



Die Grünen Korneuburg
Albrechtgasse 2/16
2100 Korneuburg
korneuburg@gruene.at

An den
Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg
Hauptplatz 39
2100 Korneuburg

Korneuburg, am 14.10.2020

Antrag zu TOP 10 Grundsatzbeschluss K2

Die Grünen Korneuburg stellen folgenden Ergänzungsantrag

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg möge beschließen:

Der Beschlusstext:

„Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg beschließt, das von WET Wohnbaugruppe Service GmbH (Architekt Maurer & Partner ZT GmbH) vorgeschlagene Projekt als Basis Projekt heranzuziehen.“

Wird wie folgt ergänzt:

Als Ziel des Projekts K2 wird weiters grundsätzlich festgelegt:

- Schaffung von leistbarem Wohnraum durch möglichst kompakte Wohneinheiten und Vermietung zum Richtwert-Mietzinssatz sowie niedrige Warmmieten durch niedrige Energiekosten für die MieterInnen (mind. 30 % unter dem Schnitt der Gemeindewohnungen in Korneuburg)
- Leistbarkeit für die Stadtgemeinde durch die Festlegung, dass sich das Projekt innerhalb von 35 Jahren durch die Mieteinnahmen refinanzieren muss
- Energieautonomie des Projekts – der Energiebedarf für das Gebäude wird – über's Jahr gerechnet – durch erneuerbare Energien vor Ort (PV-Anlage) gedeckt

Die Evaluierung der Zielerreichung erfolgt vor Vergabe des Bauprojekts.

Begründung:

Die Ziele für das Bauprojekt K2 wurden bisher noch nicht klar formuliert. Aus der bisherigen Diskussion war lediglich das Ziel einer Beschränkung der Baukosten zu entnehmen – Gespräche über die angestrebten Qualitäten haben bisher nicht stattgefunden.

Es ist aber ein großer Unterschied, ob vor Allem „billig“ gebaut, oder nachhaltig kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden soll, denn für die MieterInnen kommt das „billig Bauen“ teurer:

z.B. Heizung/Kühlung: Das System Wärmepumpe + PV-Anlage kostet in der Anschaffung ein Vielfaches von einem Fernwärmeanschluss oder eine Elektroheizung (als billigste Lösung). Im Betrieb senkt es aber die Kosten für Heizung (und Kühlung) um ca 1/3el.

Wird also billig gebaut und die Miete bleibt gleich, zahlen die MieterInnen insgesamt drauf.

Uns ist daher wichtig, dass vor Auftragsvergabe unter Einbindung der Gemeinderatsfraktionen die Erreichung der o.a. Ziele überprüft und die Entscheidungsfindung im Verhandlungsverfahren auf Grundlage transparenter Fakten getroffen wird.



Die Grünen Korneuburg
Albrechtsgasse 2/16
2100 Korneuburg
korneuburg@gruene.at

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. Ebenso wenig 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...).
 - a. Verfolgt die Stadtgemeinde Korneuburg das Ziel der Energieautonomie auch im Projekt K2?
 - i. Wenn ja: wie und wann wird dieses Ziel in der Planung verankert?
 - ii. 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 Weiterverrechnung der Kosten an die künftigen MieterInnen.
 - a. Wurden die Ziele bezüglich Wirtschaftlichkeit des Projekts bereits festgelegt?
 - i. Wenn ja – wie lauten diese und wie wirken sie sich auf die Leistbarkeit aus:



- 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)
- ii. Wenn nein – wie und in welchem Rahmen werden diese Ziele festgelegt? Inwieweit wird der Gemeinderat hier eingebunden?
3. Sind die, in der Ausschreibung im Punkt 2.2. verankerten „Anforderungen an das Leistungsziel³“ noch verhandelbar?
4. Wie und in welcher Form ist geplant, die Erreichung der Ziele zu evaluieren?

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?
2. Erste Stufe/Teilnahmephase:
 - a. Welche Angebote wurden in der ersten Stufe des Verfahrens mit welcher Begründung ausgeschieden?
3. Zweite Stufe/Dialogphase:
 - a. Wann wurden die Ausschreibungsunterlagen der Dialogphase übermittelt?
 - b. Liegt das Konzept für den Dialog⁴ bereits vor bzw. ist es für die Mitglieder des Gemeinderates einzusehen?
 - c. Welche Planungsanforderungen⁵ und welcher Kostenrahmen wurde vorgegeben?
 - d. Wann und in welcher Form wird der Gemeinderat (bzw. Ausschüsse oder FraktionsvertreterInnen) in dieser Phase eingebunden?
 - e. Wer legt die Zuschlagskriterien⁶ fest?
4. Dritte Stufe/Angebotsphase:
 - a. Wie kann bei einem einzigen Anbieter sicher gestellt werden, dass das Angebot tatsächlich kostengünstig ist?
 - i. Welcher Detaillierungsgrad der Kostenaufstellung ist für die Angebotslegung vorgesehen?
 - ii. Wer bewertet und vergleicht die einzelnen Kostenfaktoren?

³ 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.“

⁴ 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....**“

⁵ 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.“

⁶ 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.