VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG HUNSRÜCK-MITTELRHEIN

BESCHLUSSVORLAGEBESCHLUSSVORLAGE

Vorlagen-Nr.: 25/Obe/0001

Körperschaft:	Stadt Oberwesel

Gremium:	Datum:	Sitzung:
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Oberwesel	20.01.2025	öffentlich
Stadtrat der Stadt Oberwesel	20.01.2025	öffentlich

Bezeichnung des TOP:	**Generalsanierung des Katholischen Jugendheims** **a) Sachstandsbericht** **b) Vorstellung der Machbarkeitsstudie** **c) Europaweites Ausschreibungsverfahren der Planungsleistungen gemäß Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV)**

Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO

1. V o r l a g e b e r i c h t:

1.1 Sachverhalt / Begründung:

a) Sachstandsbericht:

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 22.11.2023 hat die Stadt Oberwesel das Katholische Jugendheim sowie das Wohngebäude „Martinsberg 5“ und die angrenzende Freifläche (Parzelle 143/1) käuflich erworben. Durch Abschluss des notariellen Kaufvertrages konnte die Beschlussfassung des Stadtrates vom 27.03.2023 umgesetzt werden. In Folge dessen wurde das Architekturbüro Jäckel mit Schreiben vom 27.11.2023 mit der Bestandsaufnahme, den Planungsleistungen für das digitale Aufmaß sowie mit der Entwicklung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Am 22.05.2024 fand ein Abstimmungstermin mit den tangierten Fachbehörden zur Sachstandsinformation und Planung der weiteren Vorgehensweise statt. Neben Vertretern der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord – Initiative Baukultur – und der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) waren auch Vertreter der Stadt

und der Verbandsgemeindeverwaltung anwesend. Der sich an die Besichtigung der Immobilien anschließende Dialog führte zu folgenden Ergebnissen:

- Seitens des Fördermittelgebers wurde die Bereitschaft auf Verzicht der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) Stufe 1 ausgesprochen.

- Seitens der Denkmalpflege wurde die Akzeptanz zur Niederlegung des Wohngebäudes „Martinsberg 5“ in Aussicht gestellt, sofern eine Integration des Gebäudes in einer Einheit mit dem Katholischen Jugendheim nicht möglich ist.

Entsprechendes Antragsschreiben auf Verzicht der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde seitens der Verwaltung auf den Weg gebracht und durch die ADD bereits mit Datum vom 17.06.2024 positiv entschieden.

Nach umfassender Prüfung des Architekturbüros Jäckel wurde ein Umbau des vorhandenen Wohngebäudes und dessen Nutzung als Teil der Gemeinbedarfseinrichtung als nicht integrierbar gewertet. Auf Antrag der Stadt Oberwesel wurde mit Datum vom 09.12.2024 eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zur Niederlegung des Wohngebäudes in der Denkmalzone erteilt.

Parallel zu diesen formalen Abstimmungen fand am 29.05.2024 ein Treffen mit den städtischen Vereinen und Nutzergruppen des Katholischen Jugendheims statt, um Bedarfe abzufragen und so die Grundlage für ein Nutzungskonzept zu erhalten. Ebenfalls hat das Architekturbüro Jäckel den Planungsauftrag weitestgehend ausgeführt.

b) <u>Vorstellung der Machbarkeitsstudie:</u>
Als Ergebnis des Planungsauftrages wurde eine Machbarkeitsstudie mit Raumprogramm erstellt. Dieses Konzept ist der Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt. Ebenfalls beigefügt ist eine Bedarfsaufstellung zur Nutzung des Kath. Jugendheims, Anlage 2. Diese tabellarische Auflistung muss der ADD und dem Ministerium zur Anerkennung vorgelegt werden. Ebenfalls dienen die Unterlagen der Aufgabenbeschreibung im europaweiten Ausschreibungsverfahren, sieht c). Ein Vertreter der Verbandsgemeindeverwaltung wird an der Gremiensitzung teilnehmen und kann Fragen zum Konzept beantworten.

Auf die dargestellte weitere Vorgehensweise zum zeitlichen Ablauf der Maßnahme wird explizit verwiesen (Seite 26 der Anlage 1). Demnach soll die Abbruchmaßnahme „Martinsberg 5“ parallel zum europaweiten Ausschreibungsverfahren für die Planungsleistungen der Generalsanierung durchgeführt werden, selbstverständlich unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen aus der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung

c) <u>Europaweites Ausschreibungsverfahren der Planungsleistungen gemäß Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV)</u>
Die mit der Generalsanierung des Katholischen Jugendheims verbundenen Kosten veranlassen die Stadt Oberwesel die Ausschreibung der Planungsleistungen nach Maßgabe der VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge/ Vergabeverordnung) im europaweiten Verfahren durchzuführen. Dies ist bei Liefer- und Dienstleistungen bereits ab einem Schwellenwert von 221.000,00 Euro, netto gesetzlich vorgeschrieben.

Zur Unterstützung bei der rechtssicheren Durchführung dieses europaweiten Vergabeverfahrens der Planungsleistungen (hier: Objektplanungsleistungen für Gebäude – Architekt inkl. Freianlagenplanung als Teilleistung; Fachingenieurleistungen – gemeinsame Vergabe Heizung, Lüftung Sanitär HLS und Elektro; Tragwerksplanung – Statik) wurden seitens der Verwaltung drei Angebote zur Verfahrensbegleitung eingeholt.

Das Angebot der Fachanwaltskanzlei Webeler, Koblenz, wurde als wirtschaftlichstes bewertet. Die Beratungsleistungen werden demnach für 22.729,00 Euro brutto angeboten und berücksichtigen die Ausschreibung von zwei Losen im Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb sowie von einem Los im offenen Verfahren.

Die Rechtsanwälte Webeler, Koblenz, sind der Verwaltung als leistungsstarkes und zuverlässiges Büro bekannt und haben für die Stadt Oberwesel bereits das europaweite Ausschreibungsverfahren der Planungsleistungen für die Rheinufergestaltung betreut. Die Beratung der Webeler Rechtsanwälte, Koblenz, umfasst sowohl vergaberechtliche als auch vertragliche Leistungen.

Die Verwaltung empfiehlt der Stadt Oberwesel, die Beratungsleistungen zur Durchführung des europaweiten Vergabeverfahrens für die mit der Generalsanierung des Katholischen Jugendheims verbundenen Planungsleistungen an die Fachanwaltskanzlei Webeler, Koblenz, zu vergeben

1.2 Finanzielle Auswirkungen:

(Gesamtkosten der Maßnahme, jährliche Folgekosten, Finanzierung: Zuwendungen Dritter, Fremd- und Eigenkapital, vorzeitiger Baubeginn?)

Die Kosten, die für die Durchführung des rechtssicheren Vergabeverfahrens entstehen werden über das Städtebauförderprogramm mit 80 % gefördert.

1.3 Veranschlagung im Haushalt:

(Haushaltsjahr, Produkt, Konto, Haushaltsansatz, verfügbare Mittel)

Im Haushaltsplan der Stadt Oberwesel sind unter der Buchungsstelle 5113-096100-87-23 für das Haushaltsjahr 2025 Mittel in Höhe von 200.000,00 EUR zur weiteren Planung des Kath. Jugendheims zur Verfügung zu stellen.

2. Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtrat Oberwesel nimmt den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis.

b) Der Stadtrat stimmt der Machbarkeitsstudie sowie der Bedarfsaufstellung zur Nutzung des Kath. Jugendheims zu und beschließt die darin genannten Eckpunkte als Planungsgrundlage für die Generalsanierung des Katholischen Jugendheims.
Alternativ: Änderungen/ Anpassungen ergeben sich aus dem Beratungsverlauf.

c) Der Stadtrat beschließt die Ausschreibung der Planungsleistungen nach Maßgabe der VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge/ Vergabeverordnung) im europaweiten Verfahren durchzuführen. Der Stadtrat beschließt darüber hinaus die Leistungen der Verfahrensbetreuung zur Durchführung des europaweiten Vergabeverfahrens wie beschrieben zum Angebotspreis in Höhe von 22.729,00 Euro brutto an die Fachanwaltskanzlei Webeler, Koblenz, zu vergeben.

3. Ergebnis der Beschlussfassung:

☐ Laut Beschlussvorschlag ☐ Abweichender Beschluss

☐ Einstimmig
☐ Mit Stimmenmehrheit

Ja	Nein	Enthaltungen
a)	a)	a)
b)	b)	b)
c)	c)	c)

Emmelshausen, 10.01.2025

Mitverantwortliche der Verwaltung:

Fachbereichsleitung: Assies, Stefan
Sachbearbeitung: Bleuel, Karin

Zusatz für Vorlagen an Gremien der Stadt Oberwesel

Stellungnahme Stadtbürgermeister (§ 47 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 GemO)

Die vorstehende Beschlussvorlage wird voll inhaltlich akzeptiert.

Jan Zimmer
Stadtbürgermeister