



Beschlussvorlage

Federführender Fachdienst:
FD Gebäudemanagement und Schulen

Vorlagen Nr.:
BV/4/0089

Status: öffentlich

Gremium	Zuständigkeit	beraten in der Sitzung			
		am	dafür	dagegen	enthalten
Haushalts- und Finanzausschuss	Vorberatung	19.02.2025			
Kreisausschuss	Vorberatung	24.02.2025			
Kreistag Vorpommern-Rügen	Entscheidung	17.03.2025			

Entscheidung über die Einleitung und Ausgestaltung des Vergabeverfahrens zur Beauftragung von Bauleistungen für die Zentralisierung der "Stralsunder Standorte" der Kreisverwaltung in Stralsund CHR 67, Haus 1, Haus 2 und den Neubau

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag Vorpommern-Rügen beschließt:

1. Die Einleitung eines EU-weiten Vergabeverfahrens zur Beauftragung der Bauleistungen für die Standortzentralisierung der Kreisverwaltung innerhalb der Hansestadt Stralsund am Carl-Heydemann-Ring 67 als Offenes Verfahren mit folgenden Wertungskriterien: Preis zu 100%.
2. Soweit möglich, sollen nach § 3 Absatz 9 der Vergabeverordnung bis zu zwanzig Prozent der Bauleistungen als kleinere Lose im nationalen Rahmen ausgeschrieben werden.
3. Der Landrat wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt.

Stralsund, 5. Februar 2025

gez. Ricarda Rumpel
- 2. Stellvertreterin des Landrates -

Begründung:

1. Allgemeines

Um die Zersplitterung der Kreisverwaltung innerhalb der Hansestadt Stralsund sowie den Modernisierungstau zu überwinden, hat der Kreistag am 01. Oktober 2018 beschlossen, die derzeit in der Hansestadt Stralsund vorhandenen Arbeitsplätze der Kreisverwaltung am Standort Carl-Heydemann-Ring 67 zu zentralisieren (KT 391-23/2018).

Insbesondere die Verlagerung der von der Kreisverwaltung genutzten Flächen in der Lindenallee 63 in den zentralisierten Standort am Carl-Heydemann-Ring 67 ist Voraussetzung für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes des neuen Berufsschulcampus.

Der BV/3/0482 „Beauftragung von Generalplanerleistungen zur Zentralisierung der Kreisverwaltung in Stralsund“ wurde am 10.07.2023 durch den Kreistag zugestimmt.

Dem Konzept folgend ist vorgesehen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen zwei ehemaligen Kasernengebäude Platz des Friedens 1-5 und Platz des Friedens 7-11 baulich und energetisch durchgreifend zu sanieren und zu modernen Verwaltungsgebäuden umzubauen.

Während im Gebäude Platz des Friedens 1-5 auf 2.540 m² Nutzungsfläche 173 Arbeitsplätze entstehen sollen, sind im Gebäude Platz des Friedens 7-11 186 Arbeitsplätze auf 2.640 m² Nutzungsfläche geplant.

Um den Gesamtbedarf an Arbeits- und Besprechungsräumen am zentralisierten Standort decken zu können, ist im Bereich der vorhandenen KFZ-Stellflächen hinter dem Landratsamt die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes geplant, in das auf 1.266 m² Nutzungsfläche neben 45 Büroarbeitsplätzen auch ein multifunktionaler Saal integriert wird. Dieser Saal kann neben der Funktion als Kantine und Veranstaltungsraum auch u.a. für die KVHS, die Kreismusikschule, die zukünftigen Kreistage wie auch für weitere Interessenten Multifunktional genutzt werden. Geplant ist zudem die bauliche Verbindung des Neubaus mit dem bestehenden Gebäude des Bürgerservices.

In den Freianlagen entstehen parkähnliche Grünanlagen mit Aufenthaltsmöglichkeiten, PKW- und Fahrradstellplätze sowie eine Carportanlage für die Dienstfahrzeuge.

Die Genehmigungsplanung für alle Bauteile ist abgeschlossen; die Bauanträge sind eingereicht. Derzeit wird die Ausführungsplanung für die zu sanierenden Bestandsgebäude erstellt. Im zweiten Quartal 2025 sind die ersten Bauleistungen geplant.

2. Umfang der Kostenschätzung

Der Auftragswert wurde auf der Grundlage des § 3 Vergabeverordnung (VgV) geschätzt.

Für die zu vergebenden Bauleistungen beläuft sich die Kostenschätzung nach den derzeit aktuellen Kostenberechnungen der Fachplaner auf 31.801.000,00 € netto (entspricht 37.843.190,00 € brutto). (Stand: 28.10.2024).

Der Auftragswert wurde daher auf der Grundlage des § 3 Vergabeverordnung auf 37.844.000,00 Mio. EUR brutto geschätzt.

Die Kostenkennwerte der einzelnen Gewerke beruhen auf Erfahrungswerten vergangener Vergaben der beteiligten Fachplaner.

3. Vorgeschlagenes Vergabeverfahren

Gemäß der Richtlinie 2014/24/EU ist bei einer Kostenschätzung bei Bauleistungen von über 5.538.000 EUR netto eine europaweite Ausschreibung vorgeschrieben. Damit sind die Bestimmungen der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV), der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen EU (VOB/A EU) und des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) anzuwenden.

Soweit möglich, sollen nach § 3 Absatz 9 der Vergabeverordnung (VgV) bis zu zwanzig Prozent der Bauleistungen als kleinere Lose im nationalen Rahmen ausgeschrieben werden.

Die Ausschreibung soll in einem offenen Verfahren erfolgen. Dieses Verfahren richtet sich an eine unbegrenzte Anzahl von Bietern. Bei der derzeitigen schwierigen Bieterlage für die notwendigen Gewerke soll der Zugang zur Ausschreibung einem unbeschränkten und größtmöglichen Bieterkreis zur Verfügung gestellt werden. Dabei soll auf einen kurzen zeitlichen Rahmen zur Durchführung der Ausschreibungen geachtet werden.

Dementsprechend wird für die Ausschreibungen der Bauleistungen für diese Maßnahme ein offenes Verfahren vorgeschlagen.

4. Wesentliche Inhalte der zu vergebenden Leistungen

Der Baubeginn ist in Abhängigkeit der Freigabe durch den Kreistagsbeschluss sowie der Zustimmung der Zuwendungsgeber wie die KFW als Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und über den europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt sodann in zwei Bauabschnitten:

Der erste Bauabschnitt (BA) beinhaltet die Sanierung und Modernisierung der ehemaligen Kasernengebäude Platz des Friedens 1-5 und 7-11 sowie die angrenzende Stellplatzanlage zwischen den Kasernengebäuden und der Bahnanlage.

Im zweiten BA erfolgt hinter dem bestehenden Landratsamt die Errichtung des geplanten Verwaltungsneubaus mit einer baulichen Verbindung zum bestehenden Gebäude des Bürgerservices. Weiterhin ist im 2. BA die Herstellung der Carportanlage einschließlich angrenzender Grünanlagen und die Neugestaltung der gesamten Freianlagen geplant.

Zur Beachtung des Grundsatzes des Mittelstandschutzes erfolgt die Beauftragung der unterschiedlichen Gewerke bauabschnittsweise und wird in Fachlose gemäß § 30 VgV i.V.m. § 97 Absatz. 4 Satz 2 GWB aufgeteilt.

Die einzuleitenden Vergaben werden den nachfolgenden Gewerken zugeordnet:

- Abbrucharbeiten/ Schadstoffsanierung
- Hochbau (Rohbau, Dach, Fassade, Innenausbau)
- Technische Ausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
- Außenanlagen (Freianlagen, Verkehrsanlagen)

5. Finanzierung und Haushalt

Der aus Eigenmitteln des Landkreises für die Umsetzung dieser Investitionsmaßnahme zu finanzierende Anteil beläuft sich auf 37.317.465,00 EUR und gliedert sich wie folgt:

Laut vorliegender Kostenberechnung vom 28. Oktober 2024 belaufen sich die Gesamtkosten der Investitionsmaßnahme „Zentralisierung der in der Hansestadt Stralsund vorhandenen Standorte der Kreisverwaltung“ auf ca. 47.303.690,00 EUR brutto. Diese Schätzung erfolgte auf Grundlage der in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) erstellten Kostenberechnung.

Zur Reduzierung der finanziellen Belastung für den Landkreis wurden im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für Kommunen über die KfW Zuwendungen in Höhe von 7.263.600,00 EUR beantragt und bewilligt sind.

Ebenfalls in Beantragung befinden sich weitere Zuwendungen in Höhe von 2.722.625,00 EUR über das EFRE-Programm des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Klimaschutzförderrichtlinie Kommunen.

Dadurch können die aufzubringenden Eigenmittel für den Landkreis Vorpommern-Rügen um etwa 9.986.225,00 EUR auf etwa 37.317.465,00 EUR gesenkt werden.

In der Haushaltsplanung 2025 wurden für das Haushaltsjahr 2025 und die Folgejahre bis 2027 Gesamtkosten in Höhe von 42.110.000,00 EUR berücksichtigt.

Die sich aus der aktuellen Kostenberechnung ergebende Differenz wird in der Haushaltsplanung 2026 berücksichtigt. Die Aufteilung kann der nachstehenden Aufstellung -Finanzielle Auswirkungen - entnommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		47.303.690,00 EUR
abzüglich Planungs- u. sonstige Baunebenkosten:		9.460.500,00 EUR
zu vergebende Bauleistungen:		37.843.190,00 EUR
Finanzierung		
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Produkt/Konto: Planung 2025 1140800.7852200 Bau (Maßnahmennr. 01114080000700000021)	0,0 EUR
	Übertragungen aus 2024	22.928.668,93 EUR
über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME	
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr: 2026 (Plan) Produkt/Konto: 1140800.7852200 Bau	14.722.000,00 EUR
	Haushaltsjahr:	
	Haushaltsjahr:	
	Haushaltsjahr:	

Bemerkungen:

Zur Haushaltsplanung 2025 wurden Gesamtkosten (ohne Ausstattung) nach Kostenschätzung in Höhe von 42.109.200,00 EUR berücksichtigt. Diese wurden wie folgt aufgeteilt:

2024	6.561.100,00 EUR
2025	19.674.600,00 EUR
2026	15.799.200,00 EUR
2027	74.300,00 EUR

Im Haushaltsjahr 2024 wurde ein Ansatz für Baumaßnahmen in Höhe von 14.190.600,00 EUR geplant und es wurden Reste aus dem Vorjahr in Höhe von 13.122.368,75 EUR übertragen. Somit standen für die Maßnahme investive Auszahlungen in Höhe von 27.312.968,75 EUR bereit. Davon wurden im Haushaltsjahr 2024 1.538.120,39 EUR ausgezahlt und 2.846.179,43 EUR sind noch in Aufträgen gebunden. Danach kann für die Baumaßnahme ein Betrag in Höhe von 22.928.668,93 EUR übertragen werden, welcher im Jahr 2025 verwendet werden soll. Aus diesem Grund wurden für das Haushaltsjahr 2025 keine Mittel geplant. Im Plan für das Jahr 2026 sind Auszahlungen für Baumaßnahmen in Höhe von 14.722.000,00 EUR berücksichtigt.

Die Zuwendungen werden ebenfalls in der nächsten Planung im Haushalt berücksichtigt.