



**Entwurf der Leistungsbeschreibung**  
**(Änderungen im Verlauf der Verhandlungen bleiben vorbehalten)**

<b>B.1 Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>B.2 Leistungsgegenstände, Ziele und Inhalte der Machbarkeitsstudie .....</b>	<b>3</b>
<b>B.2.1 Übersicht, Zeitplan .....</b>	<b>3</b>
<b>B.2.2 Haushaltsrechtliche Erwägungen und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>B.2.3 Inhalte und Bestandteile der Machbarkeitsstudie .....</b>	<b>4</b>
<b>B.2.3.1 Bedarfsplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>B.2.3.2 Variantenuntersuchung .....</b>	<b>6</b>
<b>B.2.3.3 Erläuterungsbericht und Kostenberechnung .....</b>	<b>9</b>
<b>B.3 Weitere Vorgaben zur Ausführung der Leistungen .....</b>	<b>10</b>

## B.1 Einleitung

Der Kreis Offenbach ist zugelassener kommunaler Träger der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II). Die Aufgaben nach dem SGB II werden durch die „Pro Arbeit – Kreis Offenbach – (AöR) – Kommunales Jobcenter“ (Pro Arbeit) als besondere Einrichtung des Kreises wahrgenommen. Der Kreis Offenbach haftet für die Verbindlichkeiten der Anstalt öffentlichen Rechts (Gewährträgerschaft).

Die Pro Arbeit hat ca. 420 Beschäftigte an mehreren Standorten.

Die rechtliche Vertretung sowie die Führung der Geschäfte obliegt dem Vorstand. Der Verwaltungsrat der Pro Arbeit fördert, berät und überwacht die Geschäftsführung des Vorstandes. Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden durch den Kreistag bestellt. Der zuständige Dezernent im Kreisausschuss des Kreises Offenbach (Kreisbeigeordneter) hat zugleich den Vorsitz des Verwaltungsrates inne.

Die Pro Arbeit, vertreten durch den Verwaltungsrat, dieser wiederum vertreten durch den Kreisbeigeordneten, ist Auftraggeber im Rahmen dieses Beschaffungsverfahrens.

Gegenstand des Beschaffungsverfahrens ist die Konzeption und Erstellung einer **Machbarkeitsstudie über die zukünftige Zusammenlegung der Beschäftigten der Pro Arbeit an einem zentralen Standort im Rahmen einer möglichen Neubaumaßnahme** (Projektidee). Die Pro Arbeit ist insoweit als „Bedarfsträger“ zu verstehen.

Der Auftraggeber behält sich vor, im Rahmen der Vertragsverhandlungen weitere Szenarien zu bestimmen, die eine mögliche Aufnahme weiterer Bedarfsträger am Standort und deren Folgen (zusätzliche Raumbedarfe für weitere Beschäftigte, zusätzliche Stellplatzbedarfe etc.) zum Gegenstand haben könnten.

## **B.2 Leistungsgegenstände, Ziele und Inhalte der Machbarkeitsstudie**

### **B.2.1 Übersicht, Zeitplan**

Folgende Leistungen sind nach Abschluss der Vertragsverhandlungen vorgesehen:

1. Briefing / Arbeitstreffen mit Auftraggeber und Bedarfsträger / Ortsbegehung (Sommer 2019);
2. Erstellung der Machbarkeitsstudie durch den Auftragnehmer und Übersendung eines Vorentwurfs an den Auftraggeber (bis September / Oktober 2019);
3. Termin zur Vorstellung/Präsentation der Machbarkeitsstudie vor dem Verwaltungsrat der Pro Arbeit (voraussichtlich Oktober 2019).

### **B.2.2 Haushaltsrechtliche Erwägungen und Ziele**

Der Auftraggeber hat folgende allgemeine Erwägungen angestellt:

Unter Bezugnahme auf § 24 LHO Hessen dürfen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen erst veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenermittlungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Baumaßnahme, des Grunderwerbs und der Einrichtungen sowie die vorgesehene Finanzierung und ein Zeitplan ersichtlich sind. Den Unterlagen ist eine Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen beizufügen.

Daher wird der Begriff der „Machbarkeitsstudie“ im Rahmen dieser Bekanntmachung und den weiteren Vergabeunterlagen als Kurzbezeichnung der oben ausgeführten Kostenermittlungen und Erläuterungen verwendet. Mit der Verwendung dieses Begriffs ist keine abschließende Festlegung auf eine bestimmte Leistungsphase oder mehrere Leistungsphasen der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) bzw. keine verbindliche Zusicherung sonstiger Leistungsbilder oder Bestandteile der HOAI verbunden oder vorgesehen. Vielmehr bestimmen sich Umfang und Vergütung der Erstellung einer Machbarkeitsstudie insbesondere anhand dieser Leistungsbeschreibung, anhand der Ergebnisse der Verhandlungen im Rahmen der Freihändigen Vergabe und anhand der abschließenden Regelungen in den Vertragsbedingungen.

Es werden folgende Zielvorgaben an eine Machbarkeitsstudie als „Gesamtleistung“ gemacht:

- Die Machbarkeitsstudie soll den Raum- und Flächenbedarf aufbereiten (Vorplanung/Bedarfsplanung).
- Die Machbarkeitsstudie soll mögliche Lösungsansätze (hier insbesondere die möglichen Neubaumaßnahmen an drei Standorten innerhalb des Kreises Offenbach) hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit auswerten (Analyse der Standorte und Varianten-/Standortuntersuchung einschließlich Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Identifizierung von Risiken und Abschätzung der Erfolgsaussichten).
- Die Machbarkeitsstudie soll einen überschlägigen Kosten- und Zeitplan enthalten (Kostenberechnung).

### **B.2.3 Inhalte und Bestandteile der Machbarkeitsstudie**

Die Machbarkeitsstudie soll in entsprechender Anwendung der haushaltsrechtlichen Vorschriften des Bundes (Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes, RBBau) auch als Ausarbeitung einer Entscheidungshilfe (ES-Bau; vgl. Abschnitt E und Abschnitt F der RBBau) für den Auftraggeber und im Falle der Vorlage an den Kreisausschuss des Kreises Offenbach als Gewährträger zudem als Entscheidungshilfe des Kreisausschusses verstanden werden.

Die Machbarkeitsstudie soll folgende Bestandteile enthalten:

- **Bedarfsplanung:** Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden die wesentlichen allgemeinen Bedürfnisse, Ziele und Mittel des Kreises als „Bauherr“ sowie der Nutzer und „Stakeholder“ ermittelt, Raum- und Flächenbedarfe werden aufbereitet;
- **Variantenuntersuchung** zur Bedarfsdeckung mit Kostenermittlung mit Standortvergleich und Wirtschaftlichkeitserwägungen,
- **Erläuterungsbericht und Kostenberechnung.**

Nachfolgend werden die einzelnen Bestandteile näher erläutert:

### **B.2.3.1 Bedarfsplanung**

Die Bedarfsplanung besteht insbesondere aus:

- den qualitativen Bedarfsanforderungen (Anforderungsbuch inkl. den energetischen Anforderungen),
- den Bedarfsanforderungen aus dienstlichen Abläufen (Betriebsabläufen),
- den Anforderungen an die Barrierefreiheit und
- ggf. Aussagen zur Nutzungsdauer.

Der Auftraggeber hat hierzu einen Stellenplan und einen überschlägigen Raumbedarfsplan erstellt. Diese Bedarfe sind auf die Flächenbedarfe des Jobcenters abgestimmt und abweichend von den Vorgaben der RBBau (also insbesondere abweichend von Anlage 1 zu Muster 13 der RBBau) festgelegt worden.

Der Auftragnehmer wird auf dieser Grundlage insbesondere folgende Leistungen erbringen:

- Mitwirkung bei der Konkretisierung der Projektidee durch Formulierung möglicher Projektziele,
- Vergleich mit den Anforderungen des Projektzieles.

Wie in der Einleitung skizziert, behält sich der Auftraggeber vor, mehrere Szenarien zu bestimmen, die eine mögliche Aufnahme weiterer Bedarfsträger am Standort und deren Folgen (zusätzliche Raumbedarfe für Beschäftigte, zusätzliche Stellplatzbedarfe) zum Gegenstand haben könnten. Ferner werden einige Rahmenbedingungen zu dienstlichen Abläufen (z. B. Antragsbearbeitung im sog. „Servicecenter“ der Pro Arbeit) und zu den Anforderungen an einen barrierefreien Zugang z. B. zum „Servicecenter“ vom Auftraggeber vorgegeben.

Der Auftragnehmer wird auf dieser Grundlage die weiteren o. g. Bestandteile einer Bedarfsermittlung durchführen bzw. aufbereiten.

### **B.2.3.2 Variantenuntersuchung**

Als Varianten sind zu untersuchen:

- Anmietung einer (ganz oder teilweise) gemeinsam genutzten Immobilie, ggf. unter Einbeziehung weiterer Standorte, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen;
- Kauf vorhandener baulicher Anlagen, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen,
- Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen an drei vorgegebenen Standorten als Eigenbaumaßnahmen.

Zum Zwecke der Vergleichbarkeit wird der Auftraggeber die laufenden Kosten für die Anmietung der Diensträume an den gegenwärtigen Standorten offenlegen. Die Angaben sind vom Auftraggeber im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu berücksichtigen.

Der Auftraggeber wird in diesem Zusammenhang drei mögliche Standorte innerhalb des Kreises Offenbach für Neubaumaßnahmen vorstellen. Es obliegt dem Auftragnehmer, weitere verfügbare Daten und Informationen bei den Bauplanungs-/ Bauordnungsbehörden zu beschaffen, um insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Planungsneutrale Ermittlung der städtebaulich und bauordnungsrechtlich möglichen bzw. zulässigen Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich Grundstücksausnutzung, Nutzungsart des Objekts mit Einschätzung des Genehmigungsrisikos bzw. der Genehmigungsfähigkeit unter anderem durch Recherche und Darstellung von Planungsbedingungen;
- Klärung der Erschließungsbedingungen (Verkehrsanbindung mit Kapazitätsschätzungen, Ver- und Entsorgung des Grundstücks).

Die fachlichen Beratungs- und Unterstützungsleistungen des Auftragnehmers sind in diesem Zusammenhang insbesondere

- bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Belange, auch in Bezug auf (zusätzliche) Verkehrssicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Straßen- und Schienenverkehr,
- bautechnische und bauphysikalische Belange,
- spezielle Anforderungen an die Standortpräferenz, Sicherheitsanforderungen, besondere Raumanforderungen oder Sonderbedarfe,
- qualitative Bedarfsanforderungen, insbesondere auch im Hinblick auf eine lebenszyklusorientierte Kostenoptimierung.

Ferner wird auf Punkt K5 der RBBau verwiesen. Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Bauwesen sind Optimierungen von Planungskonzepten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen in Form von betriebswirtschaftlichen Kostenvergleichen über Bauteile und Technische Anlagen. Sie sind Hilfsmittel bei der Entscheidungsfindung über Planungsalternativen, dienen als Nachweis der Wirtschaftlichkeit für die gewählte Lösung und sind während der Planung und Durchführung kontinuierlich abzugleichen (Erfolgskontrolle). Bei der Beurteilung von Planungsalternativen müssen auch die Faktoren berücksichtigt werden, die nicht in Kosten ausdrückbar sind, wie z. B. Gestaltung, Umweltschutz, Erschließung und Funktion.

Es sollen daher Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit angestellt werden, um neben einer Betrachtung der Investitionskosten und der Finanzierung durch Zuschüsse, Eigen-, Förder- und Fremdmittel auch folgende Aspekte berücksichtigen zu können:

- Kosten für Instandhaltung,
- Langfristige Bindung.
- Einschränkung des finanziellen Spielraums für andere Projekte.

Zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer soll eine Bewertungsmatrix zum transparenten Vergleich der Varianten abgestimmt werden.

Diese Bewertungsmatrix soll nach den bisherigen Erwägungen des Auftraggebers folgende Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung berücksichtigen:

(1) Stadtplanerische Kriterien - Standort

- (a) Städtebauliche Einbindung, Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum
- (b) Fußläufige Erreichbarkeit, Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
- (c) Erreichbarkeit mit Bus / S-Bahn
- (d) Erschließung und Lage (Nähe) des Stellplatzes/Parkplatzes
- (e) Umweltbelange
- (f) Einbindung in vorhandenes oder zu schaffendes Baurecht (beplanter, unbeplanter Bereich)

(2) Räumliche und technisch-konstruktive Kriterien - Bauwerk

- (a) Erreichbare räumlich-funktionale Qualität
- (b) Nachhaltigkeit
  - (aa) Ökologische Qualität (Flächenverbrauch, Baustoffe...)
  - (bb) Ökonomische Qualität (Langlebigkeit, Kosten-Nutzen-Effizienz)
  - (cc) Soziokulturelle Qualität (Mitarbeiter-, Kundenfreundlichkeit)
- (c) Realisierbarkeit in energetischer Hinsicht
- (d) Eignung des Grundstückszuschnitts
- (e) Erweiterbarkeit (Anbau/Aufstockung)
- (f) Technisch-konstruktive Potenziale (Bauweise, Tragsystem)

(3) Überschlägige Kostenschätzung (z. B. „mittel/hoch/sehr hoch“)

Für die vorgenannten Varianten soll eine überschlägige Prognose erstellt werden, wobei hinsichtlich der möglichen Eigenbaumaßnahmen an den drei Standorten folgende Kriterien berücksichtigt werden sollten:

- (a) Verfügbarkeit des Grundstücks, Eigentumsverhältnisse / Kauf
- (b) Baugrundverhältnisse und Baulasten
- (c) Wirtschaftlichkeit und Erstellungskosten (ohne Baugrund)

(4) Versorgungsleitungen, Erschließung, technische Infrastruktur

(5) Lärmschutz, Verkehrssicherungspflichten und Verkehrssicherungsmaßnahmen



Der Auftragnehmer soll in freier Würdigung auf weitere Kriterien hinweisen, die z. B. als „K.O.“-Kriterien gegen eine mögliche Neubaumaßnahme an einem Standort oder an mehreren Standorten sprechen und die Neubaumaßnahme ausschließen könnten. Diese Kriterien könnte z. B. anhand der folgenden Leitfragen abgeleitet werden:

- Gibt es rechtliche Gegebenheiten, die sich zum Problem entwickeln könnten?
- Ist der Neubau am Standort technisch/baulich überhaupt machbar?
- Ist der Neubau am Standort in organisatorischer Hinsicht mit den vorhandenen / zu erwartenden Ressourcen umsetzbar?

### **B.2.3.3 Erläuterungsbericht und Kostenberechnung**

Die Variantenuntersuchung kann zum Ergebnis haben, dass die Neubaumaßnahme an einem oder mehreren Standorten nicht in Betracht kommt („nicht realisierbar ist“). Der nächste Punkt der Machbarkeitsstudie soll sich mit den (bzw. soll sich mit bis zu drei) verbleibenden realisierbaren Neubaumaßnahmen befassen.

Für die realisierbaren Neubaumaßnahmen ergeben sich in Anlehnung an Abschnitt F der RBBau folgende Anforderungen:

- Erläuterung der Baumaßnahme nach Muster 7 RBBau und der Angabe des Haushaltsmittelbedarfs, ggf. getrennt nach Ausgabemitteln und Verpflichtungsermächtigungen (VE); mögliche Fördermittel sind zu berücksichtigen.
- In gesonderter Anlage sind die Flächen und ggf. Rauminhalte auf Grund der dargestellten Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen und entsprechend DIN 277 rechnerisch nachzuweisen und zu dokumentieren (vgl. Muster 13 RBBau).
- Die Anmerkungen zu Muster 7 RBBau sind zu beachten, insbesondere Erläuterung der Technischen Ausrüstung und des Energiekonzeptes (betriebstechnisches Konzept) auf der Grundlage der betrieblichen Bedarfsanforderung.
- Kostenermittlung nach Muster 6 RBBau einschließlich der ggf. erforderlichen Einverständniserklärungen. In der Regel ist eine Kostenschätzung nach DIN 276-1 anhand von Kostenkennwerten unter Angabe der Quellen (z. B. mit PLAKODA oder RBK1-PC4) ausreichend.

- Überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Nutzungskosten nach Anlage 1 zu Muster 7 RBBau (z.B. auf Basis von Kostenkennwerten).
- Übersichtsplan (z. B. Stadtplan o. ä., Topographische Karte im Maßstab 1 : 25.000) mit Darstellung der Lage des Grundstücks.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000 bzw. 1 : 5.000 mit Darstellung des Grundstückes und angrenzender Bebauung.

Der Auftragnehmer soll im Erläuterungsbericht ferner Auskunft zu folgenden Punkten geben:

- Bauzeitenplan mit Aufstellung eines Rahmenterminplans als Meilensteinplan (Darstellung von wesentlichen Terminen);
- vorgesehene Abwicklung der Baumaßnahme (Vergabe und Ausführung), Stand der bauaufsichtlichen und sonstigen Genehmigungen usw.;
- im Bedarfsfall zu erwartende Vermögensvorteile (Vorteilsausgleiche) bzw. Vermögensnachteile;
- etwaige Leistungen und Verpflichtungen sowie evtl. Rückflüsse nach den Gesetzen, Satzungen etc. (z. B. Versorgungsanlagen);
- Abschätzung der Notwendigkeit von Fachgutachten als Fachbeiträge zur Projektentwicklung

### **B.3 Weitere Vorgaben zur Ausführung der Leistungen**

Mit Zuschlagserteilung kommt der Vertrag zustande. Die Bestimmungen über die Ausführung der Leistungen und das Honorar des Auftragnehmers sind den Vertragsbedingungen zu entnehmen.

Es ist eine Ausführung der Leistungen ab Juli 2019 vorgesehen. Wie unter Punkt B.2.1 skizziert, soll die Machbarkeitsstudie bis Oktober 2019 fertiggestellt, dem Auftraggeber übergeben und im Verwaltungsrat der Pro Arbeit vorgestellt werden.

Die Machbarkeitsstudie einschließlich der vom Auftragnehmer vorzulegenden schriftlichen Unterlagen, Zeichnungen, Skizzen, Beschreibungen und die Berechnungen sowie alle übrigen erarbeiteten Unterlagen (insbesondere nach den Abschnitten E 2 und F 1 RBBau) sind dem Auftraggeber systematisch in Ordnern gegliedert

- als Vorentwurf zweifach in kopierfähiger Ausführung sowie zweifach in digitaler Form auf Datenträgern sowie
- als Endausfertigung dreifach in kopierfähiger Ausführung sowie dreifach in digitaler Form auf Datenträgern

zu übergeben.

Im Auftragsfall muss eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme in Höhe von mindestens 3.000.000 EUR für Personenschäden und mindestens 5.000.000 EUR für sonstige Schäden bestehen (Versicherungsschutz). Der vorgenannte Versicherungsschutz muss für die gesamte Dauer des Vertrages lückenlos aufrecht erhalten bleiben. Zusätzlich muss die Versicherung eine 30-jährige Nachhaftung für Schadenersatzansprüche im Sinne von § 199 Absatz 2 und Absatz 3 BGB beinhalten. Der Auftraggeber fordert den Nachweis des Versicherungsschutzes nach Zuschlagserteilung an und behält sich vor, den (Fort-) Bestand des Versicherungsschutzes nach Vertragsabschluss bei längerfristiger Leistungsabwicklung ggf. erneut zu überprüfen.