

Vorlage-Nr.: **VO22-286**

Zur Sitzung des

**VA
Rat**

Betrifft: Vergabe Projektmanagementleistungen

Verfasser der Vorlage: Heike Horn
Anlagen: Vergabeempfehlung Kanzlei Goerg

Sachverhalt und Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat im Rahmen einer Umlaufentscheidung am 29.06.2022 den Abschluss von Rahmenvereinbarungen über die Erbringung unterschiedlicher Projektmanagement-Leistungen durch die GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, 20457 Hamburg, beschlossen.

Mit Auftragsbekanntmachung vom 09.09.2022 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union (2022/S 174-492287) hat die Inselgemeinde Langeoog den Auftrag im Wege eines offenen Verfahrens europaweit ausgeschrieben.

Eine Aufteilung in Teil- oder Fachlose ist nicht erfolgt. Eine Aufteilung in Lose kam nicht in Betracht, da die Leistungen des Projektmanagements im jeweiligen Einzelprojekt aus einer Hand erbracht werden müssen und nicht teilbar sind. Allerdings erfolgte eine Ausschreibung von drei Rahmenverträgen, so dass ein vielfälliges Bieterfeld gewährleistet war.

Für die Inselgemeinde hat sich in den nächsten zwei bis drei Jahren ein Bedarf von 30 Wohnungen ergeben. Dem stehen aktuell fünf Wohnungen entgegen. Teilweise können Einstellungen nicht mehr umgesetzt werden, weil Wohnraum bzw. geeigneter Wohnraum nicht zur Verfügung steht. Zudem liegen Bedarfsanmeldungen für Wohnraum vor. Kann der Bedarf nicht gedeckt werden, können ggf. wesentliche Dienstleistungen der Daseinsvorsorge oder des Tourismus einschließlich Schifffahrt nicht mehr gewährleistet werden. Aber auch über die Inselgemeinde und ihre Eigenbetriebe hinaus besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum.

Der Rat hat daraufhin in seiner Sitzung am 09.05.2019 beschlossen, den Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Stabsgelände vorrangig zu entwickeln. In der Ratssitzung am 10.02.2020 wurde zudem beschlossen, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Vorschlags für einen Architekten und Städteplaner zu beauftragen und einen Finanzierungsvorschlag zu erarbeiten. Dies wurde zunächst wegen der Entwicklung bzw. Umsetzung der Genossenschaft sowie der Corona bedingten Aufgaben zurückgestellt.

Im Rahmen eines Arbeitstreffens hat die Kanzlei darauf hingewiesen, dass ein Baubeginn im Herbst 2023 ein schwer zu erreichendes Ziel sei, welches nur durch die Beschleunigung des Ausschreibungsverfahrens für den Projektmanager und durch eine parallele Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen über einen Generalübernehmervertrag zu erreichen sei.

Um das Ausschreibungsverfahren des Projektmanagers möglichst zeitsparend abzuwickeln und dennoch einen Eindruck von den in Frage kommenden Bewerbern zu bekommen, hat die Kanzlei vorgeschlagen, ein offene Verfahren nach § 119 Abs. 3 GWB i.V.m. § 15 VgV ggf. mit einer Präsentation der Bieter anzustreben.

Der erstplatzierte Bieter bekommt mit dem Zuschlag für den Rahmenvertrag zugleich bereits den Auftrag für die Projektsteuerung des Wohnungsbaus – also nicht für die architektonische Planung oder den Bau. Um einen schnellen Baufortschritt zu erreichen, wird durch die Kanzlei zudem serielle- oder modulare Bauweise in einer gesonderten Ausschreibung empfohlen.

Die Ausschreibung der Projektsteuerungsleistungen kann nun finalisiert werden: Es liegen sechs Angebote vor. Diese wurden nach den vom Rat beschlossenen Kriterien ausgewertet.

Im Zuschlagskriterium 2 wird die berufliche Qualifikation, insbesondere auch bewertet, inwiefern die Bieter jüngere Erfahrungen mit Wohnungsbau auf Inseln gemacht haben. Bieter 1 und Bieter 5 stechen insoweit hervor, als dass sie diese Hürde nehmen. Deshalb erhalten sie beide hier die höchsten der hier vergebenen Punkte. Da Bieter 1 beim Preiskriterium etwas besser abschneidet als Bieter 5, liegt Bieter 1 damit insgesamt vorne. Nach der Ankündigung in der Ausschreibung erhält er damit neben den Rahmenvertrag zugleich den Auftrag für das angekündigte Projekt, nämlich die Projektsteuerung des Wohnungsbaus.

Das Zuschlagskriterium 3 war nur vorsorglich für den Fall vorgesehen, dass eine persönliche Präsentation aller Bieter sich als erforderlich herausstellen sollte. Das ist nun nicht der Fall. Deshalb wird dieses Kriterium – wie den Bietern in den Vergabeunterlagen bereits angekündigt wurde – dadurch egalisiert, dass alle Bieter in der Auswertung die volle Punktzahl erhalten.

Die Bewertung der Angebote erfolgte nach der Gewichtung und den Kriterien, die vom Rat beschlossen und den Bietern im Vorhinein offengelegt wurden. Die Verwaltung hat sich von der Richtigkeit der Bewertung überzeugt und sie sich damit zu eigen gemacht.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

die Zuschlagserteilung im Rahmen Ausschreibung für Rahmenverträge über Projektmanagementleistungen (insbesondere für Bauprojekte) soll entsprechend der vorgelegten Auswertung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben erfolgen. Der Bieter 1 soll einen Rahmenvertrag erhalten und zugleich als ersten Abruf mit dem Projektmanagement für das Wohnungsbau-Projekt beauftragt werden. Die Bieter 2 und 5 sollen ebenfalls einen Zuschlag für den Rahmenvertrag erhalten.



Heike Horn