An den

Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg

Hauptplatz 39

2100 Korneuburg

Korneuburg, am 14.10.2020

**Anfrage zu TOP 10: K2-Grundsatzbeschluss**

Anfrage lt § 22 NÖ Gemeindeordnung

Am 6.11.2019 hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg mehrheitlich beschlossen, das bis dahin geplante Projekt way2smart aus finanziellen Gründen zu verwerfen. In der Gemeinderatssitzung vom 11.12. 2019 wurde die baubegleitende Rechtsberatung an die Kanzlei bpv HÜGEL vergeben.

Im Jänner 2020 hat die Stadtgemeinde die Errichtung einer Wohnhausanlage „Way2Smart Korneuburg“ (später K2) ausgeschrieben, als Verfahrensart wurde der Wettbewerbliche Dialog (3stufiges Verfahren) gewählt. Von den, bis zum Ende der Antragsfrist (7.2.2020) eingelangten Angeboten konnte lediglich eines die erste Verfahrensstufe erfolgreich bewältigen – dem entsprechend gibt es nun, in der zweiten (Dialogphase) und dritten (Angebotsphase) Stufe nur noch einen Verhandlungspartner.

Inwieweit der Gemeinderat (gesamt, in Ausschüssen oder Parteiengesprächen) in das Verfahren bzw in Zwischenentscheidungen eingebunden wird, wurde bisher noch nicht klar definiert. Ebensowenig ist eine klare Zielsetzung (billiger Bau? Energie- und kosteneffizient? Energieautonom und damit insbesondere für die MieterInnen niedrige „Warmmieten“) erkennbar. Obwohl Teile des im Forschungsprojekt way2smart erarbeiteten qualitativen Vorgaben in die Ausschreibung übernommen wurden (z.B. Wärme/Kälteerzeugung über Grundwasserwärmepumpe), wurde dies in der Informationsveranstaltung für GemeinderätInnen am 31. August vom Planerteam Maurer bereits in Frage gestellt.

**Zur Klarstellung über die Zielsetzung des Projekts K2 und den weiteren geplanten Ablauf des Vergabeverfahrens bitten wir daher um schriftliche Beantwortung folgender Fragen innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist:**

**Zielsetzung & Verankerung in der Ausschreibung**

1. Die Zielsetzung der Energieautonomie des Gebäudes ist in der Ausschreibung nicht festgehalten, wäre aber eine logische Konsequenz aus diversen Grundsatzbeschlüssen (Masterplan2036, Klimacharta, Überlegungen zur E5Gemeinde...).
   1. Verfolgt die Stadtgemeinde Korneuburg das Ziel der Energieautonomie auch im Projekt K2?
      1. Wenn ja: wie und wann wird dieses Ziel in der Planung verankert? Es wird versucht werden, sämtliche im Projekt „way2smart“, ausgeschriebenen energetischen Maßnahmen auch im neuen Projekt „K2“ zu übernehmen. Dies beinhaltet zB PV-Anlage- Tiefenbohrung zur Wärmegewinnung usw…Diese Punkte / Positionen sind EXTRA im Angebot ausgewiesen, und können, je nach Gesamtbaukosten, evaluiert werden.
      2. Wenn nein: Welche Strategie verfolgt Korneuburg, um die, in der Klimacharta definierten Ziele zu erreichen?
2. Die Zielsetzung der Leistbarkeit ist in der Ausschreibung nur vage definiert und natürlich nicht nur abhängig vom Preis des Bauwerkes, sondern insbesondere auch von der Art und Weiterverrechung der Kosten an die künftigen MieterInnen.
   1. Wurden die Ziele bezüglich Wirtschaftlichkeit des Projekts bereits festgelegt?
      1. Wenn ja – wie lauten diese und wie wirken sie sich auf die Leistbarkeit aus:

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts hängt mit den Gesamtbaukosten zusammen und kann erst nach Bekanntwerden dieser berechnet werden, Richtpreise lt. Im Moment geförderten Wohnbau

* + - * Für die Stadtgemeinde: Zeitraum der Invest-Rückzahlungen durch die MieterInnen (im Projekt way2smart festgelegt mit 35 Jahren)
      * Für die künftigen MieterInnen: angestrebte Nettomiete und Warmmiete (incl. Energieversorgung) (im Projekt way2smart festgelegt mit Nettomiete Richtwertmietzins, niedrige Warmmiete durch niedrige Energiekosten/Energieautonomie (im Forschungsprojekt 25 % der niedrigsten Einkommen/Ausgleichszulagensatz)
    1. Wenn nein – wie und in welchem Rahmen werden diese Ziele festgelegt? Inwieweit wird der Gemeinderat hier eingebunden?

1. Sind die, in der Ausschreibung im Punkt 2.2. verankerten „Anforderungen an das Leistungsziel[[1]](#footnote-1)“ noch verhandelbar?

Siehe Antwort Punkt 1a

1. Wie und in welcher Form ist geplant, die Erreichung der Ziele zu evaluieren? Es wird angestrebt, die im Masterplan verankerten Ziele zu erreichen, siehe Punkt 1a

**Verfahrensablauf & Einbindung Gemeinderat**

1. Wer hat die Entscheidung für ein 3stufiges wettbewerbliches Dialogverfahren getroffen? Basiert dies auf einer Empfehlung der im Dezember bestellten baubegleitenden Rechtsberatung? Wurde im GR Dezember beschlossen und wird über die Kanzlei RA Hügl abgewickelt und kontrolliert
2. Erste Stufe/Teilnahmephase:
   1. Welche Angebote wurden in der ersten Stufe des Verfahrens mit welcher Begründung ausgeschieden?

Folgende Bewerber wurden ausgeschieden:

STRABAG AG, ÖSTU-STETTIN Hoch- und Tiefbau GmbH

Begründung: Siehe Beilage

1. Zweite Stufe/Dialogphase:
   1. Wann wurden die Ausschreibungsunterlagen der Dialogphase übermittelt?

Es gibt für die Dialogphase keine weitere Ausschreibung – wir befinden uns mitten in der Dialogphase und warten auf das Eintreffen der ersten Angebote bis 15.01.2021

* 1. Liegt das Konzept für den Dialog[[2]](#footnote-2) bereits vor bzw. ist es für die Mitglieder des Gemeinderates einzusehen?

Siehe Punkt vor, wenn die Angebote eingelangt sind werden die Kriterien an die Gemeinderäte versendet

* 1. Welche Planungsanforderungen[[3]](#footnote-3) und welcher Kostenrahmen wurde vorgegeben? Nach dem Vorentwurf des Architekten wurde ein Wohnungsmix auch den Fraktionsparteien präsentiert. Diese Planung ist nun Grundlage für die im Jänner eingehenden Kostenvoranschläge. Der Kostenrahmen muss selbstverständlich die Angebote des Ursprungsobjekts „way2smart“ (3.700€/m² Nutzfläche) deutlichst unterschreiten.
  2. Wann und in welcher Form wird der Gemeinderat (bzw. Ausschüsse oder FraktionsvertreterInnen) in dieser Phase eingebunden? Wenn die Angebote eingelangt und geprüft sind
  3. Wer legt die Zuschlagskriterien[[4]](#footnote-4) fest? Der Zuschlag wird nach genauer Prüfung der Angebote und Prüfung des Preises ertielt.

1. Dritte Stufe/Angebotsphase:
   1. Wie kann bei einem einzigen Anbieter sicher gestellt werden, dass das Angebot tatsächlich kostengünstig ist?
      1. Welcher Detaillierungsgrad der Kostenaufstellung ist für die Angebotslegung vorgesehen?

Wie schon mehrmals erwähnt und erläutert wird angestrebt, einen bestmöglichen Wohnungsbau für Gemeindemitglieder nach der heute erforderlichen Gesetzgebung und den gültigen Regelwerken zu leistbaren Preisen zu errichten. Ansonsten siehe Punkt 1a

* + 1. Wer bewertet und vergleicht die einzelnen Kostenfaktoren Die mit dem Projekt vertrauten Personen sowie Consulenten

1. Unter anderem ist hier angeführt „Die Wärme- und Kälteerzeugung sowie die Warmwasserbereitung sollen über eine zentrale Grundwasserwärmepumpe erfolgen und die Wohneinheiten mittels Fußbodenheizung konditionieren. Sämtliche Wohneinheiten sollen an eine zentrale Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung angeschlossen werden. Die Stromversorgung soll zusätzlich zum Anschluss an das öffentliche Netz durch eine Photovoltaikanlage erfolgen.“ [↑](#footnote-ref-1)
2. Ausschreibung Seite 5: “Den ausgewählten Bewerbern für die zweite Stufe werden die Ausschreibungsunterlagen der Dialogphase **mit der Aufforderung** übermittelt bzw. bereitgestellt, **ein Konzept für den Dialog vorzulegen**….” [↑](#footnote-ref-2)
3. Ausschreibung Seite 5: “Die eingeladenen Bewerber werden insbesondere auf Basis der von der Auftraggeberin bekannt gegebenen Planungsanforderungen und dem Kostenrahmen konkrete Lösungsvorschläge für die Projektrealisierung einschließlich planerischem Konzept vorzulegen haben.” [↑](#footnote-ref-3)
4. Ausschreibung Seite 23: Ausblick auf die zweite Stufe des wettbewerblichen Dialogs

   Der Zuschlag wird dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebot (Bestbieterprinzip) **gemäß den noch im Detail festzulegenden Zuschlagskriterien** erteilt werden. Aus derzeitiger Sicht werden als Zuschlagskriterien die Qualität sowie der Preis festgelegt werden. Die Auftraggeberin behält sich die Verwendung zusätzlicher oder anderer Zuschlagskriterien und deren Gewichtung nach Maßgabe der rechtlichen Bestimmungen ausdrücklich vor. [↑](#footnote-ref-4)