

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten (zur Kenntnis)
An den Kulturausschuss (zur Kenntnis)

1. Neufassung

Nr. 0640/2020 N1

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt
Neufassung des Antragstextes und Änderung der Anlage 1
Seite 3 von 25

Erneute Ausschreibung einer Anmietung eines Archiv- /Depot- und Bürogebäudes für den Fachbereich Kultur

Antrag,

~~der Durchführung eines erneuten europaweiten Verfahrens zur Ausschreibung und Vergabe einer Anmietung eines Archiv- / Depot- und Bürogebäudes für die Fachbereiche Kultur und Schule entsprechend den nachfolgend dargestellten Bedingungen und dem Zuschlag an das wirtschaftlichste Gebot bei entsprechender Eignung zuzustimmen.~~

der Durchführung eines erneuten europaweiten Verfahrens (Verhandlungsverfahren) zur Ausschreibung und Vergabe einer Anmietung eines Archiv- / Depot- und Bürogebäudes für die Fachbereiche Kultur und Schule entsprechend den nachfolgend dargestellten Bedingungen zuzustimmen und den Gremien (AAWL, AKultur, AHaush, AVA, Rat) das Ergebnis der Ausschreibung unter Darstellung der Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu einem entsprechenden Neubau zur Beschlussfassung vorzulegen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Bei der Umsetzung der Maßnahme gibt es keine spezifische Betroffenheit. Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer aus. Die barrierefreien Einrichtungen der neuen Mietflächen werden vertraglich gewährleistet; so wird die Situation für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen beim Besuch und bei der Arbeit in diesen Einrichtungen sichergestellt.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Im November 2019 hat der Rat dem interfraktionellen Dringlichkeitsantrag zum Vorbehalt der Beschlussfassung (DS-Nr. 3161/2019) zur Anmietung eines Archiv-, Depot- und Bürogebäude zugestimmt. Der Rat der Landeshauptstadt Hannover behält sich hiermit bei einer erneuten Ausschreibung die Beschlussfassung über die Ausgestaltung und/oder Festlegung der Rahmenbedingungen für jede weitere Form der Suche nach einem geeigneten Objekt für die Archiv-, Depot- und Büroflächen vor.

Der Fachbereich Kultur ist mit seinen zahlreichen Depotflächen auf das gesamte Stadtgebiet verteilt, diese sollen nun an einem Standort zusammengezogen werden. In dem Objekt soll ebenso das gesamte Stadtarchiv mit Kundenverkehr, öffentlichen Veranstaltungsräumen sowie Ausstellungsflächen untergebracht werden. Zudem sind für die Museen Restaurierungs-werkstätten und weitere Arbeitsplätze für die Mitarbeiter*innen einzurichten. Darüber hinaus sollen in geringerem Umfang auch Lagerflächen für weitere Fachbereiche in dem Objekt zur Verfügung gestellt werden. Ein wesentliches Merkmal des Mietobjektes muss die Berücksichtigung der Anforderungen an die Klimatisierung, den energetischen Standard und die Sicherheit sein. Die Umsetzung der Belange der Barrierefreiheit im gesamten Objekt ist als selbstverständlich zu betrachten.

Nach Auftragserteilung muss die weiterführende Planung beteiligungsorientiert durchgeführt werden, dazu gehören die Abstimmungsprozesse insbesondere mit den nutzenden Fachbereichen, der Personalvertretung, der Beauftragten der Landeshauptstadt Hannover für Menschen mit Behinderung, der Gesamtschwerbehindertenvertretung sowie mit den Teams für Einrichtung/Ergonomie und Arbeitssicherheit.

Europaweites Verhandlungsverfahren

Es ist beabsichtigt ein Verhandlungsverfahren mit einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb (VOB Teil A §3 EU, Punkt 3) durchzuführen.

Im Rahmen des vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs erfolgt eine öffentliche Aufforderung zur Teilnahme. Diese Vergabebekanntmachung wird im Europäischen Amtsblatt, sowie auf der Internetplattform www.vergabe.niedersachsen.de veröffentlicht. Auf die Veröffentlichung wird in der örtlichen Presse unter Bekanntmachungen hingewiesen. Außerdem erfolgt ein Hinweis auf den Teilnahmewettbewerb regelmäßig auch online in diversen Vergabemedien (Submissionsanzeiger, bi- Ausschreibungsdienste, Subreport etc.). In diesem Zuge können interessierte Unternehmen einen Teilnahmeantrag abgeben, mit diesem Antrag übermitteln die Bewerber*innen die in der Aufforderung festgelegten Informationen (Unternehmensgröße, Bonität, Referenzobjekte, usw.), die zur Prüfung der Eignung gefordert sind.

Aus dem Kreis der Bewerber*innen werden diejenigen ausgewählt, die die Teilnahmekriterien erfüllen. Diesen Teilnehmer*innen werden die Vergabeunterlagen zugesandt und sie werden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Wesentlicher Inhalt der Vergabeunterlagen sind die Darstellung des Verhandlungsverfahrens, die baulichen und funktionalen Anforderungen an die Angebote, die Zuschlagskriterien und deren Gewichtung, d.h. nach welchen Kriterien die Stadt den Zuschlag erteilen wird sowie der Entwurf des beabsichtigten Mietvertrages.

Zur Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes dienen mit unterschiedlichen Gewichtungen unter anderem folgende Kriterien:

- Mietpreis
- Funktionalität (Lage des Gebäudes, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,

- Erschließung und Zugänglichkeit des Gebäudes, ansprechende Situation der öffentlichen Gebäudeteile, etc.)
- Erfüllung der üblichen städtischen Standards (u.a. Barrierefreiheit, Energetischer Standard)

Nach Abgabe der Angebote und deren Prüfung wird ein mehrstufiges Verhandlungsverfahren durchgeführt, in dessen Verlauf der Kreis der Bieter*innen so weit eingeschränkt wird, dass zum Abschluss des Verfahrens der/die Bieter*in mit dem nach den Kriterien der Ausschreibung wirtschaftlichsten Angebot der Zuschlag nach Beschluss der politischen Gremien erteilt werden kann.

Wesentliche Eckpunkte der Ausschreibung

Die wesentlichen Eckpunkte der Ausschreibung lassen sich wie im Folgenden beschrieben zusammenfassen. In der Anlage 1 zur Drucksache finden sich die ausführlich beschriebenen Anforderungen an das Mietobjekt.

Zielvorstellungen der Stadt

Die Landeshauptstadt Hannover sucht für die Konzentration verschiedener bisher im Stadtgebiet verteilt untergebrachter Bereiche des Fachbereiches Kultur einen neuen Standort.

Es wird ein*e Vermieter*in gesucht, die nach den Vorgaben der Landeshauptstadt Hannover auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung die benötigten Flächen in der vorgegebenen Qualität anbietet. Bei der Fläche, die im Rahmen eines Mietvertrages zur Nutzung überlassen werden soll, kann es sich um einen Neubau oder um ein Bestandsobjekt handeln, welches gemäß den Anforderungen der Leistungsbeschreibung hergerichtet wird.

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist der Abschluss eines Mietvertrages über 20 Jahre zzgl. zu verhandelnder Verlängerungsoptionen. Zur Leistungserbringung der Vermieter*in gehören das Einbringen der notwendigen Grundstücksfläche, die Planung und die schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes.

Kriterien für die Teilnahme am Verhandlungsverfahren

- Lage des Objektes innerhalb des in der Anlage dargestellten Gebiets
- Nachweis, dass das Grundstück sich im Eigentum des Bieters befindet, bzw. eine Eintragungsvormerkung im Grundbuch für das angebotene Grundstück
- Bestätigung eines Finanzunternehmens zur Finanzierung der Baumaßnahme
- Verpflichtung, im Falle des Zuschlags die Immobilie entsprechend den in den Vergabeunterlagen beschriebenen Bedingungen bereitzustellen
- Verpflichtung, einen Mietvertrag zu den bei der Stadt üblichen Bedingungen abzuschließen.

Lage des Gebäudes

Ein wichtiger Punkt ist die Lage des Objektes. Das Gebäude muss sich innerhalb des angegebenen Radius befinden und sehr gut an den ÖPNV angebunden sein, um für die Mitarbeiter*innen und die Besucher*innen eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Darüberhinaus ist eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen und Fahrradstellplätzen auf dem Grundstück sicher zu stellen.

Technische Qualitäten

Die technischen Anforderungen an das Objekt sind sehr hoch, da für die Depots der Museen und des Stadtarchivs ganzjährig ein klar definiertes konstantes Raumklima vorzuhalten ist.

Die Vermieter*in muss zum einen vertraglich zusichern, dass die Toleranzbereiche der klimatischen Bedingungen eingehalten werden und zum anderen die Energiekosten trotz der technischen Ausstattung so gering wie möglich gehalten werden, um der Betrachtung der Lebenszykluskosten Rechnung zu tragen.

Funktionale Qualitäten

Die Vielzahl an Anforderungen bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Objektes sind zu einem funktionalen und gestalterisch ansprechenden Gesamtkonzept zusammenzufügen. Flächeneffizienz, gute Arbeitsplätze für die Mitarbeiter*innen in einem ansprechenden Arbeitsumfeld sowie qualitativ hochwertige öffentlich zugängliche Bereiche für Besucher*innen sind durch die Planung umzusetzen.

Zeitplanung

Es ist geplant, die europaweite Ausschreibung so zeitnah wie möglich zu veröffentlichen. Nach bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass das entsprechende Verfahren und die Verhandlungen mit potentiellen Vermietern ca. 5 Monate beanspruchen werden.

19.3

Hannover / 17.03.2020