

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. IWU/2022/042**

**Stabsstelle 210 - Bauverwaltung**

Federführung: Ulmer, Christine  
Telefon: +49 7021 502-463

AZ:  
Datum: 17.10.2022

**Schaffung von Plätzen zur Kinderbetreuung**  
**Neubau einer Kindertagesstätte in der Tannenbergsstraße**  
**- Festlegung der Eignungs- und Zuschlagskriterien**  
**- Freigabe der Ausschreibung**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	30.11.2022

**ANLAGEN**

**BEZUG**

„Neubau einer Kindertagesstätte in der Tannenbergsstraße - Zustimmung zur Machbarkeitsstudie - Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.10.2022 (§ 137 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/138)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 140, 240, 310, 320, BMin, EBM, RPA, STW

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 3

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

#### Priorität 2

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

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

Kirchheim unter Teck bietet für die Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze mit konstanter Qualität.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 7,0 Millionen Euro

In der Folge: 140.000 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	3650
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702365040005
Sachkonto	78710000

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	11240240
Kostenstelle/Investitionsauftrag	65003451
Sachkonto	47113000

### Ergänzende Ausführungen:

Mit der Sitzungsvorlage GR/2022/138 wurde die außerplanmäßige Ausgabe für die Finanzierung des Neubau Kindertagesstätte Tannenbergsstraße beschlossen. Auf dem Investitionsauftrag 702365040005 Sachkonto 78710000 stehen die Mittel zur Verfügung. Ein weiterer Schritt ist die

Durchführung einer Totalunternehmerausschreibung. Es handelt sich um ein europaweites mehrstufiges Verfahren. Der Schwellenwert für Baumaßnahmen von 5,382 Millionen Euro ist überschritten. Für die Abwicklung des Verfahrens wurden ein Betreuungsbüro und eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt. Die Mittel in Höhe von 128.163 Euro stehen auf dem genannten Investitionsauftrag zur Verfügung.

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zu den genannten Eignungs- und Zuschlagskriterien, wie in Sitzungsvorlage IWU/2022/042 dargestellt.
2. Freigabe der Ausschreibung.
3. Ermächtigung der Verwaltung, den aus dem Ausschreibungsverfahren hervorgegangenen besten Bieter zu beauftragen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Zur zügigen Umsetzung der Baumaßnahme mit Außenanlagen wird eine Totalunternehmerausschreibung (Planung und Bauausführung erfolgen aus einer Hand) durchgeführt. Es handelt sich um ein mehrstufiges europaweites Verfahren. Der aktuelle Schwellenwert von 5,382 Millionen Euro wird überschritten.

Im ersten Schritt werden geeignete Teilnehmer über den Teilnahmewettbewerb ausgesucht. Diese werden zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots inklusive Planung aufgefordert. Dieses Angebot und die Planung werden dann im Verhandlungsverfahren über mehrere Verhandlungsrunden konkretisiert und verfeinert. Die Verfahrensdauer liegt zwischen vier und sechs Monaten. Dieses Verfahren garantiert gute Ergebnisse und eine zeitnahe Umsetzung. Die Planungsleistungen der Bieter sind zu vergüten.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Da der Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen weiter steigt, wurde die Ausweitung von Plätzen für Kinder unter und über drei Jahren auf insgesamt fünf Gruppen am Standort Tannenbergstraße geplant. Es werden insgesamt 60 Plätze für Kinder über drei Jahren und 20 Plätze für Kinder unter drei Jahren geschaffen. Um einen schnellstmöglichen Bezug der Einrichtung zu ermöglichen, wird ein Totalunternehmerverfahren durchgeführt. Das Verfahren gliedert sich in einen Teilnahmewettbewerb und eine Verhandlungsphase. Dabei kommen die Planung und die Bauausführung aus einer Hand. Die Leistungsbeschreibung wird als funktionale Ausschreibung an die möglichen Bieter gegeben. In mehreren Verhandlungsrunden werden dann die eingegangenen Angebote konkretisiert und finalisiert. Der Zeitumfang ist zwischen vier und sechs Monaten anzusetzen. Die Auswahlentscheidung trifft eine Jury.

### **1. Teilnahmewettbewerb**

Für den Teilnahmewettbewerb sind Auswahlkriterien zu beschließen, die stufenweise angewandt werden:

#### Stufe 1: formale Richtigkeit

Unvollständige Teilnahmeanträge, die trotz gegebenenfalls erfolgter Nachforderung von Unterlagen weiterhin unvollständig bleiben, können nicht berücksichtigt werden.

#### Stufe 2: Beurteilung Mindestvoraussetzungen

Anschließend wird beurteilt, ob der Bewerber nach den vorgelegten Angaben und Nachweisen grundsätzlich geeignet erscheint, die verfahrensgegenständlichen Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen.

In Bezug auf die EU-Auftragsbekanntmachung „Referenz über vergleichbare Bau- und Planungsleistungen“ gilt folgende Mindestanforderung:

Mindestens eine Referenz über die schlüsselfertige Errichtung einer Kindertagesstätte sowie Planungsleistungen der Objektplanung inklusive Fachplanung und sonstiger Sonderfachplaner in den Leistungsphasen 2 bis 5 mit mindestens 4 Gruppen aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (Zeitpunkt der Inbetriebnahme nach dem 1. Januar 2015).

### Stufe 3: Gewichtung der Referenz

Schließlich wird für den Fall, dass mehr als vier grundsätzlich geeignete Unternehmen sich beworben haben, unter den Bewerbern anhand der mindestens vorzulegenden Referenzen beurteilt, wer unter den als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerbern im Vergleich zu den Mitbewerbern mit Blick auf die zu erbringende Leistung besonders geeignet erscheint und daher am weiteren Verfahren beteiligt werden soll. Hierbei wird je Bewerber lediglich, die als priorisiert gekennzeichnete Referenz über die „schlüsselfertige Errichtung/Planungsleistung“ herangezogen.

Dabei wird die Referenz „schlüsselfertige Errichtung sowie Planungsleistungen“ jeweils wie folgt bewertet:

Kriterium „Anzahl Gruppen“

0 - 4 Gruppen 0 Punkt

5 Gruppen und mehr Gruppen 1 Punkt

Kriterium „Zeitpunkt Inbetriebnahme“

Inbetriebnahme nach dem 01.01.2018

3 Punkte

Inbetriebnahme nach dem 01.01.2015 bis zum 31.12.2017

2 Punkte

Inbetriebnahme bis 31.12.2015

1 Punkt

Kriterium „Ausführungsdauer für eine Kita mit mindestens 4 Gruppen“

Inbetriebnahme 18 Monate nach Zuschlagserteilung

1 Punkt

Inbetriebnahme weniger als 18 Monate nach Zuschlagserteilung

2 Punkte

## **2. Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes**

Vier geeignete Bewerber werden zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Der geforderte Inhalt der Angebote ist in den Vergabeunterlagen dargestellt. Ein wesentlicher Bestandteil ist die Funktionale Leistungsbeschreibung.

In der Funktionalen Leistungsbeschreibung sind neben dem Raumprogramm mit Raumbuch (technische Qualitäten) auch Energie- und Nachhaltigkeitsstandards als Mindestanforderung beschrieben.

Energiestandrad: Effizienzhaus 40 EE (EH 40 EE)

40 bedeutet, dass das Gebäude nur 40 Prozent der Energie eines Referenzgebäudes 100 (entspricht GEG) benötigt.

EE bedeutet, dass mindestens 55 Prozent der Energie aus erneuerbaren Energien kommen.

Nachhaltigkeitsstandard u.a.:

- Bodenbeläge frei von Mineralölen (Kautschuk statt Linoleum)
- Emissionsarme Bauprodukte mit Siegel wie Blaue Engel oder Umweltzeichen EMICODE®
- R-Beton und Zement mit CSC-Zertifikat mindestens Bronze
- Genau definierte Holzherkunft

- Kein verputztes WDVS (Wärmedämmungsverbundsystem), sondern unverputzte vorgehängte Fassade
- Oberfläche der Innenwände aus Holz
- Keine fossilen Brennstoffe, sondern Geothermie mit Wärmepumpe und PV
- Regenwasserzisterne für WC-Spülung und Gartenbewässerung

Neben den Mindestanforderungen sind auch grundsätzliche Kriterien für die Beurteilung nachhaltiger Bauweisen aufgeführt:

- Herkunft und Gewinnung der Rohstoffe: erneuerbar und nicht endlich, Energieaufwand für den Abbau möglichst gering, möglichst keine oder geringe Umweltschäden
- Herstellung: Geringer Energieaufwand, geringe Umweltbelastung, möglichst kein Einsatz von problematischen Hilfsstoffen
- Geringer Transportaufwand von Rohstoffen sowie der fertigen Produkte auf die Baustelle
- Holz: Wichtig ist bei Holz, wo es herkommt und wie es verarbeitet wird. Nachhaltiges Holz entstammt einer Forstwirtschaft, bei der Jungbäume die gefälltten Bäume kompensieren und der Wald viele Tier- und Pflanzenarten beherbergt. Der Verarbeitungsprozess beschränkt sich auf das Notwendige wie den Zuschnitt. Empfehlenswertes Massivholz steht im Gegensatz zu stark bearbeiteten und mit Zusätzen angereicherten Varianten wie Span- und Holzfaserplatten. Langlebiger ist der Einsatz z.B. Eiche statt Fichte
- Lange Lebensdauer und Reparaturfreundlichkeit
- Möglichst keine oder geringe Schadstoffbelastung
- Geringe CO<sub>2</sub>-Bilanz über den gesamten Lebenszyklus
- Energiebilanz: Geringer Herstellungsaufwand versus energetische Kennwerte des fertigen Baumaterials (zum Beispiel die Wärmedämmwirkung)
- Leichte Entsorgung und Wiederverwertbarkeit

Die Bieter müssen mit dem Angebot einen Pauschalpreis, die Vorentwurfspläne und eine Konzeptbeschreibung abgeben. Inhalt der Konzeptbeschreibung ist die bauliche Qualität (auch der Technik), die Nachhaltigkeit und die Darstellung, wie der Bieter eine termingetreue Abwicklung sicherstellen will.

Die Zuschlagskriterien Städtebau, Funktionalität und architektonische Gestaltung werden anhand der Pläne bewertet.

Die Zuschlagskriterien Bautechnische Qualität einschließlich Nachhaltigkeit und Konzept zur termingetreuen Abwicklung durch die Konzeptbeschreibung.

Gewichtung der Zuschlagskriterien für die Auswahl des besten Bieters:

Qualitätskriterien:	Gewichtung (Punkte)
Städtebau	50
Funktionalität/Architektonische Gestaltung	250
Bautechnische Qualität einschließlich Nachhaltigkeit	150
Konzept zur termingetreuen Abwicklung	100
Preiskriterium:	
Pauschalpreis	450

Die Zuschlagskriterien richten sich nach den geltenden Vorgaben aus Vergabevorschriften und Rechtsprechung. Die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit ist damit gegeben.

Vorläufiger Terminplan:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| - September - Dezember 2022 | Vorbereitung Teilnahmewettbewerb und funktionale Leistungsbeschreibung |
| - 26.10.2022                | Beschlussfassung Finanzierung  |
| - Januar - Juni 2023        | Vergabeverfahren TU-Leistung   |
| - Juli 2023                 | Beauftragung TU  |
| - Juli 2023 – Januar 2025   | Planen und Bauen TU  |
| - Januar 2025               | Kita bezugsfertig  |