

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. BASW/2022/002**

**Abteilung 240 - Technische
Infrastruktur**

Federführung: Kloss-Nitzschke, Beate
Telefon: +49 7021 502-503

AZ:
Datum: 31.03.2022

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses im Lindorfer Weg 23 zur
Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen**
- Vorstellung der Planungen
- Kenntnisnahme der Eignungs- und Wertungskriterien
- Freigabe der Ausschreibungen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Beschlussfassung	öffentlich	25.05.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - Luftbild (ö)
- Anlage 02 - Ausschnitt Bebauungsplan Steingau (ö)
- Anlage 03 - Lageplan (ö)
- Anlage 04 - Grundrisse (ö)
- Anlage 05 - Gebäudeansichten (ö)
- Anlage 06 - Übersicht Raumgruppen (ö)
- Anlage 07 - Lageplan Außenanlagen (ö)
- Anlage 08 - Kostenberechnung Gebäude (nö)
- Anlage 09 - Kostenberechnung Außenanlagen (nö)
- Anlage 10 - Ausschreibungszeitplan (nö)
- Anlage 11 - Matrix Eignungskriterien (nö)
- Anlage 12 - Matrix Zuschlagskriterien (nö)

BEZUG

- „Neubau eines Mehrfamilienhauses im Wohngebiet "Lindorfer Weg" zur Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen - Entscheidung über die weitere Vorgehensweise“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.12.2020 (§ 113 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/123)

- „1. Nachtragswirtschaftsplan des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck für das Jahr 2022“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 01.06.2022 (Sitzungsvorlage GR/2022/061)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 140, 210, 230, 330, BMin, EBM, SWK

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- ☒ Wohnen und Quartiere
- ☐ Bildung
- ☐ Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- ☐ Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- ☐ Mobilität und Versorgungsnetze
- ☐ Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- ☐ Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- ☐ Kultur, Sport und Freizeit
- ☐ Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- ☐ Moderne Verwaltung und Gremien

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☐ Keine Auswirkungen

☒ Positive Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

☐ Negative Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge im Finanzhaushalt

3.829.301 Euro (Gebäude)

+ 605.000 Euro (Außenanlage)

Gesamtsumme = 4.434.301 Euro

Gebäude

Teilhaushalt	
Produktgruppe	1124
Kostenstelle/Investitionsauftrag	700112440001
Sachkonto	

Außenanlage

Teilhaushalt	
Produktgruppe	1125
Kostenstelle/Investitionsauftrag	700112540001
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Im Wirtschaftsplan Städtischer Wohnbau sind für den Bau des Gebäudes 3.400.000 Euro und für die Erstellung der Außenanlagen 115.000 Euro eingestellt.

Im Nachtragswirtschaftsplan für 2022 (siehe Sitzungsvorlage GR/2022/061) müssen folglich zusätzliche Mittel

für das Gebäude in Höhe von 430.000 Euro und
für die Außenanlagen in Höhe von 490.000 Euro

bereitgestellt werden.

Erst nach Genehmigung des Nachtragswirtschaftsplans durch das Regierungspräsidium ist die Maßnahme Lindorfer Weg finanziert.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- ☒ Finanzielle Auswirkungen in der Folge
☐ Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Finanzielle Auswirkungen auf den Erfolgsplan

Abschreibungen aus Investitionssumme 3.829.301 Euro (Gebäude): 116.039,424 Euro

Abschreibungsdauer: 33 Jahre

Finanzielle Auswirkungen auf den Erfolgsplan:

Abschreibungen aus Investitionssumme 605.000 Euro (Außenanlagen): 17.285,71 Euro

Abschreibungsdauer: 35 Jahre

Die sich erhöhenden Abschreibungen belasten den städtischen Haushalt ab 2024 ff über den zu zahlenden Abmangel an den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau zusätzlich.

ANTRAG

1. Zustimmung zu der Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses am Standort Lindorfer Weg 23 mit Außenanlagen gemäß Planung und Kostenberechnungen, wie in der Sitzungsvorlage BASW/2022/002 dargestellt. Die Planung des Gebäudes stellt eine Machbarkeitsstudie dar. Die Planung des Generalunternehmers kann davon abweichen unter Berücksichtigung der gestellten Anforderungen.
2. Zustimmung zur Planung der Außenanlagen Neubau Lindorfer Weg 23.
3. Kenntnisnahme der Eignungs- und Wertungskriterien der beschränkten Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb und Leistungsprogramm.
4. Freigabe der Ausschreibungen in Abhängigkeit der Genehmigung des Nachtragswirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Bedarf der Unterbringung von Menschen in prekären Wohnsituation bzw. Menschen mit sehr niedrigem Einkommen steigt stetig. Die Stadt Kirchheim unter Teck ist zur Unterbringung von Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, verpflichtet. Es ist dringend notwendig, neben der Anmietung von Häusern und Wohnungen weiteren Wohnraum zu schaffen.

Um zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, soll im Wohngebiet „Lindorfer Weg“ ein bestehender Bauplatz mit Baurecht über den rechtsgültigen Bebauungsplan „Steingau“ genutzt werden. In einem ersten Schritt wurde dezernatsübergreifend eine Arbeitsgruppe gebildet, die den Bedarf und die notwendigen Umsetzungsschritte ermittelt und beschreibt. Bei den vorhandenen Gebäuden im Lindorfer Weg handelt es sich um sieben Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaus im Besitz der Stadt Kirchheim unter Teck.

Für die Errichtung des Gebäudes können eventuell Fördergelder in Anspruch genommen werden. Ein Förderprogramm für den städtischen Wohnungsbau wurde von der Regierung im 2. Quartal 2022 in Aussicht gestellt. Aus Kapazitätsgründen wurde von der Verwaltung die Abwicklung der Baumaßnahme über eine beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb und Leistungsprogramm (Variante 1) empfohlen. Im Gemeinderat wurde am 16.12.2020 auf Grundlage der Sitzungsvorlage GR/2020/123 beschlossen, das vorgeschlagene Vergabeverfahren, vorzubereiten.

Bei der Ausschreibung mit Leistungsprogramm wird eine funktionale Leistungsbeschreibung für das Vorhaben vom Bauherrn in Zusammenarbeit mit einem Verfahrensbetreuer erarbeitet. Grundlage ist ein Entwurf bzw. eine Machbarkeitsstudie, die die Vorstellungen des Bauherrn darstellen. Die Anforderungen an das Gebäude werden in einer offen gehaltenen Ausschreibung definiert. Die Art der Umsetzung und die Ausführung bleiben dem Unternehmen überlassen. Durch den Wettbewerb wird die Wirtschaftlichkeit garantiert. Der Bauherr hat durch die funktionale Leistungsbeschreibung großen Einfluss auf die Gestaltung und die Bauweise. Es wird auch als schlüsselfertiges Bauen bezeichnet (Generalunternehmerausschreibung). Es kann eine Beschleunigung des Baus erreicht werden, da der Unternehmer die Ausführungsplanung übernimmt, die Gewerke selbst koordiniert und die Bauzeit so verkürzt werden kann. Der Betreuungsaufwand von städtischer Seite beschränkt sich auf die minimalen Bauherrenfunktionen.

Bei Zuschussmaßnahmen ist in der Regel die Ausschreibung nach Gewerken vorgegeben. Um eine funktionale Ausschreibung zuwendungs- und vergaberechtlich konform durchzuführen, ist

eine sehr ausführliche und vergaberechtlich fundierte Begründung in die Unterlagen mit aufzunehmen. Es wurde eine Rechtsanwaltskanzlei, spezialisiert auf Vergaberecht, beauftragt, um das Verfahren rechtsicher zu begleiten. Der Erhalt von angestrebten Fördermitteln der Maßnahme kann gefährdet sein, wenn die Begründung nicht alle Aspekte aufführt, die zur Entscheidung für das Verfahren beigetragen haben.

Zum 01.01.2022 wurde das Projekt von der Stadt in den Verantwortungsbereich des neu gegründeten Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck überführt.

ERLÄUTERUNG

Planung Wohngebäude:

Mit dem Architekturbüro bosch + partner aus Göppingen hat die Verwaltung ein Wohngebäude mit einem flexiblen Grundriss entwickelt, das zur Unterbringung von Einzelpersonen und Familien geeignet ist. Grundlage der Planung waren die Anforderungen, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen, ein kompaktes und dadurch wirtschaftliches Gebäude zu planen und den Anforderungen der Nachhaltigkeit gemäß Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt zu entsprechen. Es wurde vereinbart, für das Wohngebäude den energetischen Standard Effizienzhaus KfW 55 zu erreichen. Der Energiestandard Effizienzhaus 40 wurde geprüft, aber die hohen Anforderungen und damit einhergehend die hohen Investitionskosten passen nicht zu einem städtischen Wohngebäude und dessen Nutzer. Ein solcher Energiestandard muss in dem Gebäude auch mit Sorgfalt z.B. durch Lüftungs- und Heizverhalten gelebt werden.

Das Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und einem Dachgeschoss, erschließt über ein innenliegendes Treppenhaus drei Wohnungen pro Etage mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 35,50 m² und 92,00 m². Die gesamte Wohnfläche beträgt 884.79 m². Ziel war eine optimierte Wohnflächenbilanz mit Wohnungsgrößen, die sich am derzeitigen Bedarf orientieren.

Die nach § 35 Landesbauordnung geforderten barrierefreien Wohnungen sind zur Kostenoptimierung im Erdgeschoss geplant, damit auf den Einbau eines Aufzugs verzichtet werden kann. Im Erdgeschoss ist gleich neben dem überdachten Eingangsbereich ein bauordnungsrechtlich geforderter Raum zur Unterbringung von Rollstühlen untergebracht. Er kann auch zum Abstellen von Kinderfahrzeugen und Kinderwagen genutzt werden.

Ebenfalls zur Kostenreduzierung erfolgt nur eine Teilunterkellerung für die notwendigen Abstellräume und für die Unterbringung der Haustechnik. Die PKW-Stellplätze werden zur Kostenminimierung nicht im Gebäude in Form einer Tiefgarage untergebracht, sondern sollen im Zuge einer Neugestaltung des Quartiers in den Außenanlagen hergestellt werden. Ebenso werden der Müllstandort und die Fahrradabstellplätze als einfache Boxen im Zugangsbereich der Freianlagen angeordnet.

Die Gestaltung des Gebäudes richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans „Steingau“ aus dem Jahre 1986 und orientiert sich folglich an der vorhandenen Quartiersbebauung. Ziel war eine genehmigungsfähige Planung ohne nennenswerte Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde ist auch das Dachgeschoss als Satteldach mit Ziegelbedachung und Dachgauben entwickelt. Der Baukörper erfährt eine Gliederung durch Tiefen- und Höhenversätze, sowie durch farbliche Akzente und unterschiedliche Putzstrukturen. Hierdurch werden das Sockelgeschoss und das vorspringende Treppenhaus im Eingangsbereich abgesetzt. Zur Gartenzone im Osten erfolgt die Gliederung durch vorgestellte Loggien, bei denen die zugeordneten Abstellräume farblich abgesetzt werden.

Planung Haustechnik:

Für die Planung der Haustechnik Heizung, Sanitär und Lüftung wurde das Ingenieurbüro Clauss + Partner aus Esslingen beauftragt.

Heizung:

Für die Beheizung wurden unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit zwei mögliche Varianten untersucht: Variante 1 Gasbrennwert mit Solarthermie und Variante 2 Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Eine Anfrage beim Gasversorger ergab, dass sich keine Niederdruckleitung in der näheren Umgebung befindet. Aufgrund der hohen Anschlusskosten von 25.000 Euro wurde diese Variante nicht weiterverfolgt. Die Variante 2 überzeugte bezüglich der Nachhaltigkeit. Die Beheizung des Gebäudes soll über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgen. Zusätzlich soll Photovoltaik auf dem Dach zur Energieversorgung der Heizanlage dienen. Die Übergabe der Wärme in den Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung. Durch die niedrigen Vorlauftemperaturen der Fußbodenheizung kann die Wärmepumpe effizient arbeiten. Die Warmwasserbereitung ist zentral im Untergeschoss geplant. Die Abrechnung der Heizverbräuche erfolgt mittels Wärmemengenzähler in den Wohnungen.

Sanitär:

Für die Sanitärausstattung ist ein einfacher aber robuster Standard geplant. Die Erdgeschosswohnungen erhalten aufgrund der Rollstuhlbefahrbarkeit bodengleiche Duschen, die Duschen in den oberen Geschossen aus Kostengründen Duschtassen. Die Abrechnung der Wasserverbräuche erfolgt mittels Kalt- und Warmwasserzähler in den Wohnungen. Für die Pflege des Außenbereichs wird ein abschließbarer Wasserhahn am Gebäude geplant.

Lüftung:

Um die Vorgaben der Lüftung zum Feuchteschutz zu erfüllen, werden in den Bädern, trotz teilweise vorhandener Fenster, Abluftventilatoren eingebaut. Diese sorgen mit verbauten Nachstromöffnungen in den Wohn- und Schlafräumen dauerhaft für einen Mindestluftwechsel und stellen so sicher, dass es zu keinen Feuchteschäden in den Wohnungen kommt. Der hygienische Luftwechsel wird über Stoßlüftung der Fenster sichergestellt.

Regenwasser Dach:

Die Regenwasserentwässerung der Satteldachflächen wird einer Retentionszisterne zugeführt, welche das anfallende Regenwasser zeitlich gepuffert dem öffentlichen Kanal zuführt, um eine Überlastung des Kanalnetzes zu vermeiden. Eine Versickerung des Dachwassers ist nicht möglich, da die vom Gartenarchitekten geplanten Sickerflächen für die Versickerung der Außenanlagen benötigt werden.

Elektroinstallation:

Das Ingenieurbüro für Elektrotechnik ib/h2 aus Reutlingen wurde für die Planung der Elektroinstallation beauftragt.

Für die Elektroinstallation wird ein für den städtischen Wohnungsbau üblicher einfacher Standard zu Grunde gelegt. Alle Leuchten werden als energieeffiziente LED-Leuchten vorgesehen. In den Wohnungen werden nur Anschlüsse für Beleuchtungen vorgesehen.

Es ist die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 25 kWp vorgesehen. Die Installation ist auf dem Schrägdach mit einer Ausrichtung Ost und West und einem Neigungswinkel von ca. 35° vorgesehen. Das Messkonzept sieht eine Überschusseinspeisung vor. Das bedeutet, dass der vom Gebäude nicht selbst verbrauchte Strom in das Netz eingespeist wird.

Erläuterung zum Konzept der Nachhaltigkeit

Das Gebäude soll mittels einer funktionalen Leistungsbeschreibung über einen Generalunternehmer realisiert werden. Bei einer funktionalen Leistungsbeschreibung muss aber die Bauweise **systemoffen** ausgeschrieben werden: Das bedeutet, es können keine Konstruktionen vorgeschrieben werden. Eine detaillierte Berechnung der CO₂-Emissionen durch das Gebäude ist zum jetzigen Zeitpunkt der Planung folglich nicht sinnvoll durchführbar. Es können aber über den Leistungsbeschrieb Anforderungen z.B. zum Energiestandard und Vorgaben zum Heizsystem und zur Photovoltaik definiert werden. In der Leistungsbeschreibung für das Wohngebäude Lindorfer Weg wird mindestens der Energiestandard Effizienzhaus 55 gefordert. Für die Heizungsanlage soll eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgegeben werden, die aus dem Strom der Photovoltaik (mit-)gespeist wird.

In der Wertung des Vergabeverfahrens wird die Nachhaltigkeit hoch gewichtet werden, gemäß der Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kirchheim unter Teck. Die Bieter des Wettbewerbs sind verpflichtet, ein Konzept der Nachhaltigkeit für die Realisierung des Gebäudes vorzustellen. Hier werden die eingesetzten Materialien, die Lebensdauer, die Recycle-Fähigkeit, die CO₂ Bilanz etc. bewertet.

Planung Außenanlagen:

Bestand:

Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um sieben Mehrfamilienhäuser aus dem sozialen Wohnungsbausegment. Entlang der Quartiersstraße stehen den Bewohnern 38 PKW-Stellplätze aus Betonpflaster zur Verfügung. Außerdem sind die Eingangsbereiche der Gebäude mit Fahrradabstellmöglichkeiten ausgestattet. Die Müllstandorte sind zentral im Quartier angeordnet und von den Wohngebäuden gut erreichbar. Ein Sandkastenbereich, sowie eine Platzfläche für das Boulespiel stehen zur Verfügung. Im südlichen Bereich befindet sich derzeit eine asphaltierte Multifunktionsfläche mit einem Basketballkorb. Diese muss aufgrund der Baumaßnahme Neubau Mehrfamilienhaus weichen.

Planung:

Die Freiraumgestaltung sieht vor, das neue Mehrfamilienhaus funktional in die vorhandene Quartiersstruktur zu integrieren. Im Zugangsbereich zum Gebäude sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze und ein kleiner Sandbereich vorgesehen. Die bisherige Anordnung der PKW-Stellplätze im Quartier in Form von Senkrechtparkern soll auch im Bereich vor dem Neubau aufgegriffen werden. Geplant sind befestigte Stellplätze aus Rasenfugenpflaster, die gleichzeitig zur Versickerung dienen. Weitere unbefestigte Stellplätze aus Schotterrasen werden in zwei Parktaschen entlang des Lindorfer Wegs sowie entlang des Bahndamms angeordnet. Ein kleiner zentral angeordneter Quartiersplatz verbessert die Aufenthaltsqualität, bietet Raum zum Treffen und Spielen und kann von allen Menschen im Quartier gemeinschaftlich genutzt werden. Der vorhandene Streetball soll auf dem Quartierplatz integriert werden. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten und ergänzt werden. Das Oberflächenwasser wird über Regenwassermulden versickert und in den angrenzenden Kanal gedrosselt eingeleitet werden.

Stellplatznachweis:

PKW-Stellplätze:

Im Quartier Lindorfer Weg stehen den Bewohnern derzeit im Bestand 38 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Für das geplante Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten werden baurechtlich 13 neue PKW-Stellplätze gefordert (1 Stellplatz pro Wohneinheit). Die Bauordnungsbehörde fordert für das Gesamtgrundstück insgesamt 65 Stellplätze (13 Stellplätze für das neue Wohnhaus Lindorfer Weg 23 und 52 Stellplätze für die vorhandenen Wohnhäuser). Aus diesem Grunde müssen 27 neue Stellplätze hergestellt werden. Nachgewiesen werden können diese Stellplätze auf dem Baugrundstück und auf dem städtischen Flurstück 1273 mittels Stellplatz-Baulast.

Fahrradabstellmöglichkeiten:

Für den Neubau werden 26 neue, überdachte Stellplätze erstellt.

Vergabeverfahren:

Voraussetzung für eine Ausschreibung der Maßnahme ist eine gesicherte Finanzierung. Daher kann diese erst nach Genehmigung des Nachtragswirtschaftsplans des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck erfolgen. Das Vorhaben soll im Wege einer funktionalen Leistungsbeschreibung erstellt werden. Dazu wird vom Verfahrensbetreuer unter Einbeziehung des Planungsteams ein Leistungsprogramm erstellt. Ausgeschrieben wird dieses Leistungsprogramm im Wege einer beschränkten Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb. Der Teilnahmewettbewerb dauert mindestens 10 Kalendertage. Anhand der bekanntgemachten Eignungskriterien wird eine Wertung durchgeführt. Es ist vorgesehen, dass zwischen drei und acht geeignete Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Als geeignet gelten Bewerber, die die als Eignungsnachweise beschriebenen Anforderungen erfüllen, die geforderten Erklärungen und Nachweise vorgelegt haben, bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen und die die geforderten Mindeststandards erreichen bzw. überschreiten. Sollten mehr als acht geeignete Bewerber zur Verfügung stehen, wird an Hand der in den Bewerbungen beschriebenen Referenzen nach einem festgelegten und bekanntgemachten Punktesystem eine Bewertung durchgeführt und eine Rangfolge gebildet.

Folgende Mindeststandards sind zu erfüllen:

Der durchschnittliche Mindestjahresumsatz muss in den letzten drei Jahren mindestens 3 Millionen Euro pro Geschäftsjahr betragen.

- Die durchschnittliche Mindestanzahl von festangestellten Projektleitern im Bereich Schlüsselfertigbau (Architekten/Ingenieure einschließlich Büroinhaber) in den letzten drei Jahren muss in den letzten drei Geschäftsjahren mindestens drei Personen betragen.
 - Folgende Deckungssummen der Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung sind mindestens nachzuweisen: Personenschäden: mindestens 3 Millionen Euro je Schadensfall Sach-/Vermögensschäden: mindestens 3 Millionen Euro je Schadensfall jeweils pro Jahr 3-fach maximiert.
 - Es müssen mindestens zwei Referenzprojekte innerhalb der vergangenen fünf Kalenderjahre mit Wohngebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten nachgewiesen werden, für die vom Bewerber die Planungsleistungen der HOAI ab der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung in den Leistungsbildern Objektplanung, Fachplanung Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung und die Bauleistungen erbracht wurden.
- Maximal 8 geeignete Bewerber werden dann zur Angebotsabgabe aufgefordert. Aufgrund der Art des Verfahrens (Planungsleistungen und Bauleistungen kombiniert) ist für Bieter eine Entschädigung für die Ausarbeitung des Angebots zu bezahlen. Die Auswahl des besten Angebots erfolgt anhand der ausgearbeiteten und bekanntgemachten Zuschlagskriterien.

Im Vergabeverfahren ist dem Nachhaltigkeitskonzept große Bedeutung zugewiesen worden. Hier kann der Bieter mit nachhaltigen Konzepten zu Bau- und Energieversorgung hohe Punktzahlen in der Angebotswertung erreichen. Dem Klimaschutzkonzept der Stadt Kirchheim unter Teck wird damit Rechnung getragen.

Die Bewertungstabellen zur Eignung und zum Zuschlag sind als nichtöffentliche Anlagen 11 und 12 der Sitzungsvorlage BASW/2022/002 angehängt. Ebenso wurde der vorläufige Terminplan der Ausschreibung als Anlage 10 zur Sitzungsvorlage BASW/2022/002 angehängt.