



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 191/09/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung ATU/VFA	05.11.2009	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	19.11.2009	öffentlich

Neubau eines Familien- und Sportbades hier: Vergabe der Planungs- und Bauleistung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der vorliegenden Verhandlungsergebnisse den Planungs- und Bauvertrag für das Familien- und Sportbad mit dem Bieter Nr. 1295 abzuschließen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bieter Nr. 1295 über den Betrieb des zukünftigen Hallenbades und des bestehenden Freibades zu verhandeln. Es soll untersucht werden, ob der Betrieb durch eine städtische Bädergesellschaft oder durch einen privaten Betreiber für die Stadt vorteilhafter ist.

Haushaltsrechtliche Deckung		HHSt.:					
Haushaltsansatz:				EUR		EUR	
Haushaltsrest:				EUR		EUR	
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:				EUR		EUR	
Für Vergaben zur Verfügung:				EUR		EUR	
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):				EUR		EUR	
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:				EUR		EUR	
Amtsleiter:		Sichtvermerke:					
27.10.2009		I	II	10	20	60	61
Datum/Unterschrift		Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Vorbemerkungen:**

Mit Beschluss vom 24.05.2007 hat der Gemeinderat anstelle der Sanierung des alten Hallenbades dem **Neubau eines Familien- und Sportbades im Gewann Zippertswiesen** beim bestehenden Mineralfreibad zugestimmt und damit eine klare Standortentscheidung getroffen.

Am 06.03.2008 hat der Gemeinderat entschieden, einen **Teilnahmewettbewerb** mit angeschlossenem **Verhandlungsverfahren** zur Auswahl einer Bietergemeinschaft oder eines Generalübernehmers mit europaweiter Ausschreibung durchzuführen. Außerdem wurde die Standortentscheidung zu Gunsten des Gewanns Zippertswiesen nochmals bekräftigt.

Ziel des Verfahrens ist der Bau eines Kombibades im Bereich des vorhandenen Freibades. Dabei sollen im Bereich der Freibadanlage Attraktivierungen im Eingangsbereich, bei der Gastronomie, den Umkleiden und den Sanitäranlagen geschaffen werden. Der vorhandene Bestand soll um einen Hallenbadneubau ergänzt und damit zu einem **Kombibad aufgewertet** werden. Durch diese Kombibadkonzeption sollen Synergieeffekte, insbesondere bei den Personal- und Energiekosten, erzielt werden. Außerdem soll dadurch dem Badbesucher ein deutlich attraktiveres Angebot zur Verfügung stehen.

Die **Finanzierung** des Badprojekts soll aus Eigenmitteln der Stadt und gegebenenfalls über einen Kommunalkredit erfolgen.

Die Stadt hat die Planung, den Bau und optional den Betrieb **europaweit ausgeschrieben**. Die Ausschreibung wurde am 04.06.2008 im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die Ausschreibungsunterlagen wurden von insgesamt 18 Bietern bzw. Bietergruppen angefordert. Hiervon haben schliesslich insgesamt 7 Bieter einen Teilnahantrag eingereicht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 beschlossen, die 5 bestplatzierten Bieter des **Teilnahmewettbewerbs** aufzufordern, Bewerbungen für das Verhandlungsverfahren abzugeben. Außerdem wurden die Mindestanforderungen (**Mindeststandards**) an den Neubau, im wesentlichen auf der Basis der Machbarkeitsstudie des Büros Möller + Meyer, festgelegt. Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sollte auch ein **Richtqualitätenkatalog** sein, der vorgibt, wie die Baumaßnahme ausgeführt wird und welche Materialien dabei verwendet werden. Hierdurch sollte die Qualität der Bauausführung sichergestellt werden.

Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung auch festgelegt, nach welchen Kriterien die Bewertung der Vorschläge der Bieter erfolgen soll, und eine **Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien** verabschiedet.

Diese Festlegung kann nachträglich nicht geändert werden und muss bei der Angebotsauswertung zwingend beachtet werden, da sie Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen war und die Bieter ihre Vorschläge danach ausgerichtet haben.

2. Bewertung der Angebote:

Im März 2009 wurden 4 Angebote durch die Bieter bzw. durch die Bietergemeinschaften abgegeben. Zur Wahrung der Anonymität der Bieter und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des

Vergaberechts wurden die Angebote mit folgenden Ziffern versehen, um den jeweiligen Verfasser zu anonymisieren:

- 0519
- 40162
- 8176
- 1295

Alle eingegangenen Angebote entsprechen den inhaltlichen und formalen Vorgaben der Ausschreibung. Die Angebote wurden durch eine **Bewertungskommission** anhand der vom Gemeinderat durch Beschluss vom 09.10.2008 festgelegten Kriterien geprüft. Eine nachträgliche Änderung der Kriterien und der jeweiligen Gewichtung ist aus vergaberechtlichen Gründen nicht mehr möglich.

Die Bewertung durch die entsprechende Kommission wurde demnach mit folgender Gewichtung vorgenommen:

1.	Gesamtinvestitionskosten (Planung und Bau)	40 %
2.	Qualität der baulichen und planerischen Maßnahmen	40 %
2.1.	Qualität der baulichen Maßnahmen	20 %
2.2.	Qualität der planerischen Maßnahmen	20 %
2.2.1.	Städtebauliche Qualität	4 %
2.2.2.	Architektonische Qualität	6 %
2.2.3.	Funktionale Nutzbarkeit	10 %
3.	Technische Betriebskostenoptimierung	20 %

Die Auswertung der Angebote sowie die Ergebnisse der Bewertungskommission wurden in der **Klausurtagung des Gemeinderats** am 25.04.2009 vorgestellt. Dabei bestand Einigkeit, dass das Angebot mit der Ziffer 40162 aufgrund der deutlich geringeren Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Angeboten zurück gestellt wird. Dieser Entwurf erreichte insbesondere aufgrund der Höhe der Investitionskosten und der geringen Qualität der planerischen Leistungen mit 43 Punkten Platz 4. Da der Entwurf sehr viele Nachteile besitzt, müsste zum Erreichen eines konkurrenzfähigen Angebots ein komplett neuer Entwurf erstellt werden.

3. Verhandlungsverfahren

In den folgenden Monaten fanden 3 Verhandlungs- und Überarbeitungsrunden mit den verbliebenen 3 Anbietern statt. In diesen Verhandlungsverfahren in den Monaten Mai, Juni und September wurde versucht, die jeweiligen Entwürfe und Angebote hinsichtlich Investitionskosten, Qualitäten und technischem Betrieb zu optimieren, was auch in einer Vielzahl von Punkten gelungen ist.

Nach den Verhandlungs- und Überarbeitungsrunden ergibt sich folgender Vorschlag zur **Gesamtbewertung**:

BIETER	GESAMT-INVESTITION-KOSTEN		QUALITÄT		TECHNISCHE BETRIEBSKOSTEN-OPTIMIERUNG		GESAMT
	erreichte Punkte von max. 100 Pkt	x 40%=	erreichte Punkte von max. 100 Pkt.	x 40%=	erreichte Punkte von max. 100 Pkt.	x 20%=	
0519	64 Pkt.	25 Pkt.	96 Pkt.	38 Pkt.	80 Pkt.	16 Pkt.	80 Pkt.
40162	40 Pkt.	16 Pkt.	65 Pkt.	26 Pkt.	80 Pkt.	16 Pkt.	58 Pkt.
8176	90 Pkt.	36 Pkt.	89 Pkt.	36 Pkt.	85 Pkt.	17 Pkt.	88 Pkt.
1295	100 Pkt.	40 Pkt.	90 Pkt.	36 Pkt.	90 Pkt.	18 Pkt.	94 Pkt.

Die Auswertung der jeweiligen Angebote wurde sehr ausführlich in der Sitzung des Gemeinderats am 08.10.2009 vorgestellt. Die entsprechende Präsentation wurde den Mitgliedern des Gemeinderats anschließend ausgehändigt.

Nach Abwägung und Bewertung sämtlicher entscheidungsrelevanter Kriterien ist das **Angebot Nr. 1295** aufgrund seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit am höchsten zu bewerten. Aus den nachfolgend dargestellten **Gründen** ergibt sich die höchste Punktzahl mit 94 Punkten:

- Bei den **Investitionskosten** erreicht das Angebot 1295 im Vergleich zu den anderen Bietern die höchste Punktzahl. Insbesondere unterbietet das Angebot mit einer Angebotssumme von 14,85 Mio. EURO netto als einziges Angebot die geforderte Investitionssumme der Ausschreibung von 15 Mio. Euro netto.
- Die **planerische Qualität** weist durch die kompakte Bauweise und die optimierte Anordnung der Funktionsbereiche eine hohe Funktionalität auf. Sämtliche geforderte Leistungsinhalte der Ausschreibung wie Beckenwasserflächen, Anzahl der Saunen, Rutschenanlagen usw. werden erfüllt. Leistungsinhalte wie Sprudel- und Massageliegen, Massagedüsen und ein Strömungskanal werden darüber hinaus zur Attraktivitätssteigerung erbracht. Die kurze interne Verbindung zwischen Hallenbad und Freibad durch entsprechende Brückenbauwerke über die Murr wird dem Kombibadgedanken des Standorts besonders nachdrücklich gerecht.
- Die **bauliche Qualität** wird durch die Einhaltung der geforderten Richtqualitäten der Ausschreibung gesichert. Sie wird durch die neu vorgesehene Dachbegrünung, die Natursteinfassade und die Geländemodellierung im Vergleich zum ursprünglichen Angebot wesentlich verbessert.
- Das Angebot stellt hinsichtlich der **technischen Betriebskosten** im Vergleich zu den anderen Angeboten durch Wärmerückgewinnungssysteme, durch eine 3-fach-Verglasung zur

Verbesserung des Wärmeschutzes sowie durch eine zentrale Wärmeversorgung des Hallen- und Freibades das beste Konzept dar und führt somit zu jährlichen Kosteneinsparungen.

Dem **Kombibadgedanken** wird insbesondere auch beim Entwurf Nr. 1295 im besonderen Maße Rechnung getragen:

- sehr kurze Verbindungswege zwischen dem Hallen- und dem Freibad.
- interner Verbindungsweg für die Badbenutzer an der Schnittstelle Sport-/Freizeitbereich des Hallenbads und Übergang zum Freibad.
- Ausweitung der Liegewiese nördlich des Sportbereichs des Hallenbads.
- Fußwegeverbindung zwischen dem bisherigen und dem neuen Parkplatz im Hinblick auf die Doppelnutzung Hallen- und Freibad.
- Synergien und Kosteneinsparungen durch eine Zentrale Wärmeversorgung des Hallen- und Freibades und optimierter Einsatz des BHKW (Blockheizkraftwerk).
- Möglichkeit verlängerter Öffnungszeiten im Freibad, insbesondere in den Monaten April und September.
- Personalkosteneinsparung durch flexiblen Personaleinsatz zwischen den beiden Standorten.
- Nutzung von Mineralwasser sowohl für das Freibad als auch das Hallenbad.
- Vollständige Inanspruchnahme des steuerlichen Querverbunds auch für das Freibad.

4. Fazit

Zusammenfassend betrachtet stellt das **Angebot des Bieters Nr. 1295** aufgrund eines ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnisses und einer Ausgewogenheit aus Investitionskosten, der baulichen und planerischen Qualität sowie der technischen Betriebskostenoptimierung insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten das **wirtschaftlichste Gesamtpaket** dar.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bieter 1295 den Zuschlag zum Bau des Familien- und Sportbades zu erteilen und die Verwaltung zu beauftragen, einen Planungs- und Bauvertrag abzuschließen.