



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	31.03.2023
	Az.:	764.111
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/057		

Ausschuss für Umwelt und Technik	Entscheidung	öffentlich	19.04.2023
---	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Stadtentwicklung: Projekt Campus Weiherbach - Vorstellung
Wettbewerbsbegleitung**

Referent:

Beschlussantrag:

Mit den Leistungen für die Betreuung des Realisierungswettbewerbes „Campus Weiherbach“ wird das Büro Kohler Grohe aus Stuttgart beauftragt. Grundlage für die Beauftragung ist das Honorarangebot vom 07.04.2023. Die vorläufige Auftragssumme beträgt 71.826,62 €.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Die Weiterentwicklung des Areals der Weiherbachschule beschreibt eines der wichtigen strategischen Ziele die durch den Gemeinderat definiert wurden. Die hierzu erforderlichen umfangreichen Planungsleistungen, verbunden mit innovativen und kreativen Entwürfen für das Gesamtkonzept, sollen im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes an ein qualifiziertes Büro vergeben werden.

Dieser Wettbewerb muss durch ein geeignetes Büro betreut werden. Die Verwaltung schlägt vor das Büro Kohler Grohe aus Stuttgart mit diesen Leistungen zu beauftragen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Vergangenheit die erforderlichen Entscheidungen getroffen, um am Standort der Weiherbachschule einen ganzheitlichen Bildungsstandort für Kinder von 1 – 10 Jahre entstehen zu lassen. Darüber hinaus sollen im Zusammenhang mit diesem Projekt weitere ergänzende Nutzungen berücksichtigt werden.

Die Grobprojektierung der späteren Nutzerkonzeption wurde zwischenzeitlich skizziert und muss in den nächsten Monaten mit dem Gemeinderat und den weiteren beteiligten Interessengruppen final diskutiert werden.



Die Ergebnisse dieser Zieldefinition stellen die Grundlagen für den weiteren erforderlichen Planungsprozess dar. Aus verschiedenen Gründen hat die Verwaltung bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit in den Raum gestellt, ein qualifiziertes Planungsbüro für dieses herausfordernde Projekt im Rahmen eines Architekturwettbewerb ermitteln zu lassen.

Allein die formalen vergaberechtlichen Vorgaben (VgV) für die Beauftragung machen ein vorgelagertes Verfahren für die Vergabe der Planungsleitungen erforderlich, da die geltenden Schwellenwerte für eine direkte Vergabe bei einem Projekt dieser Größe bei Weitem überschritten werden. Eine rechtskonforme Lösung stellt die Auslobung der Planungsleistung in Form eines Realisierungswettbewerbs dar.

Darüber hinaus ergeben sich aus einem Wettbewerbsverfahren eine Mehrzahl von kreativen und unterschiedlichen Entwürfen. Der finanzielle Aufwand der mit diesem Verfahren verbunden ist stellt sich zusammen aus den Kosten für das wettbewerbsbegleitende Büro, den Kosten für die Fachpreisrichter und Sachpreisrichter, den Preisgeldern und der Ausrichtung der Zusammenkunft der Jury. Im Vergleich zu diesem Aufwand wäre eine Beauftragung von mehreren verschiedenen Büros mit den Leistungen nach der HOAI für einen Vorentwurf um ein Vielfaches höher und die Anzahl und die Qualität der Ergebnisse deutlich geringer.

Beispiel Honorarkosten für Vorentwürfe von 3 Büros:

Angenommene anrechenbare Projektkosten 7.000.000 €

HOAI Zone IV Mitte ohne Umbauzuschlag

Honorar inkl. Nebenkosten nur für die Leistungsphasen 1 + 2 = 93.500 €

Mehrfachbeauftragung von 3 Büros = 280.500 €

Eine qualitative Prüfung dieser Entwürfe müsste zusätzlich erfolgen.

Die Verwaltung hat daher den Kontakt zu dem Büro Kohler Grohe Architekten mit Dependancen in Stuttgart, Heilbronn und Tübingen gesucht. Herr Gerd Grohe hat bereits in der Vergangenheit das Wettbewerbsverfahren für den Planungsentwurf für das „Kinderhaus Im Weckholder“ in Aichtal erfolgreich begleitet und ist Teilen des Gremiums bekannt. Ein Schwerpunkt des Büros findet sich bei Planungswettbewerben im Zusammenhang mit dem Neubau oder der Erneuerung von Bildungsstätten. Auf die Homepage (www.kohlergrohe.de) des Büros und den dort vorgestellten Projekten soll verwiesen werden.

Die Durchführung eines solchen Verfahrens richtet sich nach den Vorgaben der Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013 und ist standardisiert. Diese Richtlinie stellt dabei unter anderem das Verfahren eines nichtoffenen Wettbewerbsverfahren (§ 3 Abs. 3 RPW) als Möglichkeit zur Verfügung. Bei diesem Vorgang werden interessierte Fachleute öffentlich zur Bewerbung aufgefordert. Auslober wählen die Teilneh-



mer anhand eindeutiger, nicht diskriminierender, angemessener und qualitativer Kriterien aus dem Kreis der Bewerber aus. Diesem Auswahlverfahren schließt sich dann das eigentliche Wettbewerbsverfahren an.

Als Ergebnis kann die Jury aus einer Vielzahl von Entwürfen den in der Summe herausragenden Entwurf als Sieger benennen. Die Bewertungskriterien für den Wettbewerb sind im Vorfeld durch die Bauherrin zu definieren. Bei der Angebotserstellung durch das Büro Kohler Grohe wurde von 25 Teilnehmern ausgegangen (Vergleich Beispiel Mehrfachbeauftragung Seite 2).

Die angebotenen Leistungen des Büro Kohler Grohe umfassen den gesamten Prozess des Verfahrens. Diese einzelnen Phasen teilen sich auf in:

- Bedarfsermittlung (optional)
- Vorbereitung Wettbewerb
- Teilnehmerwettbewerb
- Durchführung
- Vorprüfung
- Abschluss Wettbewerb

Der Vorprüfung der eingereichten Unterlagen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. In dieser Leistung ist unter anderem die umfangreiche fachliche Prüfung der Nachhaltigkeit enthalten. Dieser Vorgang beschreibt die Untersuchung der Energieeffizienz, des Brandschutzes, der Flexibilität, der Umnutzungsfähigkeit, der Funktionsfähigkeit, der Baukonstruktion, der Wirtschaftlichkeit, der Lebenszykluseinschätzung und weiterer Kennzahlen.

Die Darstellung dieser Ergebnisse erfolgt durch eine aufwendige schriftliche Zusammenfassung.

Die gesamte Dauer des Wettbewerbsverfahrens beträgt voraussichtlich ca. 9 Monate.

Der Zeitplan und Beispiele einer Vorprüfung werden im Rahmen der Sitzung des AUT vorgestellt.

Der Auswahl des wettbewerbsbegleitenden Büros kommt bei einem solchen Projekt eine besondere Bedeutung zu. Die Konflikte die sich aus einem schlecht moderierten Wettbewerbsverfahren für das Gesamtprojekt ergeben können wären elementar. Daher sollte bei dem anspruchsvollen Bauvorhaben an das zu beauftragende begleitende Büro hohe Erwartungen gestellt werden. Das Büro Kohler Grohe besitzt diese Schlüsselqualifikationen und hat ein realistisches und wirtschaftliches Angebot kalkuliert. Daher sieht die Verwaltung keinerlei Veranlassung oder rechtliche Zwänge die gegen die Beauftragung des Büros Kohler Grohe sprechen.



Die Kosten für den gesamten Wettbewerb werden sich auf die Haushaltsjahr 2023 und 2024 auswirken. Für die Finanzierung des Aufwandes im aktuellen Haushaltsjahr sind im Finanzplan 60.000 € berücksichtigt.

Abschließend möchte die Verwaltung ausdrücklich betonen, dass diese Entscheidung keine Inhalte der Objektplanung betrifft. Das Büro Kohler Grohe wird keine Planungsleistungen für das Hochbauprojekt erstellen. Darüber hinaus werden alle Inhalte der Auslobungsunterlagen in der Projektgruppe diskutiert und mit den Mitgliedern des Gemeinderates abgestimmt sowie förmlich gebilligt.

Alternativer Beschlussantrag:

Der Beauftragung des Büro Kohler Grohe für die Begleitung des Realisierungswettbewerbs für das Projekt „Campus Weiherbach“ wird nicht zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt weitere Planungsbüros zu akquirieren.

WB Campus Weiherbach Aichtal Angebot

Gesamtsumme:	Ca. 7.000.000 EUR	
Vergabesumme:	71.826,62 EUR	
Haushaltsansatz:	☒ ja	☐ nein
Nachtragssatzung:	☐ ja	☒ nein
außerplanmäßige Ausgabe:	☐ ja	☒ nein
überplanmäßige Ausgabe:	☐ ja	☒ nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:	721100017002	
Kostenart:		