



Stadt T E T T N A N G

Technischer Ausschuss

- nicht öffentlich am 22.06.2016

Gemeinderat

- öffentlich am 06.07.2016

Sitzungsvorlage 166/2016/1

Stadtplanung

Stadtbaumeister

Zöhler, Daniel

Vergabe / Ausschreibung ISEK

Der Technische Ausschuss hat bei 10 Ja-Stimmen einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

Das Büro C wird mit der Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und der Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Erweiterte Innenstadt“ nach § 141 BauGB beauftragt.

Anlagen:

Anlage 1: Ausschreibungstext

Anlage 2: Abgrenzungsvorschlag zur VU „Erweiterte Innenstadt“

Anlage 3: Merkblatt – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

1. Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz 2016:	75.000 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere 51.11.05/4271155	EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	110.687,85 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	EUR
Folgekosten:	EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Zuschüsse durch das Land Baden-Württemberg EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Diese können abgedeckt werden durch: Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 25.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 25.000 EUR)	

2. Sachlage

Aus Datenschutzgründen sind die Büros anonymisiert. Dem Technischen Ausschuss wurden in nichtöffentlicher Vorberatung die Büronamen bekannt gegeben. Der Technische Ausschuss empfiehlt die Beauftragung des Büros C einstimmig.

Bisherige Beschlüsse:

Der Beschluss, ein ISEK gemeinsam mit einem externen Büro erarbeiten zu lassen, wurde im Gemeinderat am 09.03.2016 einstimmig gefasst. In dieser Sitzung wurde auch die Zusammengehörigkeit des ISEKs mit Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB, als Grundlagen zur Sanierung der Tettnanger Innenstadt, erörtert. Zur Erstellung des ISEKs (inkl. Wohnungsmarktanalyse) wurden insgesamt 150.000 € für die Haushalte der Jahre 2016 und 2017 kalkuliert. Für das Jahr 2016 sind Mittel in Höhe von 75.000 € bereits genehmigt. Für das Jahr 2017 wird der benötigte Restbetrag angemeldet.

Angebotsauswertung:

Zur Abgabe eines Angebotes wurden drei Planungsbüros aufgefordert:

- Büro A
- Büro B
- Büro C

Die Büros C und B haben Angebote eingereicht. Das Büro A hat derzeit keine Kapazitäten frei und konnte sich daher nicht an der Ausschreibung beteiligen. Zur Bewertung der Angebote wurde eine Auswertungsmatrix mit den wesentlichen Indikatoren erstellt, um die Qualität der Angebote vergleichen zu können:

- Inhaltliche Qualität (30%)
- Wirtschaftlichkeit (25%)
- Strukturierung des Projektes (20%)
- Zusammensetzung des vorgeschlagenen Teams (15%)
- Referenzen für vergleichbare Projekte (10%)

Inhaltliche Qualität des Gesamtangebots

Das Büro C hat in seinem Angebot die Ausschreibungskriterien und -merkmale vollständig berücksichtigt. Es sind keine Mängel zu erkennen. In dem Angebot wird, mit 765 angenommenen Arbeitsstunden, besonderer Wert auf den konzeptionellen Teil gelegt (Zielentwicklung, Handlungsempfehlungen, Rahmenplanungen, Vorbereitende Untersuchungen zur „Erweiterten Innenstadt“ und Konzeption des ISEKs).

Im Angebot vom Büro B werden keine erwarteten Arbeitsstunden für die einzelne Module aufgeführt sondern Gesamtkosten pro Modul angegeben. Legt man den gleichen Stundensatz zu Grunde, wie beim Büro C (65 Euro netto), werden 184 Arbeitsstunden für den konzeptionellen Teil berechnet. Dieser Unterschied spiegelt sich entsprechend im Angebot wieder. Unzureichend ist besonders die allgemeine Positionsbeschreibung im konzeptionellen Teil. Wesentliche geforderte Inhalte bleiben unklar. Dies betrifft die fachliche Tiefe der Handlungsempfehlungen im gesamten Stadtgebiet und in den Ortschaften, die Schwerpunktsetzung

des Rahmenkonzepts für die Innenstadt und die Ortschaft Kau, die Handlungsempfehlungen zur Überarbeitung des FNPs, die Abgrenzung einzelner Sanierungsgebiete sowie deren Ziele unter Berücksichtigung aktueller Förderprogramme.

Die Bestandsaufnahme ist bei beiden Büros vergleichbar (Büro C 295 h / Büro B 307 h), wobei sich das angebotene Leistungsspektrum dem Angebot vom Büro C eindeutiger entnehmen lässt.

Im Bereich der internen Kommunikation und Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Angebote teilweise vergleichbar (Büro C 290 h / Büro B 215 h). Dieser Teil ist im Angebot des Büros B deutlich hervorgehoben. Die Differenz der erwarteten Arbeitsstunden resultiert überwiegend daraus, dass bei dem Angebot vom Büro C 6 Treffen mit der Lenkungsgruppe, entsprechend der Ausschreibung, angesetzt werden. Das Büro B geht von lediglich 3 Treffen aus. Dies entspricht nicht dem Ausschreibungstext.

⇒ Bewertung des Büros C **9,5 von 10,0 Punkten**

⇒ Bewertung des Büros B **4,0 von 10,0 Punkten**

Wirtschaftlichkeit (Honorarsumme, inkl. Folgekosten)

Das Angebot vom Büro B ist sehr günstig (56.655,90 € brutto, inkl. Nebenkosten). Das Angebot des Büros C deutlich teurer, allerdings innerhalb des gesteckten Kostenrahmens (110.687,85 € brutto, inkl. Nebenkosten).

Bei der Bewertung einer Arbeitsstunde sind die Büros vergleichbar, das Büro C ist etwas günstiger.

Büro C:

65 € netto als Mischstundensatz

Büro B:

85 € netto für Projektleitung

70 € netto für Wissenschaftliche Mitarbeiter

60 € netto für Technische Mitarbeiter

Bei der Bewertung der Nebenkosten ist das Büro B mit 3 % der Bruttogesamtkosten günstiger als das Büro C mit 6 % der Bruttogesamtkosten. Die sich ergebenden Folgekosten werden bei dem Büro C als sehr gering angesehen, da sich der Inhalt des Angebots an der Ausschreibung orientiert. Die Folgekosten des Büros B werden als hoch angenommen. Hierfür sprechen insbesondere die lediglich 3 vorgesehenen Termine der Lenkungsgruppe sowie die inhaltliche Tiefe und der Umfang des konzeptionellen Teils.

Bedingt durch die Erfahrung aus ISEK-Angeboten anderer Städte ist bekannt, dass sich das Büro C mit seinem Angebot eigentlich im unteren Bereich der möglichen bzw. zu erwartenden Kostenspanne bewegen müsste. Daher war das extrem günstige Angebot des Büros B unerwartet.

⇒ Bewertung des Büros C **7,0 von 10,0 Punkten**

⇒ Bewertung des Büros B **9,0 von 10,0 Punkten**

Strukturierung des Projektes mit Öffentlichkeitsbeteiligung und Realisierung innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens

Die Strukturierung der Angebote ist abgesehen von der inhaltlichen Tiefe vergleichbar. Ebenso der Zeitrahmen entsprechend der Vorgabe der Ausschreibung.

⇒ Bewertung des Büros C **10,0 von 10,0 Punkten**

⇒ Bewertung des Büros B **10,0 von 10,0 Punkten**

Zusammensetzung des vorgeschlagenen Teams (Interdisziplinarität bzw. Team-Qualifikation, Glaubwürdigkeit)

Das Büro B wurde zu einem Termin in der Stadtverwaltung zur Angebotsabgabe eingeladen. Hierbei hinterließen die beiden Geschäftsführer einen fachlich fundierten Eindruck und ordentliche Biographien. Das Büro ist relativ klein und existiert seit Kurzem.

Das Büro C ist ein renommiertes Stadtplanungsbüro. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs der Stadt Lindau wurde bereits mit dem durch das Büro vorgeschlagenen Team (Projektleitung) zusammengearbeitet und sehr positive Erfahrungen gemacht.

⇒ Bewertung des Büros C **10,0 von 10,0 Punkten**

⇒ Bewertung des Büros B **8,0 von 10,0 Punkten**

Referenzen für vergleichbare Projekte (Übertragbarkeit auf die hiesigen örtlichen Verhältnisse: Vernetzung Innenstadt und Landschaft)

Das Büro C ist ein sehr erfahrenes Büro mit zahlreichen und vergleichbaren Projekten. Aufgeführt wurden:

- ISEK Berlin Tegel
- ISEK Kaufbeuren
- ISEK Lindau
- ISEK Kempten
- ISEK Schweinfurt
- ISEK Friedberg

Das Büro B hat folgende Referenzen angegeben:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Floss
- Städtebauliche Studie und Marktbeobachtung Bad Kohlgrub
- Entwicklungsstudie zur Stärkung der Ortsmitte Pulling bei Freising
- Erarbeitung einer städtebaulichen Voruntersuchung im Memminger Osten im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“
- ISEK Bad Tölz
- ISEK 5 Kommunen an der Milchstraße

Das Büro B hat lediglich Bad Tölz als echte Referenz bei der Erstellung von ISEKs, daher wurden verschiedene kleinere städtebauliche Projekte angegeben. Das

Büro C verweist auf eine Auswahl von erstellten ISEKs mit regionalbezug (Lindau), in vergleichbaren Städten (Kempten, Lindau, Kaufbeuren, Friedberg) und mit urbanen Bezug (Schweinfurt, Berlin Tegel). Dies verweist auf einen hohen Erfahrungsschatz auf den benötigten Ebenen, z.B. bei der Projektbetreuung, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Maßnahmenplanung. Die Referenzen von dem Büro C werden daher sehr positiv bewertet.

⇒ Bewertung des Büros C **9,0 von 10,0 Punkten**

⇒ Bewertung des Büros B **2,0 von 10,0 Punkten**

Zusammenstellung der ausgewerteten Angebotsmatrix:

Kriterium	Gewichtung	Büro A	Büro B	Büro C
Inhaltliche Qualität des Gesamtangebotsangebots	30%	0,0	4,0	9,5
		0,0	12,0	28,5
Wirtschaftlichkeit (Honorarsumme, incl. Folgekosten)	25%	0,0	9,0	7,0
		0,0	22,5	17,5
Strukturierung des Projektes mit Öffentlichkeitsbeteiligung und Realisierbarkeit innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens	20%	0,0	10,0	10,0
		0,0	20,0	20,0
Zusammensetzung des vorgeschlagenen Teams (Interdisziplinarität bzw. Team-Qualifikation, Glaubwürdigkeit)	15%	0,0	8,0	10,0
		0,0	12,0	15,0
Referenzen für vergleichbare Projekte (Übertragbarkeit auf die hiesigen örtlichen Verhältnisse: Vernetzung Innenstadt und Landschaft)	10%	0,0	2,0	9,0
		0,0	2,0	9,0
SUMME von 100 Punkten		0,0	68,5	90,0
		grün: Vergebene Punkte (10 maximal / 0 minimal)		
		rot: Vergebene Punkte nach Gewichtung		

Fazit:

Das Angebot des Büros B zeichnet sich vor allem durch einen günstigeren Endpreis und den Fokus auf die Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Der günstige Preis wird zum Teil durch wahrscheinliche Nachträge in Verbindung mit einer in Teilen unvollständigen Angebotsabgabe revidiert. Zudem scheint die inhaltliche Arbeit - speziell wegen der viel zu gering angesetzten Arbeitsstunden - auf eine Nachbeauftrag-

gung oder eine sehr viel geringere inhaltliche Tiefe ausgelegt zu sein.

Der konzeptionelle Teil des Angebots (Zielentwicklung, Handlungsempfehlungen, Rahmenplanungen, Vorbereitende Untersuchungen zur „Erweiterten Innenstadt“ und Konzeption des ISEKs) ist nicht zufriedenstellend. Die Struktur des Angebots und der Zeitplan, sowie das vorgeschlagene Team sind der Ausschreibung angemessen. Das Büro verfügt allerdings über sehr wenig Erfahrung im Bereich der Aufstellung von ISEKs. Insgesamt zeigt sich ein Angebot in mittlerer Qualität.

Das Angebot des Büros C geht voll umfänglich auf die Angebotsausschreibung ein. Die Kosten begründen sich überwiegend durch den inhaltlichen Schwerpunkt im konzeptionellen Teil. Die Qualität des Angebots ist herausragend. Es wurde bereits mit dem vorgeschlagenen Team – bei der Erstellung der Wohnungsmarktanalyse - gut zusammengearbeitet. Das Büro ist renommiert und in der Aufstellung von ISEKs sehr erfahren. Insgesamt wird das Angebot von Büro C als sehr gut bewertet.

Die Stadtverwaltung sieht die Aufstellung eines sehr guten ISEKs als den entscheidenden Beitrag für die attraktive, zukünftige Stadtentwicklung in Tettnang. Hierbei ist der konzeptionelle Teil, die Maßnahmenplanung, von entscheidender Bedeutung, um einzelne Maßnahmen aufeinander abzustimmen und eine starke Leitlinie für künftige Entscheidungen der Verwaltung und der Gremien darzustellen. Ein günstiges, jedoch inhaltlich deutlich schwächeres Angebot wird hier nicht ausreichen. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher eindeutig das Büros C mit der Erarbeitung des ISEKs zu beauftragen.