



Beschlussvorlage Nr. 2019/278

07.10.2019

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Volkshochschule, Musikschule und Kindergarten Guth-Beta, hier: Planungsbeschluss Neu- und Umbaumaßnahme

Beratungsfolge:

Gemeinderat	12.11.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

25.10.2016 Projektgruppensitzungen Kick-Off

18.01.2017 1. Projektgruppensitzung
- Bestanderfassung/ Bedarfserfassung Volkshochschule, Musikschule und Kindergarten Gut-Betha

07.03.2017 2. Projektgruppensitzung
- Rundfahrt zu ausgewählten Beispielen für VHSs und Musikschulen

18.05.2017 3. Projektgruppensitzung
- Vorstellung der Bestands- und Bedarfserfassung, Belegungszeiten

27.07.2017 4. Projektgruppensitzung
Raumprogramm für Volkshochschule, Musikschule und Kindergarten Gut-Betha
Auftrag für Machbarkeitsstudie an das Architekturbüro Rüdener, Stuttgart

08.11.2017 5. Projektgruppensitzung
Präsentation der Machbarkeitsstudie Architekturbüro Rüdener

21.02.2018 6. Projektgruppensitzung (nur LAD)
Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zu den Plänen der Machbarkeitsstudie

23.03.2018 7. Projektgruppensitzung
Information über die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege

Anfertigung einer weiteren Machbarkeitsstudie mit veränderten Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege.

08.11.2018 - 8. Projektgruppensitzung
Präsentation der zweiten Machbarkeitsstudie

09.04.2019 2019/083 GR Durchführung eines zweistufigen Planerauswahlverfahrens mit Konzeptstudie und Ersteinschätzung der Wirtschaftlichkeit auf der Grundlage der Vergabeordnung (VgV).

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beauftragt das Büro Bez+Kock Architekten GmbH aus 70174 Stuttgart mit den Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 nach § 35 HOAI und der Anlage 10 HOAI für die Erweiterung und die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Volkshoch- und Musikschule sowie dem Kindergarten Gut-Betha.

Anlagen:

1. Aufgabenstellung Konzeptstudie
2. Bestandsplan 1887 Grundriss Erdgeschoss
3. Historische Fotoaufnahmen

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	7.015110.052	7871	35.000 EUR
2020	7.015110.064	7871	200.000 EUR
2020	7.015110.057	7871	100.000 EUR
Summe			<u>335.000 EUR</u>

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPI. EUR - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über	170.000 EUR
	Somit noch verfügbar	165.000 EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	120.000 EUR
	Danach noch verfügbar	45.000 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt x ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
Deckungsnachweis:		

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung
 Integrationsbeirat
 Behindertenbeirat

Begründung

Am 09.04.2019 hat der Gemeinderat die Durchführung eines förmlichen zweistufigen Planerauswahlverfahrens in Form eines VgV-Verfahrens beschlossen.

1. Bauaufgabe

Die nachfolgende Beschreibung der Bauaufgabe war Teil der Ausschreibungsunterlagen des Planerauswahlverfahrens.

Die Stadt plant das bestehende und denkmalgeschützte Gebäude der Volkshochschule (VHS) im Bereich der Sproll- und Reiserstraße komplett zu sanieren sowie mit einem Kindergarten und einer Musikschule zu erweitern. Das Grundstück befindet sich in der Nähe des Stadtkerns und ist fußläufig vom Rathaus und vom Dom aus zu erreichen. Kulturhistorisch bedeutsame Gebäude prägen das Stadtbild.

Das Raumprogramm wurde von der Stadt in Kooperation mit den Nutzern entwickelt.

Die zu planenden Gebäude sind aus archäologischen Gegebenheiten nicht zu unterkellern.

Konzeptstudie

Es wurde eine Konzeptstudie verlangt, die skizzenhafte Vorschläge für folgende Teile der Bauaufgabe enthalten sollte:

Bauteil A: Volkshochschule (VHS)
Bestandsgebäude, welches saniert werden soll

Bauteil B: Musikschule (MS)
Neubau

Bauteil C: Kindergarten (Kiga)
Neubau

Die Lösungsansätze der Konzeptstudie sollten sich primär an einer städtebaulichen und architektonischen Eingliederung des Gebäudeensembles in die kulturhistorische Umgebung orientieren. Die Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Investitions- und Lebenszykluskosten sollte von den Verfassern ebenso berücksichtigt werden. Aus der Konzeptstudie sollte zudem hervorgehen, wie ein Zusammenspiel der einzelnen Gebäudetrakte sowie deren einzuplanenden Nutzflächen (siehe Anlage) auf dem Projektgrundstück (siehe Anlage) umgesetzt werden können. Die bereits vorhandenen Bauten - abgesehen von der VHS - können abgebrochen werden.

Berücksichtigt wurde, dass die VHS nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal (siehe Anlage) zu behandeln ist. Als Träger der Kulturdenkmaleigenschaft sind z. B. genannt:

- U-förmiger Grundriss mit Seiten- und Querflügeln;
- verputzte Obergeschosse über massivem Erdgeschoss;
- hochrechteckige Fenster, symmetrisch gegliedert mit historisierenden Gestaltungsdetails;
- Ziegelgedecktes Satteldach mit Wiederkehrgauben;
- wandfeste Innenausstattung/historische Stahlstützen.

Eine Einbindung des Landesamts für Denkmalpflege wird im späteren Projektverlauf für zwingend notwendig gehalten. Da die Gebäude nicht unterkellert werden, sind Grundbuarbeiten generell auf ein nötiges Minimum zu beschränken.

Geforderte Inhalte der Konzeptstudie

- Darstellung des Sanierungsbaus (VHS) und der Neubauten (MS und Kiga)
- Städtebauliche Einbindung mit skizzenhafter Darstellung von Kubaturen und deren Nutzungsart sowie Anordnung zueinander
- Architektonische/Gestalterische Vorstellungen der Gebäude/des Gebäudeensembles
- Grundstückssituation: Darstellung der Hauptzugänge, Wegeverbindungen und Abhängigkeiten auf dem Projektgrundstück
- Darstellung der Erschließung
- Vorgesehene Schul- und Kindergartenkonzepte, z. B. mit Hilfe von Fotodokumentationen, Auszüge aus Zeitschriften, Katalogen usw. (Bilder aus eigenen und fremden Projekten zulässig)

Den beteiligten Architekturbüros wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- das von Stadt und Nutzern entwickelte Raumprogramm
- ein Lageplan
- die Begründung der Kulturdenkmaleigenschaft.

2. Durchführung des VgV-Verfahrens

Die Durchführung des europaweit ausgeschriebenen zweistufigen Verfahrens ist abgeschlossen. Es wurde wie folgt strukturiert.

- Stufe 1:

Durchführung des Auswahlverfahrens (Präqualifikation)

Anhand einheitlicher Bewerbungsunterlagen und vorher definierten Auswahlkriterien wurde die freiberufliche Architektenleistung europaweiten ausgeschrieben.

Es haben sich neun Architekturbüros beworben. Die Bewerbungen wurden entsprechend der Auswahlkriterien geprüft und bewertet. Sechs Architekturbüros wurden zum Verhandlungsverfahren eingeladen. Ein Büro hat kurz vor dem Präsentationstermin abgesagt.

- Stufe 2:

Angebotsverfahren (Verhandlungsverfahren) mit einheitlichen Präsentationvorgaben und vorher definierten Zuschlagskriterien.

Fünf Büros haben sich am 26.09.2019 in der Zeit von 8.00 Uhr bis 14.30 Uhr der Bewertungskommission vorgestellt.

Umfang und Ergebnis der Präsentation

Vorstellung des Architekturbüros mit der Büroorganisation, den Referenzen, der vorgesehenen Projektorganisation und der jeweiligen Konzeptstudie.

Die Präsentation der Konzeptstudie enthielt folgende Informationen:

- Erläuterung der Konzeptstudie
- Skizzen, mit deren Hilfe die Konzeptidee veranschaulicht wird
- Nachweis für die Umsetzung des Flächenbedarfs
- Aussagen zur Wirtschaftlichkeit
- Aussagen zur Funktionalität

Die Teilnehmer der Bewertungskommission waren:

Stadt Rottenburg	Herr Neher	(OB)	
	Herr Weigel	(EBM)	
	Herr Dr. Bednarz	(BM)	
	Herr Gärtner	(AL65)	
	Frau Garthe	(AL66)	
	Herr Geppert	(AL40)	
Nutzerseite	Herr Müller	(VHS)	
	Frau Richter	(MS)	
Verwaltungsausschuss	Herr Hallmayer	(CDU)	
	Herr Sambeth	(CDU)	
	Herr Schuh	(CDU)	
	Frau Dr.Kracht	(Grüne)	
	Frau Haug	(Grüne)	
	Herr Hartmann	(FW/FB)	
	Herr Raidt	(FairR)	
	Herr Mozer	(SPD)	
	Herr Biesinger	(JA)	entschuldigt
Herr Hörburger	(Linke)	entschuldigt	

sowie verschiedene nicht stimmberechtigte Berater.

Jedes Büro hatte einen Zeitrahmen von 60 Minuten für die Präsentation.

Nach jeweiligem Abschluss der Bieterpräsentation wurden von jedem stimmberechtigten Kommissionsmitglied die Zuschlagskriterien bewertet und am Ende der Sitzung zu einer Gesamtliste zusammengeführt (siehe Anlage Auswertungsmatrix).

Das Architekturbüro Bez+Kock Architekten GmbH aus Stuttgart hat mit der Gesamtpunktzahl von 366 Punkten den 1. Rang belegt.

3. Textliche Erläuterung der Konzeptstudie

(siehe auch Anlage: Konzeptstudie Bez+Kock)

Die ursprüngliche U-Grundrissform des Schulhauses von 1887 wird durch den Rückbau der späteren baulichen Einbauten wiederhergestellt. Die alte Grundrissform wird im Neubau kopiert, gespiegelt und gedreht, so dass sich eine klar strukturierte und einfache Gebäudegeometrie ergibt. Das Nebeneinander von gleichen Geometrien (Alt und Neu) mit unterschiedlichen Architekturen lässt eine vielversprechende gestalterische Gesamterscheinung erwarten.

Beide Gebäudeteile werden durch eine gläserne Fuge miteinander verbunden. In der Fuge befindet sich neben dem Aufzug und einem Treppenhaus auch von beiden Gebäuden nutzbare Aufenthaltsbereiche. Die Erschließungskonzeption mit den notwendigen Fluchtwegen ist sehr gut organisiert. Nur ein Aufzug, barrierefreie Übergänge, insgesamt nur drei Treppenhäuser. In dieser Konzeption wird davon ausgegangen, dass das Landesamt für Denkmalpflege den Rückbau eines historischen Treppenhauses akzeptiert. Hier bedarf es der grundsätzlichen Abstimmung.

Die Nutzungseinheiten sind sinnvoll und richtig angeordnet. Die Volkshochschule im sanierten und optimierten Bestandsgebäude, der Kindergarten und die Musikschule im Neubau. Der Kindergarten liegt im Erd- und 1. Obergeschoss, wobei alle Gruppenräume dem Heberlesgraben als ruhigem Außenbereich zugewandt liegen. Der Kindergarten erhält einen kleinen Innenhof an der Sprollstraße und einen eigenen Eingang. Die Gruppenräume des Erdgeschosses können einen direkten Zugang zum Außenspielbereich haben. In den weiteren Obergeschossen des Neubaus befinden sich die Musikschulübungsräume und im obersten Geschoss der Multisaal, ebenfalls zum Heberlesgraben orientiert.

Insgesamt eine sehr überzeugende Lösung zur Unterbringung der Volkshochschule, der Musikschule und des Kindergarten Gut-Betha und eine sehr gut proportionierte Außengestaltung, die altes, bewährtes aufnimmt und neu interpretiert.

4. Weiteres Vorgehen

Nach dem förmlich durchgeführten VgV-Verfahren soll der Planungsauftrag an das Architekturbüro Bez+Kock Architekten GmbH vergeben werden.

Die Architektenplanung ist in neun Leistungsphasen unterteilt. Zunächst sollen die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) bis 3 (genehmigungsfähige Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) beauftragt werden. Erst nach Vorlage der Genehmigungsfähigkeit und Finanzierbarkeit werden die weiteren Leistungsphasen beauftragt.

Das Honorar wird nach der Honorarzone IV Mindestsatz berechnet, für den Anteil der Sanierung wird ein Umbauszuschlag von 30 % angeboten. Die Nebenkosten für Fahrten, Kopierkosten, etc. belaufen sich auf 5 %.