

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	20.07.2020	öffentlich

Rathaus Laupheim, Grundsatzbeschluss

Kurzfassung:

Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen mit dem Rathaus Laupheim.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, Variante 1 weiter zu verfolgen. Dies bedeutet:

1. Grundsatzbeschluss: Das bestehende Rathaus Laupheim wird abgebrochen und neu gebaut.
2. Architekt und Fachplaner werden wie dargestellt bis inklusive Leistungsphase 3 beauftragt.
3. Im Rahmen der weiteren Planung wird auch untersucht, ob eine Tiefgarage unter dem Rathausneubau sinnvoll ausgeführt werden kann. Über das Ergebnis wird der Gemeinderat umgehend unterrichtet, um dann abschließend über den Bau einer Tiefgarage beschließen zu können.
4. Die Frage, welches Modell der Variante 1 (Investition durch die Stadt/ Leasingmodell/ Finanzierung über Eigenbetrieb) in Anspruch genommen wird, wird nach der Sommerpause vom Gemeinderat festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag <input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	S. Sachvortrag.
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	191124-001
Kostenstelle:		Kostenstelle:	112402
Kostenträger:		Kostenträger	11240200
Sachkonto:		Sachkonto:	1960110
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input checked="" type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei: 1) Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg / Regierungspräsidium Tübingen, Sanierungsgebiet „Judenberg/Innenstadt II“ 2) Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2020“ 3) ausgleichstock (noch zu beantragen) voraussichtl. Höhe: 1) 3,91 Mio. Euro 2) unbekannt 3) unbekannt <input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
		<input type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:		Herr Grohe, Verfahrensbegleiter	
Einladung durch:		Baudezernat, Amt für Bautechnik	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Eva-Britta Wind	09.07.2020	Zustimmung	24.06.2019	BUA 2019/2029	Das Büro Grohe Architekten wird mit dem Verhandlungsverfahren für die Fachplaner und den Projektsteuerer beauftragt
Elena Breymaier	10.07.2020	Zustimmung	16.09.2019	BUA 2019/2079	Beratung und Kenntnisnahme der Präsentation vom Ergebnis des Realisierungswettbewerbes
Gerold Rechle	10.07.2020	Zustimmung	23.09.2019	Gemeinderat 2019/2079	Beschlussfassung über Preisträger des Realisierungswettbewerbes
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.			18.11.2019	Gemeinderat 2019/2185	Der 1. Preisträger K9 Architekten aus Freiburg wird mit Leistungsphase 1 und 2 beauftragt.

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Zum Rathaus Laupheim bestehen seit vielen Jahren Diskussionen hinsichtlich der Weiternutzbarkeit, Sanierung sowie Abbruch und Neubau. Mehrere Gutachten und Stellungnahmen konnten keinen Ausschlag geben, wie weiter verfahren werden soll. Die Kostenanalysen zwischen Sanierung und Abbruch/Neubau haben immer wieder eine gewisse Kostenneutralität aufgezeigt.

Bereits 2012 bestand eine stattliche Mängelliste, die sich in den vergangenen acht Jahren weiter erheblich vergrößert hat. Dabei geht es um nicht weniger als Brandschutz, Flucht- und Rettungswege, Arbeitssicherheit, Datenschutz, Schallschutz, fehlende Barrierefreiheit, laufende Wasserhaltung und

Undichtigkeiten im Keller, komplett erneuerungsbedürftige HLS-Anlagen, undichtetes Dach, defekter Aufzug, unzureichende IT-Ausstattung, unzureichender Wärme-Kälteschutz, schadstoffbelastete Materialien, abplatzender Sockelbeton mit Undichtigkeiten und Roststellen, defekter Bodenunterbau, erneuerungsbedürftige Fassade, verschlissene Bodenbeläge, sehr hohe Betriebs- und Unterhaltungskosten usw. Hinzu kommen strukturelle Mängel wie die nicht vorhandene Trennung von öffentlichen und Verwaltungsbereichen, eine fehlende Anlaufstelle, kaum Orientierungsmöglichkeiten im Eingangsbereich etc., welche eine moderne Verwaltung bzw. zeitgemäße Verwaltungsabläufe kaum zulassen.

Eine reine Sanierung des Bestandes, egal ob Kernsanierung oder eine reduzierte energetische Sanierung, berücksichtigt weder den aktuellen noch den künftigen Personalbedarf. Denn bereits jetzt sind über 20 Mitarbeiter/-innen im gegenüberliegenden Gebäude Marktplatz 1/1 untergebracht, welches selbst mittelfristig abgebrochen wird. Das Rathaus ist somit an der Kapazitätsgrenze, beziehungsweise mit etwa 110 Mitarbeitern leicht überbelegt. Aus den ursprünglichen Planunterlagen geht hervor, dass das bestehende Rathaus etwa für 80-85 Arbeitsplätze konzipiert war.

Durch Verlagerung von Archivräume, Reduzierung von Besprechungsräumen und anderen Umbauarbeiten wurden in den letzten Jahren die Büroflächen immer wieder zulasten von Arbeitssicherheit und Arbeitsplatzqualität erweitert. Aber auch diese Behelfslösung ist im Sinne der Fürsorgepflicht für die städtischen Mitarbeiter vollständig ausgereizt. Das Raumprogramm der Wettbewerbs-Auslobung für das künftige Rathaus sieht daher 157 Arbeitsplätze vor.

2. EU-weiter Architektenwettbewerb

Nach zahlreichen Beratungen wurden sodann mit **einstimmigen Ergebnissen im Gemeinderat** (24.09.2018/ 26.11.2018) das Verfahren und die Auslobungskriterien festgelegt sowie beschlossen, einen EU-weiten Wettbewerb durchzuführen. Hierzu wurde der Verfahrensbegleiter Herr Grohe von Kohler Grohe Architekten beauftragt.

Das Verfahren war in der Aufgabenstellung speziell, da es ergebnisoffen hinsichtlich einer Sanierung mit Erweiterung oder einem Abriss und Neubau war. Im Vorfeld wurde dieses Verfahren mit einer hierauf spezialisierten Anwaltskanzlei abgesprochen, um sich vergaberechtlich abzusichern. Bei dem gewählten Verfahren wurden 35 Büros aufgefordert bei dem Wettbewerb teilzunehmen. 26 Büros haben Arbeiten abgegeben, davon haben 17 einen Neubau gewählt, 9 haben eine Sanierung vorgeschlagen.

In der Jurysitzung vom 13.09.2019 wurden die ersten Plätze gekürt, sowie die gesamten Arbeiten rund eine Woche öffentlich ausgestellt und vorgestellt. Die drei ersten Plätze wurden anschließend im Rathaus für die Öffentlichkeit ausgehängt.

Aus der Jurysitzung heraus waren noch Punkte zur Nacharbeit als Aufgabenstellung an die ersten drei Plätze herangetragen worden. Ein Teilnehmer hat eine weitere Teilnahme am Verfahren aus berufsethischen Gründen abgelehnt.

Als Sieger ging der Wettbewerbsbeitrag von K9 Architekten aus Freiburg aus dem Verfahren hervor, der einen Neubau vorschlägt und den Baukörper mit Lichthof von der Umgebungsbebauung abrückt. Im BUA am 24.06.2019 (BV 2019/2029) wurde dann der Verfahrensbegleiter Herr Grohe beauftragt, die relevantesten Fachplaner (Projektsteuerung, Tragwerksplanung, HLS- und Elektrofachplaner) auszuschreiben, auch um die zu erwartenden Kosten seriöser ermitteln zu lassen.

3. Miete von Übergangsräumlichkeiten in der Mittelstraße während der Bauzeit

In der Zwischenzeit hatte sich die Möglichkeit ergeben, in der Mittelstraße leerstehende Büroräume anzumieten. Die diesbezügliche Entscheidung zum Abschluss eines drei Jahre laufenden Mietvertrags mit Verlängerungsoption wurde ebenfalls einstimmig im Gemeinderat am 29.04.2019 (BV 2019/1992) getroffen. Die Mietkosten belaufen sich auf einen mittleren 6-stelligen Betrag pro Jahr.

Hinzu kamen notwendige Umbauarbeiten in diesem Ausweichquartier in Höhe von ca. 650.000 Euro, welche in der Gemeinderatsitzung vom 23.09.2019 beschlossen und freigegeben wurden. Die Umbauarbeiten sind größtenteils ausgeführt, Restarbeiten laufen momentan noch. Auf Anregung aus der Mitte des Gemeinderats wurden zudem Vorgespräche mit dem Eigentümer zur weiteren Verlängerung des Mietzeitraumes aufgrund des durch die Corona-Pandemie bedingten Stillstands geführt.

4. Zuschüsse und Kostenprognose

Eine erste Kostenprognose (Stand Dez. 2019) durch den planenden Architekten K9 hat einen Betrag von rund 20,9 bzw. 21,8 Millionen Euro (brutto) ergeben. Dieser Wert beinhaltet keine Tiefgarage. Der niedrigere Wert beinhaltet einen Vorschlag der Planer zur Reduzierung der Büroräumtiefen. Die Kostensteigerung um ein weiteres Jahr ergibt einen Bereich von rund 21,9 bzw. 22,9 Millionen Euro.

Es ist allerdings beabsichtigt, einen Vorsteuerabzug für Flächen mit unternehmerischer Tätigkeit (Café, Stadtwerke, sonstige BgAs, weitere Vermietungen z.B. an den Landkreis etc.) geltend zu machen, was die Investitionssumme nochmals bedeutend reduzieren würde. Dies wurde in den Zahlen bisher nicht berücksichtigt. Auch der Landkreis Biberach ist neuerdings sehr interessiert daran, sich mit seiner Laupheimer Zulassungsstelle und ggfs. auch mit der Außenstelle des Kreisjugendamts im neuen Rathaus einzumieten. Sollten daher aufgrund verstärkter Nutzung von Homeoffice-Plätzen Raumkapazitäten übrig sein, können diese jederzeit im Sinne der weiteren Belebung der Stadtmitte vermietet werden.

Vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau kam am 02. März 2020 die vorbehaltliche Zusage einer Förderung für den Neubau des Rathauses mit einem Betrag von bis zu 3,91 Millionen Euro.

Des Weiteren wird versucht, noch weitere Fördermittel zu generieren, beispielsweise über den Ausgleichsstock oder auch über das Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus 2020.

Da trotz der jahrelangen Untersuchungen und auch nach dem durchgeführten Architektenwettbewerb keine Einigkeit über die weitere Vorgehensweise zum Rathaus erzielt werden konnte, soll ein Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen gefasst werden.

Tiefgarage:

Es gibt unterschiedliche Ansätze zur Kostenprognose. Eine erste Hochrechnung der Architekten ergibt hochgerechnet rund 2,7 Millionen Euro.

Eine Anfrage zur Kalkulation bei einem größeren Bauunternehmer ergibt für die hier geplante Fläche einen Betrag von rund 3,0 bis 3,5 Millionen Euro (Sicherheitszuschlag einberechnet).

Eine verwaltungsinterne Rechnung nach BKI ergibt einen Betrag von rund 2,3 bis 2,7 Millionen Euro. Hier wird ein Sicherheitszuschlag für die Wasserproblematik von 30% angenommen, was einen Bereich von 3,0 bis 3,5 Millionen Euro ergibt.

Die Werte für das Parkhaus in der Rabenstraße ergeben pro Stellplatz rund 15.000 Euro. Die Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz liegen höher (Nagold hochgerechnet ca. 46.000 Euro, Hechingen ca. 49.500 Euro). Bei der Berechnung mit 50.000 Euro und 30% Sicherheitszuschlag ergibt sich eine Summe von rund 4,6 Millionen Euro.

Somit ergibt sich eine grobe Kostenprognose für die Tiefgarage von rund 2,7 bis 4,6 Millionen Euro. Vertiefte Untersuchungen mit Fachplanern sind für eine genauere Einschätzung unerlässlich.

5. Gründe für einen Grundsatzbeschluss

- **Bei der „Ertüchtigung“ des Rathauses handelt es sich um eine gemeindliche Pflichtaufgabe, die schon seit Jahren zur Erledigung ansteht. Möglicherweise droht bei noch längerem Zuwarten eine Nutzungsuntersagung durch den Unfallversicherungsverband, beziehungsweise der Verlust des Versicherungsschutzes, der immer wieder angedroht wurde.**
- **Es ist originärer Bestandteil der Fürsorgepflicht der städtischen Entscheidungsträger, den Beschäftigten adäquate Arbeitsbedingungen und Räume insbesondere mit Blick auf Arbeitssicherheit, Gesundheit, modernes Arbeiten etc. zur Verfügung zu stellen.**
- **Die Verwaltung steckt bereits seit Jahren erhebliche personelle Ressourcen in dieses Projekt, ohne zu wissen, wie es konkret weitergeht.**
- **Es besteht völlige Planungsunsicherheit, ob die Verwaltung im Herbst in das hergerichtete Ausweichquartier umziehen soll/kann oder nicht.**
- **Die Stadt ist auf der Grundlage einstimmiger Gemeinderatsbeschlüsse mit mehreren Millionen Euro in Vorleistung gegangen, die jetzt nicht umsonst sein können. Eine weitere**

Verzögerung des Projekts verursacht zudem ständig weitere Kosten (z.B. fortlaufende Miete für das Ausweichquartier, ohne dass es genutzt wird, Steigerung der Baupreise etc.)

- **Die Auslobungskriterien des Architektenwettbewerbs beinhalten auch ein Vergaberversprechen, sodass bei Abbruch des Verfahrens bzw. bei „Zurück auf Null“ gegebenenfalls erhebliche Schadensersatzforderungen drohen.**
- **Ohne die Inangriffnahme des Rathauses, in welcher Form auch immer, wird es keine danach sich anschließende Neugestaltung der Stadtmitte geben können.**

6. Entscheidungsmatrix:

Variante		Folgen / Risiken	Chancen	Kosten
1 Neubau	a) Stadt baut selbst weiter wie geplant	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe finanzielle Belastung im Finanzhaushalt - Finanzielle Belastung durch Abschreibungen im Ergebnishaushalt - Einmal-Abschreibung durch Abbruch 	<ul style="list-style-type: none"> - Energetisch neuwertiges Gebäude - Arbeitsplätze und Betriebsabläufe nach neuestem Standard - Neue Arbeitsformen möglich - Verwaltung an einem Standort - Tiefgarage möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Geschätzte Gesamtkosten: 22-23 Mio. Euro ohne empfohlenen Sicherheitszuschlag. - Jährliche Abschreibung ca. 450.000 Euro
	b) Investor baut im Erbbaurecht und die Stadt Laupheim mietet sich ein	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe finanzielle Belastung im Ergebnishaushalt durch Mieten. - Klärung/Verhandlung Vorgehensweise unter anderem hinsichtlich Übernahme Planungen, Zuschuss, Rückkaufoptionen, Abschreibungen. - Einmal-Abschreibung durch Abbruch 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorteile wie in Variante 1 a) - Keine Bindung an Vergabeverfahren Dadurch: -> Günstigere Preise zu erwarten. -> Vergabe an regionale und lokale Firmen möglich. - Rückkauf zu mehreren Zeitpunkten zum steuerlichen Restbuchwert möglich - Liquiditätsvorteil im städtischen Haushalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Mieten noch nicht genau beziffert - Vorgehen/Kosten Rückkauf und Abschreibungen noch unklar
	c) Invest erfolgt über einen Eigenbetrieb der Stadt	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzielle Belastung im Ergebnishaushalt durch Miete an den Eigenbetrieb - Einmalabschreibung durch Abbruch - Stammkapital stellen im Finanzhaushalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorteile wie in Variante 1 a) - Zuschüsse und Kommunaldarlehens-konditionen wie im städtischen Haushalt möglich - Dem Eigenbetrieb reicht eine schwarze Null - Synergien im Eigenbetrieb durch evtl. parallelen Bau des Ärztehauses und/oder der Aufstockung Pustebäume 	<ul style="list-style-type: none"> Miete hängt vom letzten Invest abzgl. der Zuschüsse und abzgl. des von der Stadt bereit gestellten Stammkapitals ab.

Variante	Folgen / Risiken	Chancen	Kosten
2 Sanierung	a) „Kleine Variante“. Zusatzräume durch Anmietungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der grauen Energie des Tragwerks. - Nutzung der ehemaligen Räumlichkeiten der Stadtbibliothek möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten Sanierung laut vorhandenen externen Gutachten rd. 12-13 Mio. Euro ohne KG 600. - Mieten rund 120.000-180.000 Euro pro Jahr. - Jährliche Abschreibung ca. 250.000 Euro. - Zusätzliche Mietkosten Interimslösung durch Zeitverlust.
	b) „Kleine Variante“. Zusatzräume durch weiteren Neubau.	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der grauen Energie des Tragwerks. - Nutzung der ehemaligen Räumlichkeiten der Stadtbibliothek möglich. - Nur zwei Anlaufstellen für Bürger. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten Sanierung laut vorhandenen Gutachten rd. 12-13 Mio. Euro. - Bei Bau des neuen Gebäudes für 50-60 Mitarbeiter ca. Neubau für 7,0-8,5 Mio. Euro ohne Grundstück. - Schadensersatzanspruch Architekten, da Vergabeversprechen bis Leistungsphase 5, evtl. sogar Großer Schadensersatz (entgangener Gewinn) - Jährliche Abschreibung ca. 410.000 Euro. - Zusätzliche Mietkosten Interimslösung durch Zeitverlust.
	c) „Große Variante“. Variante „Aldinger“	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der grauen Energie des Tragwerks. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten unbekannt. - Schadensersatzanspruch Architekten in Form des Großen Schadensersatzes (entgangener Gewinn) - Zusätzliche Mietkosten Interimslösung durch Zeitverlust.

Erläuterungen zur Entscheidungsmatrix:

- Abschreibungen sind auf 50 Jahre gerechnet.
- Die jährliche Abschreibung des bestehenden Rathauses läuft bis 2026 mit einem Wert von knapp 90.000 Euro. Ein Abbruch in 2021 hätte somit eine Einmal-Abschreibung von etwa 540.000 Euro zur Folge.
- Eine (Kern-)Sanierung hätte zur Folge, dass die Restabschreibung des Bestands weiterläuft.
- Mietkosten wurden nach angemieteten oder angebotenen Objekten mit rund 200-250 Euro inkl. Nebenkosten pro Arbeitsplatz gerechnet, bei der Variante 1 b) wurde mit 10% Neubauszuschlag gerechnet.
- Die Mieten wurden zudem verifiziert laut Mietspiegel 2017 der IHK Ulm für Einzelhandel und Büros. Mietpreis für Büroflächen ca. 7,50-8,00 Euro netto/qm. Die Nebenflächen werden hier zur Hälfte gerechnet. Die Nebenkosten wurden mit 2,50-3,00 Euro brutto/qm, bzw. mit rund 25-30 % der Miete gerechnet.
- Kosten Variante 1 a) laut erster Kostenprognose.
- Kosten Sanierungen der Varianten 2 a) und 2 b) nach vorhandenen Gutachten aus den letzten Jahren zur Sanierung des Bestandsgebäudes. Die Werte wurden auf das Jahr 2021 hochgerechnet. Siehe Anlage.
- Kosten des Neubaus in Variante 2 b) wurden anhand der Arbeitsplätze gerechnet: Auslobung 157 Arbeitsplätze, Wettbewerbssieger im Mittel 22,4 Mio. Euro (Zeitliche Anpassung siehe oben). Ergibt für 50-60 Arbeitsplätze rund 7,0-8,5 Mio. Euro. Ein geringer Zuschlag durch das geringere Bauvolumen ist noch zu berücksichtigen.
- Die bisher getätigten Gutachten und Verfahren belaufen sich auf eine Summe von rund 350.000-400.000 Euro. Hinzu kommt der bereits beauftragte Umbau und fast fertig gestellte Umbau der Interimslösung Mittelstraße 18 für 650.000 €. Hier fallen von 2020 bis 2023 hohe Mietkosten an.
- Architektenhonorar für bisher beauftragten Leistungsphasen 1+2: ca. 150.000 Euro
- Architektenhonorar für laut Auslobung zu beauftragende Leistungsphasen 1-5: ca. 860.000 Euro. (Ggf. Schadenersatzwert)
- Eine Stellungnahme zur rechtlichen Situation ist angefragt, liegt aber bisher noch nicht vor.

7. Weiteres Vorgehen je nach Variante:

a. Variante 1 a):

- Grundsatzbeschluss Abbruch des bestehenden Rathauses und anschließender Neubau.
- Vergabe der Architektenleistungen für Leistungsphase 3.
- Vergabe der Fachplaner für Leistungsphasen 1-3.
- Mit Fachplanern und Architekten erarbeiten von Varianten samt Kostenschätzungen bezüglich einer möglichen Tiefgarage sowie möglicher Raumprogrammänderungen.

b. Variante 1 b)

- Grundsatzbeschluss Abbruch des bestehenden Rathauses und anschließender Neubau.
- Verhandlungen mit dem Investor und den Architekten.

c. Variante 1 c)

- Grundsatzbeschluss Abbruch des bestehenden Rathauses und anschließender Neubau.
- Gründung eines Eigenbetriebs und Festlegung des Stammkapitals für den Eigenbetrieb.

d. Variante 2 a)

- Grundsatzbeschluss zur Sanierung des bestehenden Rathauses.
- Klärung rechtlicher Folgen hinsichtlich Schadenersatzforderungen der Architekten.
- Ausformulierung der Art der Sanierung.
- Neues Verfahren (Architektenwettbewerb) hierzu ausloben.
- Verhandlungen zur erheblich verlängerten Nutzung der Interimslösung durchführen.
- Adäquate Räumlichkeiten zusätzlich anmieten.

e. Variante 2 b)

- Grundsatzbeschluss zur Sanierung des bestehenden Rathauses.
- Klärung rechtliche Folgen hinsichtlich Schadenersatzforderungen der Architekten.
- Ausformulierung der Art der Sanierung.
- Neues Verfahren (Architektenwettbewerb) hierzu ausloben.
- Verhandlungen zur verlängerten Nutzung der Interimslösung durchführen.
- Grundstück für Neubau verifizieren.

f. Variante 2 c)

- Grundsatzbeschluss zur Sanierung des bestehenden Rathauses.
- Klärung rechtliche Folgen hinsichtlich Schadenersatzforderungen der Architekten.
- Vergaberechtliche Prüfung der nachträglichen Vergabe an einen anderen Wettbewerbsteilnehmer. Das ursprüngliche Verfahren ist abgeschlossen. Womöglich ist ein neues Verfahren mit der konkreten Aufgabenstellung „Sanierung“ in der Auslobung notwendig.
- Verhandlungen zur verlängerten Nutzung der Interimslösung durchführen.

8. Fachplaner und Architekt

Mit Beschluss vom 24.6.2019 (BVL 2019/2029) stimmte der BUA einstimmig der Betreuung des VgV-Verfahrens Fachingenieure/Projekt Ingenieure durch das Büro Kohler Grohe Architekten, Stuttgart zu, um eine zügige Bearbeitung des Projekts und die Zusammenstellung des Planungsteams zu gewährleisten. Am Freitag, 18.10.2019 wurden die Fachplanungen TGA/Elektro, TGA/HLS, die Projektsteuerung und die Tragwerksplanung über das Büro Kohler Grohe Architekten europaweit ausgeschrieben (TGA=Technische Gebäudeausrüstung, HLS=Heizung, Lüftung, Sanitär).

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.11.2019 wurde der 1. Preisträger vom Realisierungswettbewerb „Neubau Rathaus Laupheim“, das Architekturbüro K9 aus Freiburg mit Leistungsphase 1 und 2 beauftragt.

Am 27.11.2019 stellte Herr Grohe dem Baudezernat ausführlich die jeweiligen Bewerbungen der einzelnen Fachplaner und seine Auswertung anhand einer umfangreichen Matrix bzw. eines Kriterienkataloges hierzu vor.

- Projektsteuerung: 8 Angebote sind eingegangen, hiervon entscheidet sich das Baudezernat gemäß dem Vergabeverfahren für 3 Büros, die sich am 17.01.2020 vorstellen dürfen
- Tragwerksplanung: 9 Angebote sind eingegangen, hiervon werden wiederum 3 Büros für den 17.01.2020 eingeladen
- TGA/ Elektro: 4 Angebote sind eingegangen, 3 Büros wurden für den 17.01.2020 eingeladen
- TGA/ HLS: 4 Angebote sind eingegangen, 3 Büros wurden für den 17.01.2020 eingeladen

Hierzu anwesend: Verfahrensbegleiter Gerd Grohe;
Frau Eva-Britta Wind, Leiterin Baudezernat;
Herr Schick, Amtsleiter Amt für Bautechnik;
Herr Höß, Sachgebietsleiter Hochbau

Am 17.01.2020 haben sich jeweils drei Büros für Fachplanung HLS und Elektro, Tragwerksplanung sowie Projektsteuerung im Rathaus Laupheim nach fest vorgegebener Vorgehensweise präsentiert:

Eine halbe Stunde Präsentation/Vorstellung durch das Büro, danach eine viertel Stunde Rückfragen hierzu durch das Baudezernat, den Verfahrensbegleiter und den Architekten.

Hierzu anwesend: Verfahrensbegleiter Gerd Grohe;
Herr Piribauer, K9 Architekten;
Frau Eva-Britta Wind, Leiterin Baudezernat;
Herr Schick, Amtsleiter Amt für Bautechnik;
Herr Höß, Sachgebietsleiter Hochbau

Es gab aus Sicht der Beteiligten und anhand der Bewertungsmatrix jeweils ein einstimmiges und deutliches Ergebnis für die Beauftragung:

- Tragwerksplanung: Werner Sobek AG, Stuttgart
 - o Geschätzte Kosten für Leistungsphasen 1-3 HOAI: 209.000 Euro
- TGA/HLS: Ing.büro Walter Spleis, Laupheim
 - o Geschätzte Kosten für Leistungsphasen 1-3 HOAI: 114.000 Euro
- TGA/Elektro: Kienle, Beratende Ingenieure, Ostrach
 - o Geschätzte Kosten für Leistungsphasen 1-3 HOAI: 88.000 Euro
- Projektsteuerung: Hitzler Ingenieure, Stuttgart
 - o Geschätzte Kosten analog zu Leistungsphasen 1-3 HOAI: 160.000 – 200.000 Euro
Die Leistungen des Projektsteuerers beziehen sich nicht auf die HOAI, sondern auf die AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für Honorarordnung). Eine genaue Abgrenzung zu den Leistungsphasen der HOAI kann nicht vorgenommen werden. Bei Freigabe zur Beauftragung durch das Gremium wird mit dem Büro und den anderen Projektbeteiligten der genaue Beauftragungsumfang besprochen.

- Architekt: K9, Freiburg (Aktuelle Beauftragung LPH 1+2: Rund 165.000 Euro)
Geschätzte Kosten für Leistungsphase 3 HOAI: 275.000 Euro
(Das Wettbewerbs-Preisgeld wird auf die Auftragssumme angerechnet.)

In Summe ergibt sich für Architekt und Fachplaner bis einschl. Leistungsphase 3 ein Betrag von 850.000 bis 890.000 Euro. Zur abgeschlossenen Leistungsphase 3 gehört neben der ausgearbeiteten Entwurfsplanung in Abstimmung mit den Fachplanern auch die Kostenberechnung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, Variante 1 weiter zu verfolgen. Dies bedeutet:

1. Das bestehende Rathaus Laupheim wird abgebrochen und neu gebaut.
2. Architekt und Fachplaner werden wie dargestellt bis inklusive Leistungsphase 3 beauftragt.
3. Im Rahmen der weiteren Planung wird auch untersucht, ob eine Tiefgarage unter dem Rathausneubau sinnvoll ausgeführt werden kann. Über das Ergebnis wird der Gemeinderat umgehend unterrichtet, um dann abschließend über den Bau einer Tiefgarage beschließen zu können.
4. Die Frage, welches Modell der Variante 1 (Investition durch die Stadt/ Leasingmodell/ Finanzierung über Eigenbetrieb) in Anspruch genommen wird, wird nach der Sommerpause vom Gemeinderat festgelegt.

Anlagen:

2020-06-08 Gegenüberstellung Hochrechnungen Sachverständige
Rathaus_Zeitstrahl - Gutachten Studien Gremium Bürgerinfo Endfassung 13.02.2020