

Beschlussvorlage

Baudezernat
Vorlage-Nr.: 2019/2185
Sachbearbeiter: Eva-Britta Wind

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	18.11.2019	öffentlich

Rathaus Wettbewerb - Vergabe des Planungsauftrags

Kurzfassung:

Das VgV-Verfahren Rathaus ist abgeschlossen und bringt das Ergebnis den 1. Preisträger K9 Architekten aus Freiburg mit der Planung eines Neubaus zu beauftragen.

Beschlussvorschlag:

Das Architekturbüro K9 aus Freiburg wird stufenweise - zunächst mit der Vorplanung bis Leistungsphase 2 (Vorplanung mit Kostenschätzung)– beauftragt. In dieser Planungsphase werden weitere offene Punkte geklärt.

Als Qualitätssicherung und externe Beratung wird in dieser Phase die Begleitung durch Herrn P.W. Schmidt und ggfs. ein bis zwei weiteren Fachpreisrichtern empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	Planansatz 2019: 900.000 € Vorliegender Beschluss: 117.000€
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr Abschreibung:	Siehe Sachdarstellung
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	191112-001
Kostenstelle:		Kostenstelle:	112402
Kostenträger:		Kostenträger	11240200
Sachkonto:		Sachkonto:	0960110
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:		Mittelübertragung Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
<input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
		<input type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:		Gerd Grohe, Grohe Kohler Architekten	
Einladung durch:		Baudezernat	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
André Schick	08.11.2019	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	08.11.2019	Zustimmung			
Gerold Rechle	08.11.2019	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Seit der Jursitzung am 13.9.2019, den Vorberatungen im Ausschuss am 16.9.2019 und im Gemeinderat am 23.9.2019 hat sich Folgendes ergeben:

Die Stadtverwaltung und der Verfahrensbegleiter Grohe Kohler Architekten haben mit den Preisträgern Kontakt aufgenommen und die Beteiligung am Verhandlungsverfahren mit Überarbeitung angefragt. Leider hat der 3. Preisträger Cukrowicz/Nachbaur aus Bregenz trotz mehrfacher Anfrage vom Büro Kohler/Grohe, aber auch von Frau Erster Bürgermeisterin Wind, aus berufsethischen Gründen eine Überarbeitung abgelehnt.

Ebenso hat der 1. Preisträger K9 aus Freiburg der avisierten Zeitschiene (detaillierte Überarbeitung bis Ende Oktober) nicht zugestimmt und eine notwendige Bearbeitungszeit von ca. 7 Wochen genannt.

Die 1. Preisträger K9 und 3. Preisträger Arge Aldinger/Kopperroth stellten am 7.11.2019 in VgV-Verhandlungsgesprächen (VgV: Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge) skizzenhaft dar, wie sie mit den Änderungswünschen der Jury umgehen und erläuterten diese mündlich.

Eine fundierte Überarbeitung der Fassade (K9) war hierbei nicht eingeschlossen, allerdings konnten die Planer von K9 erste Skizzen zeigen, wie eine mögliche Weiterentwicklung aussehen könnte. Der Flächennachweis im Grundriss konnte plausibel erbracht werden.

Die Planer Arge Aldinger/Kopperroth gaben weitere Erläuterungen zum Umgang und Eingriff in den Bestand, das Brandschutzkonzept wurde näher erklärt und eine Alternative für die Holzfassade angedeutet.

Die Zuschlagskriterien und deren Gewichtung sind in der Auslobung wie folgt festgelegt:

1. Wettbewerbsergebnis (50% - bereits festgelegt am 13.9.2019))
2. Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit: (30%)
3. Leistungsfähigkeit des Projektteams (10%)
4. Honorar (10%)

Nach der Vorstellung der Büros hat das „kleine“ Preisgericht aus Vertretern der Fachpreisrichter, des Gemeinderates und der Verwaltung beide Planungsbüros bei der Weiterentwicklungsfähigkeit und der Leistungsfähigkeit des Projektteams auf einem sehr hohen Niveau gesehen. Bei der Bepunktung des Honorars wurde K9 anhand vom Honorarvorschlag besser bewertet. Die Punkteverteilung aus der Preisgerichtssitzung und den Verhandlungsgesprächen sind in der Anlage beigefügt.

Bei einer max. Punktzahl von 500 Punkten erreicht der 1. Preisträger K9 insgesamt 470 Punkte und der 3. Preisträger Arge Aldinger/Kopperroth 362,1 Punkte.

Das Büro Grohe/Kohler wurde beauftragt, eine grobe Kosteneinschätzung anhand von Kostenkennzahlen zu erstellen. Die fehlenden Flächen bei K9 wurden berücksichtigt, sodass ein grober Kostenrahmen der Vorvorplanung dargestellt werden kann. Es zeigt sich nach einer Risikoabschätzung, dass ein Neubau gegenüber der Sanierung ca. 1,5 Mio. € günstiger wäre. Um eine Vergleichbarkeit der Zahlen sicher zu stellen wurde die Tiefgarage nicht berücksichtigt.

Empfehlung der Verwaltung:

Das Architekturbüro K9 soll stufenweise - zunächst mit der Vorplanung bis Leistungsphase 2 (Vorplanung mit Kostenschätzung) – beauftragt werden. In dieser Planungsphase werden weitere offene Punkte geklärt. Hier könnte beispielsweise die Fassade so überarbeitet werden, dass sie die gewünschte Qualität hat und konsensfähig ist. Weiter könnten die Grundrisse optimiert, ein energetisches Grundkonzept erarbeitet und die Gesamtkosten geschätzt werden.

Gemäß Auslobung verpflichtet sich die Ausloberin, den Preisträger mit der Bearbeitung bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Leistungsphasen 1 bis 5) zu beauftragen. Zunächst sollen Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt werden. Die Leistungsphasen 1 und 2 bedeuten mit dem jetzigen Stand eine Auftragssumme von rund 165.000 € inkl. Mehrwertsteuer. Das Preisgeld in Höhe von 48.000 € darf auf die Honorarkosten angerechnet werden. Das reduziert die durch diesen Beschlussvorschlag beauftragte Summe von 165.000 € auf 117.000 €.

Ein Abbruch des Gebäudes 2020 hätte eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von rund 628.000 Euro zur Folge. Der Restwert des Gebäudes würde auf Null gesetzt. Die jährliche Abschreibung des Neubaus wäre abhängig von der Höhe der Gesamtmaßnahme. Es kann von rund 350.000 – 450.000 Euro ausgegangen werden.

Als Qualitätssicherung und externe Beratung wird in dieser Phase die Begleitung durch Herrn P.W. Schmidt und ggfs. ein bis zwei weiteren Fachpreisrichtern empfohlen.

Anlagen:

812_191107_Verhandlungsgesprache_Ergebnis