

Vergabevorschlag

Art der Leistung: **Planung der „Stadtpromenade am Finowkanal“**
(Leistungsphasen 1, 2 und 3)

1. Angebote

- Öffentlicher Wettbewerb Beschränkte Ausschreibung (Begründung siehe Rückseite) Freihändige Vergabe (Begründung siehe Rückseite)

Lfd. Nr.	Firma	Anschrift	Wettbewerbsergebnis	Gesamtsumme nach rechn. Prüfung in €
1	Atelier Loidl PartG Landschaftsarchitekten	Am Tempelhofer Berg 6, 10965 Berlin	1. Platz	171.023,22
2	K1 Landschaftsarchitekten Kuhn Klapka GbR	Milastraße 2, 10437 Berlin	3. Platz	
3	TN.WA	Freibadstraße 15, 81543 München	3. Platz	
4	Levin Monsigny Landschaftsarchitekten	Brunnenstraße 181, 10119 Berlin	Wettbewerbsteilnehmer	
5	böhm benfer zahiri	Marchelewskistraße 105, 10243 Berlin	Wettbewerbsteilnehmer	
6	SMAQ	Kastanienallee 10, 10435 Berlin	Wettbewerbsteilnehmer	
7	yellow z	Choriner Straße 55D, 10435 Berlin	Wettbewerbsteilnehmer	

Wettbewerbsteilnehmer (nach Bewerbungsverfahren): 7
davon haben 7 Wettbewerbsteilnehmer gültige Wettbewerbsbeiträge abgegeben

Ablauf der Zuschlagsfrist: keine

2. Vergabevorschlag

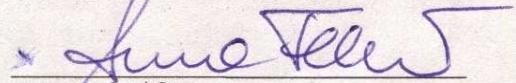
Atelier Loidl PartG Landschaftsarchitekten, Am Tempelhofer Berg 6, 10965 Berlin	<u>Auftragssumme</u> 171.023,22 Euro
<u>Begründung:</u> siehe Seite 2	<u>Haushaltsstelle:</u> 63000.96203

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen unter der Haushaltsstelle 63000.96203 inklusive einer VE für 2011 zur Verfügung und sind freigegeben.

Eberswalde, den 01.09.2010


Unterschrift

Entscheidung am:
Einverstanden


Unterschrift

3. Zustimmung Hauptausschuss am: nicht erforderlich

4. Prüfungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes:



Begründung zu Punkt 1 und 2:

Stadtpromenade am Finowkanal – Herleitung und Begründung des Vergabevorschlags für die Objektplanung nach HOAI

Der Wettbewerb

Die Stadtverwaltung führte im Zeitraum zwischen Januar und Mai 2010 einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe 2008 für das Vorhaben „Stadtpromenade am Finowkanal“ durch.

Der Wettbewerb wurde im Januar 2010 öffentlich ausgeschrieben, woraufhin sich 64 Planungsbüros bzw. Bürogemeinschaften überwiegend aus Deutschland aber auch aus dem europäischen Ausland bewarben.

Im Rahmen dieses dem Wettbewerb vor geschalteten Auswahlverfahren, welches durch die Brandenburgische Architektenkammer und die Vergabestelle der Stadt Eberswalde begleitet wurde, wählte das Stadtentwicklungsamt sieben Planungsbüros bzw. Bürogemeinschaften aus (maximale Anzahl der Teilnehmer gemäß Ausschreibung) und forderte diese zur Teilnahme am Wettbewerb auf.

Alle sieben Büros reichten Ihre Wettbewerbsbeiträge frist- und formgerecht ein, weshalb alle Arbeiten im Rahmen der Jurysitzung am 04.05.2010 in die Wertung einbezogen wurden.

Die Jury ermittelte das Planungsbüro Atelier Loidl, Berlin einstimmig zum Wettbewerbssieger. Ein zweiter Preis wurde zu Gunsten zwei 3. Preise nicht vergeben.

Die Richtlinien für Planungswettbewerbe 2008 geben in § 8, Absatz 2 vor: „Bei der Umsetzung des Projekts ist einer der Preisträger unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht. [...] Art und Umfang der Beauftragung müssen sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs umgesetzt wird. Sie erstreckt sich in der Regel mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung.“

Die Wettbewerbssumme

Der von der Stadt Eberswalde ausgelobte Wettbewerb war von folgenden Voraussetzungen gekennzeichnet:

- Anlass für die Durchführung eines Wettbewerbes war die Gestaltung einer neuen Stadtpromenade zwischen Stadtschleuse und Wilhelmbrücke entlang des ehemaligen Treidelweges am Finowkanal.
- In Verbindung mit der Stadtpromenade sollte der Freiraum im Bereich der Einmündung der Schwärze in den Finowkanal umgestaltet werden.
- Diese vorrangig landschaftsplanerischen Aufgaben sollten sich in einem städtebaulichen Gesamtkontext, mit dem Ziel einer besseren stadträumlichen Anbindung zwischen Altstadt und Finowkanal einordnen.
- Im Zusammenhang mit der Neuordnung dieses Stadtraumes bestand die Möglichkeit neben den bestehenden Planungsvorstellungen auch für die überörtliche Verkehrserschließung des Gebietes neue Planungslösungen zu entwickeln.

- Außerdem wurde das Gebiet des ehemaligen Schlachthofes in die Wettbewerbskulisse aufgenommen.

Vor dem Hintergrund dieser inhaltlichen Ausgangsbedingungen wurde die endgültige Gebietskulisse so gewählt, dass neben den landschaftsräumlichen und städtebaulich neu zu gestaltenden Teilbereichen auch Stadträume einbezogen wurden, die in den letzten Jahren bereits eine Gestaltung erfahren hatten wie der nördliche Uferbereich des Finowkanals oder die Stadtschleuse bzw. für die kein unmittelbarer Neuordnungsbedarf zeitnah absehbar ist, wie die Grundstücke südlich der Stadtpromenade im Westen des Planungsgebietes.

Die inhaltliche Aufgabenstellung des Wettbewerbs stellte somit fachspezifisch differenzierte Planungsanforderungen und gleichzeitig konnte nur ein begrenzter Teil dieser inhaltlich differenzierten Wettbewerbsleistungen durch den Auslober zur Weiterbearbeitung in Aussicht gestellt werden. Insbesondere durch die bestehenden Rechtsverhältnisse mit einem hohen Anteil privater Flächen für die städtebauliche Entwurfsleistung einschließlich des ehemaligen Schlachthofes sowie der Rechtsträgerschaft des Landesbetrieb Straßenwesen für die wichtigsten Verkehrsstrassen, konnten diese Planungsleistungen für diese Bereiche fast ausnahmslos nur dem Ideenteil zugeordnet werden.

Damit leiteten sich folgende verfahrensseitigen Bedingungen ab:

- Der Wettbewerb wird als Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt.
- Teilnahmeberechtigt sind nur Stadtplaner/ Architekten in bindender Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten, d. h. in der Regel nehmen zwei Büros in Arbeitsgemeinschaft die Wettbewerbsaufgabe war.
- Da die Wettbewerbsdurchführung mit sieben Büros erfolgen sollte, musste ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren gewählt werden.

Die inhaltlichen und verfahrensseitigen Ausgangsbedingungen sowie die Gebietskulisse des Wettbewerbes ergaben, dass der überwiegende Teil des Wettbewerbsgebietes dem Ideenteil des Wettbewerbes zuzurechnen war und nur begrenzte Flächen den Realisierungsteil umfassten.

Definitiv als Realisierungsvorhaben benannt waren:

- Die Stadtpromenade als ca. 4 m breite Wegeföhrung von der Stadtschleuse zur Wilhelmsbrücke (siehe auch Rückfragekolloquium Seite 5, 4. Frage).
- Die Freiflächen im Einmündungsbereich der Schwärze bis zu Stadtschleuse mit den als Festsetzung zu berücksichtigenden Flächen von „Schwärzepark“, Stellflächen der Stadtverwaltung und Einkaufsmarkt.

Für die Ermittlung der Wettbewerbssumme gemäß § 7 (2) der RPW 2008, muss mindestens das Honorar, das üblicherweise für die geforderte Wettbewerbsleistung nach der jeweils geltenden Honorarordnung vergütet wird, zugrunde gelegt werden. Grundlage für die Honorarberechnung war gemäß § 38 das Leistungsbild für Freianlagen.

Dabei wurde von folgenden Aufwendungen ausgegangen:

Stadtpromenade	900 000,00 €
sonstige Frei- und Grünflächen	500 000,00 €
	<u>1.400 000,00 €</u>

Gemäß der gültigen HOAI ergaben sich bei anrechenbaren Kosten in Höhe von 1,4 Mio € für das Leistungsbild Freianlagen § 39 gemäß der Honorartafel in der Honorarzone III Anfang, Planungskosten von 167.271,00 € netto.

Bei den erbrachten Wettbewerbsleistungen handelt es sich um Leistungen, die den Charakter eines Vorentwurfs haben. D. h. man rechnet, dass die Planungsleistungen **maximal** 13 % des Gesamthonorars umfassen.

Damit musste die Wettbewerbssumme mindestens 21.745,23 € betragen. Auf Grund des hohen Anteils der Ideenleistungen im Wettbewerb wurde nach der endgültigen Festlegung der Gebietskulisse in Abstimmung mit der Architektenkammer die Wettbewerbssumme (Preisgeld und Aufwendungszuschuss) von ursprünglich 30.000,00 € (kleineres Gebiet) auf 40.000,00 € aufgestockt.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Wettbewerbssumme gemäß § 7 (2) der RPW 2008 wurde hergeleitet, dass mit den erstmaligen Kostenschätzungen für den Auftragswert einschließlich der Wettbewerbsprämien **nicht von einer Überschreitung des Schwellenwertes für Wettbewerbe nach § 2 der Vergabeverordnung (VgV) auszugehen ist** und damit gemäß § 9 (1) der RPW die VOF nicht zur Anwendung kommt.

Verfahren unterhalb des Schwellenwertes

Diese erstmalige Ermittlung im Zusammenhang mit der Schwellenwertermittlung ist ausschlaggebend für die Anwendung der VOF. Der Wettbewerb war diese erste Bewertungsmöglichkeit.

Für Planungswettbewerbe gemäß RPW 2008 unterhalb der Schwellenwerte gilt Haushaltsrecht. Im Vergabeverfahren sind die Grundsätze der Transparenz und Diskriminierungsfreiheit zu beachten. Folgende mit diesen Grundsätzen korrespondierende Kriterien der RPW 2008 wurden mit dem durchgeführten Wettbewerbsverfahren eingehalten.

Bei der Aufgabenstellung des Wettbewerbs soll in geeigneten Fällen ein interdisziplinärer Ansatz gewählt werden (§ 1 (1) RPW).

- Alle Bewerber sind beim Zugang zum Wettbewerb und im Verfahren gleich zu behandeln (§ 1 (3) RPW).
- Die Verfahren sind anonym durchzuführen (§ 1 (4) RPW).
- Kleine Büros und Berufsanfänger sind angemessen zu beteiligen (§ 1 (5) RPW).
- Das Preisgericht wird als unabhängiger Berater vom Auslober berufen (§ 2 RPW).
- Eine Begleitung des Wettbewerbs durch die zuständige Architekten- bzw. Ingenieurkammer ist vom Auslober zu gewährleisten (§ 2 (4) RPW).
- Der Wettbewerb wird als offener, nichtoffener oder zweiphasiger Wettbewerb durchgeführt, in besonderen Fällen auch als kooperatives Verfahren (3 RPW).
- Sofern ein nichtoffener oder zweiphasiger Wettbewerb durchgeführt wird, muss der Auslober eindeutige, nichtdiskriminierende und aufgabenbezogene Qualitative Kriterien bei der Bewerberauswahl anwenden (§ 3 (2) RPW).
- Die Verfahren an die Teilnahmeberechtigung sind zu beachten (§ 4 RPW).
- Grundlage für die Wettbewerbsdurchführung ist die Auslobung (Wettbewerbsaufgabe und Wettbewerbsbedingungen) (§ 5 RPW).
- Das von den Teilnehmern unabhängige Preisgericht wird in der Mehrheit aus Fachpreisrichtern gebildet und bildet die Disziplinen des Wettbewerbs ab (§ 6 RPW).
- Die Wettbewerbssumme wird anhand des Umfangs der Wettbewerbsleistung ermittelt (§ 7 RPW).

- Grundsätzlich ist einer der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen (§ 8 (2) RPW).
- Die gesonderte Nutzung von Teillösungen aus dem Wettbewerb unterliegt besonderen Beschränkungen (§ 8 (3) RPW).
- Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auslober sind im Hinblick auf Vergaberecht und Nachprüfung der Ergebnisse zu beachten (§ 9 RPW).

Die Transparenz und breite Beteiligungsmöglichkeit des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wird weiterhin begründet durch:

- die Einstellung des Teilnahmewettbewerbes/Auswahlverfahrens auf Marktplace Brandenburg.de, der eine europäische Beteiligung hervorgerufen hat
- die Bedeutung von Wettbewerben als Instrument transparenter Vergabeentscheidung innerhalb und außerhalb von VOF-Verfahren
- die Gewährleistung, dass bei Wettbewerben jedem Teilnehmer die gleichen Chancen eingeräumt werden, d.h. die gleichen Bedingungen, Fristen, Auswahlkriterien und Informationen angewandt werden

Mit der RPW 2008 wurde ein Vergabeinstrument geschaffen, das zum einen im formalen und zeitlichen Ablauf, zum anderen auch in finanzieller Hinsicht eine echte Alternative zum VOF-Verfahren und insbesondere zur Direktvergabe darstellt.

Dabei hat der Wettbewerb immer den Vorteil, dass nach Bau- bzw. Entwurfsqualität des Projektes ausgesucht werden kann und mehrere Planungsalternativen, die verglichen werden können, vorliegen. Im Vergleich zu Vergabeverfahren nach VOF steht, bei gleichem Bauherreneinfluss, immer das qualitativere Projekt im Mittelpunkt.

Weitere Beauftragung

Im weiteren Objektplanungsverfahren ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu Grunde zu legen, die die Berechnung der Entgelte für die zu erbringende Planungsleistung regelt. Die HOAI stellt verbindliches Preisrecht für Planungsleistungen im Bauwesen dar. Die Höhe der Vergütung ist nicht verhandelbar, sondern ergibt sich aus Aufgabenstellung, Schwierigkeitsgrad, anrechenbaren Baukosten und den zu erbringenden Leistungen bzw. Leistungsphasen.

Entsprechend dem Angebot des Planungsbüros vom 31.08.2010, welches auf einer vorläufigen Kostenschätzung basiert, wird das Investitionsvolumen für das Vorhaben 2.973.440,00 Euro betragen. Aus dem Investitionsvolumen lassen sich die Gesamtplanungskosten in Höhe von 422.715,53 Euro ableiten.

Unterschiede bei den Kostenansätzen

Beide Kostenermittlungen (Wettbewerb und HOAI-Leistungen) sind grobe Baukostenannahmen, die sich lediglich an der Gliederung der DIN 276 orientieren. Kostenannahmen werden ohne Planungsleistungen gem. HOAI erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Zudem können aufgrund von Grundlagenermittlungen sowie durch Abstimmungen mit Behörden und weiteren an der Planung Beteiligten erhebliche Veränderungen der Kosten in der Vorplanung entstehen, die derzeit ohne Planungen bzw. Vorgaben nicht abschätzbar sind.

Erläuterungen zu den Kostenannahmen a) zum Wettbewerb, b) zum Angebot geben, um die Höhe der grob ermittelten Kosten nachvollziehbar werden zu lassen:

a) Baukostenannahme im Wettbewerb

Gesamt Wettbewerbsgebiet
KG 200+500

64.000 m² = 3.447.820,00 Euro

EP/qm = 53,87 €

Dieser Einheitspreis ist ohne Brückenbauwerke und Ing. Bauwerke Mauern an Gewässern, da diese nicht explizite Aufgabenstellung im Wettbewerb waren. Eine Teilnahme von Ingenieuren im Wettbewerb war, wie oben bereits erwähnt, nicht vorgesehen.

b) Baukostenannahme zur Angebotserstellung

Realisierungsteil
KG 200+500

23.900 m² = 1.660.000,00 €

EP/qm = 69,46 €

Die Erhöhung des EP für die Aussenanlagen ergibt sich aus den folgenden Gründen:

Der Realisierungsteil liegt am Wasser und ist der intensiv gestaltete Bereich des Gesamtbetrachtungsraumes des Wettbewerbes. Dies begründet sich sinnhaft aus der Zielformulierung des Wettbewerbes, die Stadtpromenade am Finowkanal. Eine eins-zu-eins Übertragung von Einheitspreisen Wettbewerb zu Realisierungsteil ist also nicht aussagekräftig.

Im gesamten Wettbewerbsgebiet liegt der Anteil der Grünflächen (Rasen, Wiese, Böschungen) bei rd. 47 % zur Gesamtfläche. Im Realisierungsteil liegt der Anteil der Grünflächen (Rasen, Wiese, Böschungen) bei rd. 28 % zur Gesamtfläche. Dies führt zu einer Erhöhung des EP/QM.

Zur Festlegung der Qualitäten der Freianlagen gab es erste Abstimmungsgespräche zwischen Stadt Eberswalde und dem Büro am 25.08.2010. Die Ergebnisse des Gespräches sind in die Überarbeitung der Kosten für den Realisierungsteil eingeflossen. Auch hieraus ergeben sich Veränderungen des EPs.

Die Baukostenannahmen zu den Ing. Bauwerken Brücken und Mauern an Gewässern können nicht mit der Wettbewerbsannahme in Beziehung gesetzt werden, sondern ergeben sich auch aus der zusätzlichen Leistungsabfrage. Diese Kosten konnten zum Wettbewerb noch nicht ermittelt werden.

Brücke zur Stadtschleuse:	42.000,00 €
Brücke über die Schwärze:	105.000,00 €
Brücke über den Finowkanal:	396.440,00 €
Ing. Bauwerke an Gewässer:	740.000,00 €

Die Grundlagenermittlung der Stadt Eberswalde zu den Mauern am Finowkanal und an der Stadtschleuse ist noch nicht vollständig dokumentiert. Welche Mauern, wie erhalten werden können und wie die neuen Mauern zu konzipieren sind, ist auch wesentlicher Abstimmungsbedarf mit dem WSA und dem Denkmalschutz, also den nächsten Planungsschritten vorbehalten. Eine Verifizierung der Kosten Ing. Bauwerke und Mauern an Gewässern ist in der Vorplanung zwingend erforderlich.

Die Kostenansätze der vorläufigen Kostenschätzung resultieren letztendlich auch aus Abstimmungen, bei denen auch die aktuellen Erkenntnisse und Erfahrungen von Eberswalder Bauleistungsvergaben zu Grunde gelegt wurden. Die voraussichtliche Förderfähigkeit von Kostenansätzen, d. h. Förderobergrenzen waren ebenfalls weitestgehend zu berücksichtigen.

Begründung für den 10 %iger Nachunternehmeraufschlag bei Fachplanungsleistungen

Da im Wettbewerb keine Planungsleistungen nach HOAI Teil 3, Abschnitt 3, Ingenieurbauwerke, explizit gefordert waren, war auch die Teilnahme eines Ingenieurbüros ausdrücklich nicht gefordert. Diese Leistungen können von Herrn Wessendorf und dem Atelier Loidl tatsächlich aber nicht erbracht werden. Daher wurde im Nachgang und in Abstimmung mit der Stadt ein entsprechender Unterauftragnehmer angefragt. Atelier Loidl ist in diesem Sinne ein Generalplaner mit Unterauftragnehmer. Gem. Leitfaden der AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.) sowie der Länderarchitektenkammern zur Generalplanung besteht ein Vergütungstatbestand für den Generalplaner in Höhe von 8 % bis 15 % des Gesamthonorars aufgrund folgender zusätzlicher Leistungen und Risiken:

1. Übernahme von Bauherrenleistungen, wie zeitliche und fachlich-inhaltliche Koordination, Prüfung und Abstimmung der Planungsinhalte, Kosten- und Schnittstellenmanagement, Durchsetzung der AG Anforderungen an den Fachplaner
2. Übernahme von vertrags- und haftungsrechtlichen Risiken, wie Auswahl und Vertragsabschluss mit den Fachplanern, Überwachen der Vertragserfüllung, Vertragsdokumentation, Prüfen und Freigabe von Fachplanerrechnungen, Haftungsrisiko für Schlechtleistungen, Nachtragsmanagement, Übernahme des In Verzugsetzungs-, Kündigungs- und Konkursrisiko des Fachplaners gegenüber dem AG, Haftung für planungsinterne Schnittstellen.

Der Generalplanungszuschlag wurde nicht auf das Gesamthonorar bezogen, sondern auf die Leistungen der Fachplaner als Nachunternehmer. Der Generalplanungszuschlag wurde aus diesem Grund als Nachunternehmeraufschlag benannt und mit kommunal üblichen und moderaten 10 % ausgewiesen.

Die Fachplanungsleistungen könnten auch direkt von der Stadt Eberswalde an ein entsprechendes Ing. Büro beauftragt werden. In diesem Fall wäre ein zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand nach § 8 HOAI zu verhandeln, der in ähnlicher Größenordnung eingeschätzt wird. Die vertrags- und haftungsrechtlichen Risiken für die Fachplanungsleistungen lägen dann ausschließlich bei der Stadt Eberswalde.

Die Stadt beabsichtigt hier aber einen integrierten Planungsauftrag zu erteilen.

Die Verwaltung beabsichtigt die Vergabe der Planungsleistungen nach den Leistungsphasen gemäß HOAI zu staffeln. Ein Wechsel des Planungsbüros nach Beendigung einzelner Leistungsphasen wird zum jetzigen Punkt jedoch ausgeschlossen.

Entsprechend der geplanten gestaffelten Vergabe der Planungsleistungen ist zum jetzigen Zeitpunkt die Beauftragung der Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung Ingenieurbauwerke), 2 (Vorentwurf) und 3 (Entwurf) gemäß HOAI, Teil 3, Abschnitt 2 und 3 und Teil 4, Abschnitt 1 vorgesehen.

Die v.g. Planungsleistungen haben gemäß Angebot des Planungsbüros vom 31.08.2010 ein Volumen von 171.023,22 Euro.

Aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes stehen keine Gründe der Beauftragung des Wettbewerbssiegers Atelier Loidl, Berlin entgegen, weshalb die Vergabe der Planungsleistungen für das Vorhaben „Stadtpromenade am Finowkanal“ vorgeschlagen wird.