

Inselgemeinde Langeoog
Die Bürgermeisterin
Az.: II/cb

Langeoog, den 13.12.2023

Vorlage-Nr.: **VO23-274**

Zur Sitzung des

VA
Rat

Betrifft: **Vergabe Mietwohnungsbau Inselgemeinde Langeoog**

Anlagen: Vergabeempfehlung (Tewis Projektmanagement)

Sachverhalt und Begründung:

Wie bereits mehrfach erläutert besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Einstellungen können zum Teil nicht mehr umgesetzt werden, weil Wohnraum bzw. geeigneter Wohnraum nicht zur Verfügung steht. Dieses Problem wird sich in den nächsten Jahren durch Renteneintritte von Mitarbeitern mit eigenem Wohnraum noch verschärfen. Zudem liegen Bedarfsanmeldungen für weiteren Wohnraum vor. Kann der Bedarf nicht gedeckt werden, können ggf. wesentliche Dienstleistungen der Daseinsvorsorge oder des Tourismus einschließlich Schifffahrt nicht mehr gewährleistet werden.

Um dem zu begegnen hat der Rat am 09.05.2019 beschlossen, den Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Stabsgelände 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.

Auf Anraten der Vergabeanwälte von Görg sowie des Rahmenvertragspartners Tewis Projektmanagement wurde im April 2023 eine Ausschreibung als Generalübernehmer Modell gestartet mit dem Ziel durch die Leistung aus einer Hand einen kurzen Realisierungszeitraum mit kleinen Bauzeitenfenstern und hohem Vorfertigungsgrad zu schaffen. Auftragsgegenstand ist demnach die vollständige Planungsleistung sowie die Bauausführung. Dies unter weitgehender Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie unter Beachtung der Vorgaben der Gestaltungssatzung. Hierbei sollte ein möglichst wirtschaftliches Verhältnis zwischen Kosten des zu erstellenden Wohnraums und Menge des zu schaffenden Wohnraums gefunden werden.

Nach durchgeführtem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb liegen nun zwei wertbare finale Angebote zur Schaffung von ca. 45 Wohnungen vor. Zuvor hatten sich zwei Bieter im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs qualifiziert, sowie ein erstes Initiativangebot abgegeben, dass im Anschluss durch Tewis Projektmanagement verhandelt wurde. Die ersten Angebote wurden bereits im Bauausschuss am 12.09.2023 vorgestellt und die Ansätze für die anstehende zweite Angebotsrunde diskutiert. Vor dem Start der finalen Angebotsrunde mussten zudem gemeinsam mit der Kämmerin einige Details zu den Förderauflagen mit der Wohnraumförderstelle sowie der N-Bank geklärt werden. Angebotsfrist für die finalen Angebote war der 08.12.2023. Tewis Projektmanagement hat die Angebote ausgewertet und von Görg vergaberechtlich prüfen lassen. Beide Bieter haben ein qualifiziertes Angebot abgegeben, welches den Vorgaben und den formalen Anforderungen entspricht. Für die Wertung wurden die folgenden drei Wertungskriterien herangezogen.

	Kriterium	Gewichtung
1	Preis in EUR pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß Preisblatt	50%
2	städtebauliche Qualität und Architektur (Ausrichtung und Gestaltung des Baukörpers und die städtebauliche Eingliederung sowie Fassadengestaltung, Material, Nachhaltigkeit)	20%
3	Attraktivität, Funktionalität und Variabilität des Wohnens (Flächenausnutzung und Raumkonzept und Aufenthaltsqualität)	30%

Angebotssumme Bieter A: 13.760.488,33 Euro für 2.756,11 qm.

Angebotssumme Bieter B: 16.215.850 Euro für 3.031 qm.

Bieter A liegt sowohl beim Wertungskriterium Preis als auch bei der Architektonischen Qualität klar vorne. Neben der höheren architektonischen Qualität ist auch die Ausstattung höher kalkuliert als bei Bieter B. Dadurch liegt Bieter A auch beim Wertungskriterium 3 knapp vor Bieter B, obwohl die Qualität der Grundrissgestaltung als gleichwertig zu bewerten ist.

Das Wertungsergebnis ist eindeutig und bezogen auf den Preis hat die Wirtschaftlichkeitsprüfung darüber hinaus ergeben, dass nur das Angebot von Bieter A in Anbetracht der erzielbaren Mieten wirtschaftlich ist.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

der Zuschlag an den erstplatzierten Bieter (Bieter A) wird gemäß der Vergabeempfehlung von Tewis Projektmanagement erteilt.

Im Auftrag



Cornelia Baller