



Beschlussvorlage Nr. 2014/154

26.06.2014

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Stadtbibliothek - Planungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.07.2014	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- 15.10.2009 VA (nö) Beschluss zur Bildung einer Arbeitsgruppe mit Fraktionsvertretern
- 07.12.2011 1. Sitzung des AK „Stadtbibliothek Rottenburg (SBR)“
- 08.02.2012 2. Sitzung des AK SBR- Vorstellung der möglichen Standorte
- 28.03.2012 AK SBR - Besichtigungsfahrt Stadtbibliotheken
- 08.05.2012 GR - Information Standortbewertung und Empfehlung für Königstraße 2-6
- 08.05.2012 GR - Abbruchbeschluss Gebäude Königstraße 2
- 11.07.2012 3. Sitzung des AK SBR - Analyse Besichtigungsfahrt
- 10.01.2013 4. Sitzung des AK SBR - Raumprogramm
- 14.02.2013 5. Sitzung des AK SBR - Architektenwettbewerb
- 26.02.2013 GR – Beschluss zu Standort, Raumprogramm und Funktionszuordnung, Besetzung des Preisgerichtes und zur Durchführung eines VOF-Verfahrens mit EU-weit ausgeschriebenem Architektenwettbewerb
- 23.07.2013 GR - Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen Städtebauförderung „Bahnhof mit östliche Königstraße“
- 08.10.2013 GR - Unterstützung einer Bürgeraktion - Öffentlichkeitsarbeit für den Förderverein Stadtbibliothek
- 31.10.2013 Preisgerichtssitzung Realisierungswettbewerb „Neubau Stadtbibliothek“
- 12.11.2013 GR - Information zum Ergebnis der Preisgerichtssitzung
- 06.05.2014 GR - Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhof und östliche Königstraße“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat vergibt die Planung der Baumaßnahme „Neubau Stadtbibliothek“ auf der Grundlage des 1.Preises des durchgeführten Vergabeverfahrens nach VOF mit integriertem Architektenwettbewerb und der weiterentwickelten Variante X2 an das Architekturbüro Harris+Kurrle, Stuttgart.

Mit den dafür erforderlichen Fachplanungen werden die unten genannten Büros beauftragt:

Tragwerksplanung: Büro Engelsmann, Stuttgart

Haustechnikplanung: Büro Heimann Ingenieure, Lorsch

Baugrunduntersuchung: Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen

Energiekonzept: Büro TEB GmbH, Vaihingen/Enz

Brandschutzgutachten: Büro PKG, Sindelfingen

Vermessungsarbeiten: Büro Wellhäuser, Rottenburg am Neckar

Projektsteuerung: Büro Drees+Sommer, Stuttgart

Die Beauftragung erfolgt stufenweise, zunächst bis zur Leistungsphase 4, Baugenehmigungsplanung.

nachrichtlich: Nach Vorlage der Ergebnisse aus der Leistungsphase 1-4 wird die Beauftragung bis LP8 erweitert, wenn es zu keinen nicht vertretbaren Abweichungen zum heutigen Sachstand kommt.

Anlagen:

Anlage 1: Pläne Variante C

Anlage 2: Pläne Variante C

Anlage 3: Kostengegenüberstellung Variante B,C,X2

Anlage 4: Pläne Variante X2

Anlage 5: Raumprogramm Vergleich Varianten B,C,X2

Anlage 6: Einfügung in das Stadtbild (Perspektive)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
	SvH 4.6155.5005.010	570.000	EUR
			EUR
			EUR
Summe		570.000	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	90.000	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	480.000	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	330.000	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Danach noch verfügbar	110.000	EUR
- apl/üpl.	Diese Restmittel werden noch benötigt x ja nein		
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von		EUR
	Deckungsnachweis:		

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

Wettbewerb/ Verhandlungsverfahren

Das Preisgericht hat im europaweit ausgeschriebenen Architektenwettbewerb den Entwurf des Architekturbüros Harris+Kurrle aus Stuttgart einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Im anschließenden Verhandlungsverfahren hat sich das Architekturbüro mit seinen Fachplanern sehr gut und sehr kompetent präsentiert. In der Bewertungsmatrix im VOF-Verfahren konnten für den vorgelegten Entwurf 500 von 500 Punkten an das Architekturbüro mit seinem Planungsteam vergeben werden.

Die Preisträger des 2. Preises (Architekturbüro Schmidt, Pforzheim) und des 3. Preises (Architekturbüro 3P, Stuttgart) haben auf eine weitere Teilnahme am Verhandlungsverfahren verzichtet.

Die im Auslobungstext genannte Baukostensumme von 4,5 Mio. EUR konnte von keinen der Büros bestätigt werden. Das Büro Harris+Kurrle zeigte bereits in der Verhandlungsrunde Möglichkeiten auf, den Wettbewerbsentwurf zu optimieren.

Die im Auslobungstext genannte Baukostensumme war deutlich zu niedrig angesetzt. Grundlage der Bausummennennung war die Referenzbibliothek in Oberkirch, die auf der Besichtigungsfahrt am 28. März 2012 von den Mitgliedern des „Arbeitskreises Stadtbibliothek“ besichtigt wurde. Die realisierten Kosten der Stadtbibliothek Oberkirch beliefen sich nach Aussage des Planers damals auf 3,83 Mio. EUR.

Für das Wettbewerbsverfahren wurden die aus dem Projekt „Oberkirch“ ermittelten Einheitspreise je m³ Bauvolumen für den im „Arbeitskreis Stadtbibliothek“ im Herbst 2011 vorgestellten Testentwurf fortgeschrieben. Baukostensteigerungen zwischen 2012 und heute blieben dabei ebenso unberücksichtigt wie damals noch nicht bekannte Aufwendungen für die Gebäudegründung oder Vergrößerungen der Nutzflächen. Schließlich sollte mit der Zahl in der Wettbewerbsauslobung das politische Signal gesetzt werden, die Kosten für die Stadtbibliothek einzugrenzen.

Vorprojekt

Um das Projekt mit belastbaren Kosten weiterführen zu können, wurden Architekten und Fachplaner mit einem Vorprojekt unter Mitwirkung des Beratungsbüros Drees+Sommer, beauftragt. Das Ziel des Vorprojektes war die Ermittlung von verlässlichen Projektkosten, die als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen dienen sollten.

Da das Architekturbüro Harris+Kurrle bereits beim Verhandlungsverfahren durch die Vorlage von Variantenentwürfen signalisierte, dass eine Kostenermittlung für den Wettbewerbsentwurf unter keinen Umständen in die Nähe der 4,5 Mio. EUR kommen werde, wurde im Vorprojekt bereits die Varianten B + C sehr dezidiert untersucht und berechnet.

siehe an dieser Stelle Anlage 1: Pläne Variante B

siehe an dieser Stelle Anlage 2: Pläne Variante C

Die vom Architekturbüro und den Fachplanungsbüros ermittelten Kosten wurde vom Beratungsbüro Drees+Sommer mit deren umfassender Kosten-Datenbank verglichen und angepasst. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass trotz der Flächenreduzierung eine erhebliche Differenz zu den genannten Kosten von 4,5 Mio. EUR auftritt.

*siehe an dieser Stelle Anlage 3: Kostengegenüberstellung
Variante B 8.59-8.72 Mio. EUR, Variante C 6.78-7.28 Mio. EUR*

Von Drees+Sommer wurde in einem theoretischem Modell errechnet, dass sich die BGF um ca. 300 m² reduzieren müsste, um die Projektkosten in einem politisch noch vertretbaren Rahmen zu behalten. Dieser Rahmen wurde von der Verwaltungsspitze mit etwa 6 Mio. EUR angesetzt.

Dieses zunächst theoretische Rechenmodell wurde in der Planversion X2 von den Architekten durchgeplant. Dafür wurden Harris + Kurrle gebeten, das Raumprogramm auf die Kernaufgaben einer Stadtbibliothek zu konzentrieren. Die Pläne sollten so weiter entwickelt werden, dass trotz einer deutlichen Flächenreduzierung weiterhin eine gut funktionierende Stadtbibliothek entstehen kann und dass sich das reduzierte Gebäudevolumen gut in das Stadtbild einfügt.

Dabei wurden als erstes Raumgruppen zurückgenommen, die nur am Rande dem Betrieb der Stadtbibliothek dienen. Trotzdem wurde (erfolgreich) versucht, die Veranstaltungsfunktionalität durch Zusammenlegungen und durch die Ausweisung von multifunktionalen Flächen beizubehalten.

Wesentliche Änderungen ergaben sich bei folgenden Punkten:

- Der Mehrzweckraum mit der dazugehörigen Küche wurde mit dem Cafébereich und dem Zeitungs-/Zeitschriftenbereich zu einer Einheit zusammengeschlossen. Das Erdgeschoss wird damit zu einer multifunktionalen Fläche, auf der sowohl der Café- als auch der Veranstaltungsbetrieb stattfinden können. Dies erscheint möglich, weil davon auszugehen ist, dass Café- und Veranstaltungsbetrieb meistens zeitversetzt (Café im Tagesverlauf, Veranstaltungen eher abends) stattfinden.
- Die Medienbereiche wurden etwas straffer gestaltet, Lufträume zwischen den Geschossen wurden herausgenommen. Der im Wettbewerb gegebene Spielraum der Von-Bis-Werte wird weiterhin eingehalten. Hier lag der Entwurf anfangs bei den Bis-Werten (obere Grenze) und ist nun im Bereich der Von-Werte (untere Grenze).
- Das Archiv wurde aufgegeben, weil dies auch von den Bibliotheksberatern als verzichtbar eingeschätzt wurde.
- Der Schulungsraum wird als multifunktionale Fläche im 1. Obergeschoss im Medienbereich dargestellt. Die Abtrennung erfolgt über mobile Trennwände und mobile Regale.

siehe an dieser Stelle Anlage 4: Pläne Variante X2

- Änderungen im Raumprogramm, Spielräume im Raumprogramm, Einpassung Stadtbild

siehe an dieser Stelle Anlage 5: Raumprogramm Vergleich B,C, X2

siehe an dieser Stelle Anlage 6: Perspektive Königstraße

Ausgrabungen Denkmalpflege Archäologie

Durch den Wegfall des Untergeschosses sind die Belange des Denkmalschutzes gewahrt. Die mittelalterlichen Grundrisse und die möglichen römischen Bauteile verblieben unbeschadet im Untergrund. Die notwendigen Pfahlbohrungen werden durch die Denkmalpflege vor Ort begleitet. Die erheblichen archäologischen Untersuchungen können damit entfallen. Dies wurde bereits mit der archäologischen Denkmalpflege abgestimmt. Die Bauzeit wird dadurch verkürzt und die Gesamtprojektkosten reduziert.

Projektkosten

Kostengruppe	Beschreibung	EURO
100	Grundstück	0
200	Herrichten und Erschließen	22.000

300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.481.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen	827.000
	Summe Bauwerk (KGR 300+400)	3.308.000
500	Außenanlagen	166.000
600	Ausstattung und Kunstwerke	140.000
700	Baunebenkosten	909.000
	Gesamtkosten KGR 100 - 700	4.545.000
	Gesamtsumme brutto	5.409.000
	Unvorhergesehenes 10%	541.000
	<u>Gesamtsumme KGR 100 - 700 incl. UV</u>	<u>5.950.000</u>

Termine/ Meilensteine

Vorplanung Architektur, Tragwerk, Haustechnik	09 / 2014
Entwurfsplanung/ Bauantrag	01 / 2015
Baubeschluss Gemeinderat	01 / 2015
Ausführungsplanung	10 / 2015
Vergabe Rohbau	11 / 2015
Baubeginn	01 / 2016
80% Auftragsvergabe der Gesamtvergaben	03 / 2016
Richtfest	09 / 2016
Ausbaubeginn	10 / 2016
Baufertigstellung	05 / 2016
Einrichtung/ Inbetriebnahme - Einweihung	06 / 2016

Planungsaufträge

Der Schwellenwert nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) liegt derzeit bei 207.000 EUR netto. Unterhalb des Schwellenwertes finden die Regeln der VOF keine Anwendung.

Die Planungsaufträge für die Baumaßnahme Stadtbibliothek liegen ohne Berücksichtigung unvorhergesehener Kosten bei ca.:

– Gebäude	LP1-4	139 TEUR brutto
	LP1-8	500 TEUR brutto
– Tragwerksplanung	LP1-4	76 TEUR brutto

	LP1-6	130 TEUR brutto
– Fachplanung Haustechnik	LP1-4	60 TEUR brutto
	LP1-8	140 TEUR brutto
– Energiekonzept		12 TEUR brutto
– Projektsteuerung/ Controlling N.N.		70 TEUR brutto
– Freianlagenplanung	später	40 TEUR brutto
weitere Planungsaufträge:		
– Brandschutzkonzept,		
– Vermessung,		
– Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten,		
– Prüfstatik,		
– SiGeKo.		

Danach wäre nur für die Planungsleistung „Gebäude“ ein VOF-Verfahren durchzuführen. Dies ist mit dem Wettbewerbsverfahren abgeschlossen. Alle übrigen Aufträge liegen unter den Schwellenwerten der VOF und können direkt erteilt werden.

Das Planungsteam Architekt, Tragwerksplanung, Haustechnikplanung, Energiekonzept arbeiten bereits seit dem Architektenwettbewerb an dem Projekt Stadtbibliothek zusammen und haben gemeinsam innerhalb des Vorprojekts die Varianten entwickelt. Aus diesem Grund empfiehlt das Fachamt, mit diesem Team weiterzuarbeiten.

Die Planungsaufträge werden stufenweise zunächst bis zur Baueingabeplanung (Leistungsphase 4) beauftragt. Auftragsvolumen ca. 330 TEUR.

Die Planungsbeauftragung ab Leistungsphase Genehmigungsphase erfolgt mit dem Baubeschluss durch den Gemeinderat in späterer Sitzung, im Frühjahr 2015.

aufgestellt:

Markus Gärtner