



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 412/18

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele
Fischer, Horst

Datum:

19.11.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	29.11.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	04.12.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Neuordnung Schul- und Sportareal "Bildungszentrum West"
- Vergabe von Planungsleistungen

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: Vorl. Nr. 224/17 Grundsatzbeschluss / Planungsauftrag
Vorl. Nr. 018/17 Raumprogramm Schule, Bibliothek, Sport, Lagerflächen

Anlagen: Anlage 1: Wettbewerbsbeiträge (Übersicht der 3 Preisträger)
Anlage 2: Protokollauszug Beurteilung Preisgericht der 3 Preisträger

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Planungen bis zum Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die Neuordnung des Schul- und Sportareals „Bildungszentrum West“ auf der Grundlage des Wettbewerbsbeitrags des **1. Preisträgers sowie Sieger des VgV-Verfahrens** zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
2. Der Vergabe der Planungsleistungen (LPH 1-3) an die Bietergemeinschaft mit folgenden Planungsbeteiligten wird zugestimmt.
 - h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH, Immenhofer Straße 47, 70180 Stuttgart
 - Ingenieurgesellschaft für Haustechnik Wetzstein mbH, Benzstraße 33, 71083 Herrenberg
 - Planungsgesellschaft Dittrich mbH, Leonrodstraße 68, 80636 München
 - Glück Landschaftsarchitektur GmbH, Hermannstraße 5A, 70178 Stuttgart

Sachverhalt/Begründung:

Zu 1.

Chronologie

Am 08.03.2017 hat der Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales das Gesamtraumprogramm für die Erstellung der Ersatzneubauten am Bildungszentrum West beschlossen. Der Gemeinderat hat den Beschluss am 29.03.2017 einstimmig bestätigt (Vorl.-Nr. 018/17).

Am 26.06.2017 hat der Ausschuss für Bauen, Technik, Umwelt der Durchführung eines Generalplanerwettbewerbs unter Teilnahme von 25 Bietergemeinschaften bestehend aus Architekt, Tragwerksplaner, TGA-Planer und Landschaftsarchitekten zugestimmt (Vorl.-Nr. 224/17).

Wie in der Vorlage 224/17 dargestellt, schlägt die Verwaltung eine 2-stufige Vorgehensweise zum Planen und Bauen vor.

Stufe I

Nach Festlegung der Preisträger wurden diese Arbeiten bezüglich der von der Preisgerichtsjury vorgegebenen Hinweise optimiert.

Im Anschluss daran fand das Verhandlungsverfahren statt, bei dem die Planungsteams ihre weiterentwickelten Planungen präsentierten. Im Rahmen des VgV-Verfahrens wurden ebenso die Fähigkeiten der vorgesehenen Projekt- und Teammitarbeiter und auch die Rahmenbedingungen für die spätere Honorierung vereinbart.

Das beste Team erhält den Planungsauftrag für die integrierte Planungsleistung bis einschließlich Abschluss der Entwurfsplanung + Kostenberechnung (LPH 3). Im Rahmen der Planungsphasen 1-3 sind sämtliche Klärungen bezüglich Nutzeranforderungen, Brandschutzauflagen, Möblierung sowie technischer und gestalterischer Ausstattung etc. zu erarbeiten.

Im Zuge dieser intensiven Planungsphase werden Alternativen geprüft sowie Planungen und Leistungsumfang optimiert. Diese Planungsphase ist besonders wichtig, damit der Planungsumfang und ein entsprechender Kostenrahmen definiert werden können.

Gemäß Projektfahrplan erfolgt auf dieser Grundlage der Entwurfs- und Baubeschluss mit Festlegung einer Kostenobergrenze.

Auf Grundlage der Planungen wird eine Funktionalausschreibung mit Kostenobergrenze erstellt. Zur Qualitätssicherung erfolgt die Beauftragung des Planungsteams mit reduziertem Leistungsbild bis Projektfertigstellung.

Stufe II

In der Stufe II erfolgt eine EU-weite GÜ-Ausschreibung "Planen und Bauen" mit Kostenobergrenze.

Durch die am GÜ-Verfahren teilnehmenden Bieterkonsortien (Planungs- + Bauteam) erfolgt eine umfassende Planungsvalidierung sowie Planungsoptimierung. Den Bieterkonsortien wird so ermöglicht, ihr fachliches und -wirtschaftliches Know-how in Form von Optimierungs- und Innovationsideen einzubringen, so dass planerische, technische und wirtschaftliche Effekte im Wege eines "Value-Engineerings" erzielt werden. Durch die Wahl des Verhandlungsverfahrens können die Optimierungsideen / Innovationen besprochen und - auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Effekte - verhandelt werden. Auch der GÜ-Vertrag wird mit den Bieterkonsortien verhandelt.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens werden z.B. Baustellenlogistik, Vorfertigungsgrad, alternative Materialien geklärt, so dass nach Abschluss der Verhandlungen ein „Garantierter Maximalpreis (GMP)“ festgelegt werden kann.

Zum Abschluss des Verhandlungsverfahrens erfolgt die Vergabe der schlüsselfertigen Erstellung des Gebäudekomplexes durch den Gemeinderat.

Der Generalübernehmer (GÜ) erbringt die Werkplanung sowie die Bauleistungen während der Projektabwicklung bis zur Inbetriebnahme.

Wettbewerbsverfahren und Ergebnis

Auf Basis des durch den Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales beschlossenen Raumprogramms wurden die Auslobungsunterlagen für den Generalplanerwettbewerb zusammengestellt.

Die öffentliche Bekanntmachung fand am 04.09.2017 im EU-Amtsblatt statt. Im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens konnten zu den bereits fünf gesetzten Planungsteams weitere 20 Bietergemeinschaften ausgewählt werden.

Am 17.11.2017 wurden die Auslobungsunterlagen an 25 Bietergemeinschaften zur Bearbeitung versendet.

Zu den Abgabeterminen am 27.04.2018 (Planunterlagen) sowie am 18.05.2018 (Modell) waren 22 Wettbewerbsarbeiten fristgerecht eingegangen.

Nach erfolgter Vorprüfung konnten alle 22 Arbeiten zum Preisgerecht zugelassen werden.

Die Tagung des Preisgerichts mit Teilnehmern aus dem Gemeinderat, der Verwaltung und externen Architekten, unter dem Vorsitz von Frau Prof. Gesine Weinmiller aus Berlin erfolgte am 04.07.2018. Die Arbeiten wurden ohne Hinweis auf die Verfasser juriert.

In drei Rundgängen wurden nach dem Ausscheidungsverfahren mit den sechs besten Arbeiten eine Rangfolge gebildet und diese mit Preisen und Auszeichnungen gewürdigt.

Es wurden drei Preise sowie drei Anerkennungen vergeben.

1. Preisträger (Tarnzahl 2211)

- h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH
- Ing.-Gesellschaft für Haustechnik Wetzstein mbH, Planung TGA
- Planungsgesellschaft Dittrich mbH, Tragwerksplanung
- Glück Landschaftsarchitektur GmbH

2. Preisträger (Tarnzahl 2220)

- Drei Architekten
- GBI Gackstatter Beratende Ingenieure GmbH, Planung ELT.
- Pfeil + Koch Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Planung HLS
- Leonhardt, Andrä und Part. Beratende Ingenieure VBI AG, Tragwerksplanung
- Wiederkehr Landschaftsarchitekten

3. Preisträger (Tarnzahl 2226)

- Auer Weber Architekten
- sbp schlaich bergemann partner GmbH, Tragwerksplanung
- Drees & Sommer ABT, Planung TGA
- Gessweinlandschaftsarchitekten

Anerkennung(Tarnzahl 2216)

- Lehmann Architekten
- Krebser und Freyler Planungsbüro GmbH, Planung TGA
- WTM Engineers, Tragwerksplanung
- Faktorgruen Landschaftsarchitekten GbR

Anerkennung (Tarnzahl 2222)

- Broghammer Jana Wohlleber Freie Architekten BDA
- Kienle beratende Ingenieure, Planung ELT

- Ing. Büro Willhaug, Planung HLS
- Mayer-Vorfelder und Dinkelacker, Tragwerksplanung
- Jetter Landschaftsarchitekten

Anerkennung (Tarnzahl 2231)

- SEHW Architektur GmbH
- GTB – Berlin Gesellschaft für Technik am Bau mbH, Tragwerksplanung
- Cornelia, Bier, Planung TGA
- ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH

Die Wettbewerbspläne (1.-3.Preis) sowie die Erläuterungen zu den drei Arbeiten (Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 04.07.2018) sind als Anlage beigefügt.

Das Preisgericht hat die Arbeit mit dem ersten Preis zur Grundlage der weiteren Bearbeitung empfohlen.

Zu 2 Vergabe der Planungsleistung Architektur, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und Freianlagen

Zum Abschluss des offiziellen Wettbewerbsverfahrens ist entsprechend der Vergaberichtlinien nach VgV (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) mit den Preisträgern ein Verhandlungsverfahren durchzuführen.

Zur Vorbereitung des VgV-Verfahrens wurden die Wettbewerbsplanungen der drei Preisträger nochmals in Bezug auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit geprüft und verglichen.

In der folgenden Tabelle wurden wichtige Flächenkennwerte der drei Entwürfe gegenübergestellt.

Tarn- zahl	R A N G	Schulfläche ges. 100 % Max.-Vorgabe NRF: 28.236 m ²	Raumprogramm 60%-Anteil Max.-Vorgabe NUR: 16.942 m ²	Nebenflächen 40%-Anteil Max.-Vorgabe NUR: 11.295 m ²	BGF ges. m ²	BRI ges. m ³
2211	1.	25.702	16.193	9.508	30.238	132.361
2220	2.	29.045	17.064	11.981	32.272	129.525
2226	3.	33.215	17.636	15.579	36.906	138.935

Bei dem Projekt Nr. 2211 (1. Preisträger) liegen die Flächenkennwerte zum Teil unterhalb der maximalen Flächen-Vorgaben, während die weiteren Preisträger die Flächenvorgaben überschreiten.

VgV-Verhandlungsverfahren

Zum Verhandlungsverfahren am 18.10.2018 wurden die drei Bietergemeinschaften (1.-3. Preisträger) eingeladen.

Die drei Preisträger wurden aufgefordert ein Honorarangebot abzugeben. Das Büro Auer Weber und die zugehörigen Unterauftragnehmer (3. Preisträger) haben auf eine Angebotsabgabe und die Teilnahme am weiteren Verfahren verzichtet, sodass nur die ersten beiden Preisträger am weiteren Verfahren teilnahmen und in die Wertung kamen.

Zum Verhandlungsverfahren wurden die Bietergemeinschaften aufgefordert, aufzuzeigen, inwieweit die vom Preisgericht genannten Optimierungen der Entwürfe realisierbar sind.

Die aus Sicht der Stadt erforderlichen Verbesserungspotentiale bezüglich

- Funktionalität und Raumbeziehungen innerhalb des Gebäudes
- Einhaltung der Flächenvorgaben gemäß Raumprogramm
- Wirtschaftlichkeit des Bauablaufs

wurden detailliert formuliert und den beiden Bietergemeinschaften zur Vorbereitung auf das Verhandlungsgespräch zur Verfügung gestellt.

Das Verhandlungsverfahren - bestehend aus einem Präsentationsteil der Büros sowie anschließender Fragerunde - wurde entsprechend folgender Gewichtung gewertet:

- Wettbewerbsergebnis 60 %
- Weiterentwicklungspotential 15 %
- Wertung des Bietergesprächs/Planungsteam Präsentation 15 %
 - Präsentation Büro
 - Projektherangehensweise
 - Darstellung Projektteam
 - Termindisziplin der Präsentation
- Honorarangebot (weitgehend durch HOAI vorgegeben) 10 %

Bei der Gesamtbewertung fließen neben dem Wettbewerbsergebnis und deren Weiterentwicklung die Leistungsfähigkeit des Projektteams sowie das Honorarangebot ein. Das Wettbewerbsergebnis wurde mit 100 Punkten für den 1. Preisträger bzw. 85 Punkten für den 2. Preisträger gewertet.

Im Kriterium Weiterentwicklungspotential wurde die Auseinandersetzung der Bieter mit der Bewertung des Preisgerichtes und Ideen zur Umsetzung der aufgezeigten Verbesserungspotentiale bewertet. Im Rahmen des Bietergesprächs wurden die vorgesehenen Projektmitarbeiter detaillierter hinsichtlich Ihrer Eignung für die Projektaufgabe bewertet. Auch die Darstellung der Büros und die geplante Herangehensweise an das Projekt wurde mit in die Wertung einbezogen.

Die ausgefüllten Honorarvorschläge gingen vor dem Verfahren fristgerecht ein und wurden geprüft bzw. ausgewertet. Beim Honorarangebot war es Ziel ein wirtschaftliches Angebot zu erhalten, welches auf den Grundlagen der HOAI bzw. den erweiterten Honorartabellen zur HOAI (RifT) basiert. Als Grundlage für die Angebote wurden das Leistungsbild auf Grundlage der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vorgegeben. Im Verhandlungsverfahren wurden Honorarzone, Nebenkosten, Umbauzuschlag sowie mit zu verarbeitende Bausubstanz für evtl. Bauzwischenstände verhandelt. Die anrechenbaren Kosten werden nach Abschluss der Entwurfsplanung auf Grundlage der Kostenberechnung ermittelt.

Auf Basis der o.g. Wertungskriterien kristallisierte sich der Bieter h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH mit Glück Landschaftsarchitektur GmbH, Ingenieurgesellschaft für Haustechnik Wetzstein mbH und der Planungsgesellschaft Dittrich mbH, als das für die Planungsaufgabe geeignetste Planungsteam heraus.

Die Planer haben im Rahmen des Verhandlungsverfahrens detailliert erläutert sowie nachvollziehbar nachgewiesen, dass die gemäß Raumprogramm geforderten Raumgrößen exakt auf das Mindestmaß realisiert werden können.

Weiterhin wurden für alle Fragen zum Raumprogramm sowie der funktionalen Zuordnung von Räumen innerhalb des Gebäudes Lösungsvorschläge aufgezeigt.

Detaillfragen – insbesondere bezüglich des Bauablaufs - konnten geklärt werden.

Die Beurteilung fand am Abend des 18.10.2018 direkt im Anschluss an die Verhandlungsgespräche durch eine Jury statt.

Die Bietergemeinschaft des 1. Preisträgers

- h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH
- Ingenieurgesellschaft für Haustechnik Wetzstein mbH, Planung Techn. Gebäudeausrüstung
- Planungsgesellschaft Dittrich mbH, Tragwerksplanung
- Glück Landschaftsarchitektur

belegt unter Berücksichtigung aller Kriterien nach Abschluss des VgV-Verfahrens den ersten Rang und wird für die Beauftragung der weiteren Planungen vorgeschlagen.

Die Planung umfasst die beiden Schulgebäude mit Stadtteilbibliothek sowie eine Schulsporthalle. Die im Wettbewerbsverfahren städtebaulich darzustellende optionale Basketballhalle ist nicht im Planungsumfang der Stadt enthalten.

Finanzierung

Für die Neuordnung des Schul- und Sportareals „Bildungszentrum West“ sind im Haushaltsplanentwurf 2019 im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung und Familie unter der Produktgruppe „7948 Allgemeine Investitionen TH 48“, unter der Auftragsgruppe „S79480000 Allgemeine Investitionen TH 48“ Planungsmittel im Jahr 2019 in Höhe von 500.000 EUR eingestellt (Haushaltplanentwurf 2019 ff., Seite 219). Die eingestellten Mittel sind auskömmlich.

Die Finanzierung der gesamten Baumaßnahme steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Haushalts- und Finanzplan 2019 ff.

Gemäß Projektfahrplan werden die Bauausgaben nach abgeschlossener Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) im Zuge der Haushaltsplanungen angemeldet. Die Mittel für Freianlagen und Ausstattung/loses Mobiliar, Sach- und Personalkosten sowie mögliche Zuschüsse werden im Zuge der Entwurfsplanung von den zuständigen Fachbereichen ermittelt und im Zusammenhang mit dem Entwurfsbeschluss (Architektur und Technik) im Folgekostenblatt dargestellt. Eine abschließende Entscheidung wird vom Gemeinderat auf der Basis belastbarer Kostenberechnungen mit dem Entwurfs- und Baubeschluss getroffen.

Zuschüsse

Das Schulraumprogramm wurde bereits mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt, um die Förderfähigkeit zu klären. Vorbehaltlich der Prüfung des Förderantrags durch die zuständigen Stellen können nach der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung grundsätzlich Fördermittel in Höhe von einem Drittel des zuschussfähigen Bauaufwandes für den Schulneubau generiert werden.

Termine

- | | |
|---|---------|
| - Vergabe der Planungsleistungen (LPH 1-3) | 12/2018 |
| - Beginn der Planungsphase ca. 12-15 Monate) | 01/2019 |
| - Projektbeschluss durch GR mit Festlegung Kostenobergrenze | 09/2020 |
| - möglicher Baubeginn (1.Bauabschnitt) | 03/2022 |
| - mögliche Gesamtfertigstellung/Inbetriebnahme | 09/2028 |

Die Bau- und somit auch die Finanzierungsphase wird in mehreren Abschnitten erfolgen. Dadurch

Neuordnung Schul- und Sportareal "Bildungszentrum West"

soll ein möglichst störungsfreier Schulbetrieb und die Reduzierung der Kosten von Interimsquartieren erreicht werden.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: noch nicht bekannt EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt TH 48		Produktgruppe S79480000 Allgemeine Investitionen TH 48		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		779480102007		
Deckung		☒ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			7871*	779480102007

Verteiler: DI, DII, DIII, 14, 20, 23, 48, 60, 61, 65, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN