

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0104/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	28.12.2017
		Verfasser:	E 26/00
Realisierung der Erweiterungsbauten Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße - Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem, nicht offenen Planungswettbewerb in 2 Bearbeitungsphasen -			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
18.01.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines Verhandlungsverfahrens nach Vergabeverordnung (VgV) mit vorgelagertem, begrenzt-offenen Planungswettbewerb in 2 Bearbeitungsphasen.

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss beauftragte am 07.09.2017 die Verwaltung, die Vorbereitungen und Planungen zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße / Zollamtstraße bis zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung durch

- 1.) eine moderierte Bedarfsklärung und
- 2.) einen nachfolgenden Architektenwettbewerb voran zu treiben und die erforderlichen finanziellen Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung 2018 zu berücksichtigen.

Im Personal- und Verwaltungsausschuss am 13.09.2017 wurde in gleicher Sache diese Vorgehensweise (Variante 2) begrüßt und zur Kenntnis genommen.

Ziel der Durchführung eines Architektenwettbewerbes ist es, die besondere Verantwortung für die Gestaltung unserer gebauten Umwelt wahrzunehmen und eine hohe Qualität an Architektur und Nachhaltigkeit zu sichern.

Die Anordnung der inneren Funktionen des Erweiterungsbaus und ein richtungsweisendes Zusammenwirken der nutzenden Verwaltungsteile werden vornehmlich durch zukunftsfähige Raum- und Bürokonzepte bestimmt. Zur Klärung bedarf es eines professionell moderierten Prozesses mit externer Unterstützung, in dem insbesondere die allgemeinen und spezifischen Bedarfe einer zukunftsfähigen Verwaltung (Stichwort „Verwaltung 2030“) zu erarbeiten sind.

Das Ergebnis dieser Bedarfsdefinition soll als Grundlage in den Wettbewerb einfließen.

Ausgangslage / Eckdaten:

Neben dem Verwaltungsgebäude in der Lagerhausstraße befindet sich das städtische Grundstück Zollamtstraße, das seinerzeit bereits im Hinblick auf eine Erweiterungsmöglichkeit des Verwaltungsgebäudes angekauft wurde.

Es wurden vom Büro Kadawittfeld verschiedene Varianten und Ausbaustufen untersucht, nach Abstimmung mit dem Gebäudemanagement wurde die Variante herausgearbeitet, die den größtmöglichen Zuwachs an Arbeitsplätzen ermöglicht und sich in Bezug auf Ausnutzung und Investitionen mit größtmöglicher Wirtschaftlichkeit darstellt.

Die in den vorgehenden Beratungen favorisierte „Variante 2“ berücksichtigt neben einer Bebauung des Grundstücks Zollamtstraße auch einen L-förmigen Anbau an der Lagerhausstraße. Optional wäre ein Rückbau der vorhandenen Kantine im 8. OG in Büros und einen Neubau der Kantine im Erweiterungsbau möglich. Weiterhin sind Sitzungssäle im Erweiterungsbau vorgesehen. Stellplätze sind nach heutigem Kenntnisstand in der bereits vorhandenen Tiefgarage nachweisbar. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben erscheint es sinnvoll, auch die Eingangssituation zur Zollamtstraße hin zu verändern.

Diese Variante besteht somit aus 2 Einzelmaßnahmen, die auch einzeln betrachtet und gewertet werden können:

A. Neubau „Freikörper“ (Erweiterung auf dem Grundstück Zollamtstrasse) mit Anbindung an den Bestand.

B. Neubau „L-förmiger Riegel“ über dem jetzigen Zugangsbereich an der Lagerhausstraße)

Vorläufiges Raumprogramm/ Bedarf A+B nach Studie Kada-Wittfeld:

Bürofläche für ca. 200 AP: ca. 2.000 m² NF, ca. 3.600 m² BGF

Sitzungssaal groß: ca. 150 m² NF

Sitzungssaal klein: ca. 50 m² NF

Besprechungsräume/ Lagerräume: N.N.

Kantine und Küche (optional): ca. 500 m² NF

Gesamtfläche Neubau A+B ca. 4.600 m² BGF

Gesamtfläche Wettbewerbsgebiet/ Grundstück: ca. 2.450 m²

Durchführung:

Die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße soll als zweiphasiger, begrenzter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 im Rahmen der VgV 2016 mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgeschrieben werden.

Die Mehrstufigkeit des Verfahrens steigert die Planungstiefe, macht den Aufwand für die Teilnehmer kalkulierbarer und erhöht beim Auslober die Möglichkeit auf steuernde Eingriffe und Empfehlungen für die nächste Bearbeitungsstufe, ist jedoch auch zeitintensiv.

Die erste Phase des Wettbewerbes soll auf 20 Teilnehmer begrenzt, die zweite Phase mit 8 daraus ausgewählten Teilnehmern weitergeführt werden.

Bewerber: Architekten, die am Tage der Auslobung in die Architektenliste eingetragen sind und zur Führung der jeweiligen Berufsbezeichnung berechtigt sind. Die Auswahl der ersten 15 Teilnehmer erfolgt nach dem Losverfahren, weitere 5 werden gesetzt.

Der Wettbewerb selbst soll von einem externen Büro durchgeführt und moderiert werden.

Nach intensiverer Befassung und Abstimmung ist nachfolgende Terminplanung möglich:

Grundsatzbeschluss PLA	18.01.2018
Ergebnis Workshops Bedarfsdefinition	Ende Feb.2018
Beschluss Auslobungsunterlage PLA	März 2018
Veröffentlichung Wettbewerb und Abgabe der Wettbewerbsunterlagen	Ende März 2018
Rückfragen zum Wettbewerb 1. Phase	Ende April 2018
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 1. Phase (8 Wochen nach Rückfragenfrist)	Ende Juni 2018
Vorprüfung 1. Phase (mind. 6 Wochen)	
Preisgerichtssitzung 1. Phase Mitte August 2018 - in Sommerferien ungünstig, besser	Anfang September 2018
Benachrichtigung der Teilnehmenden für die 2. Phase mit Empfehlungen des Preisgerichts	Mitte September 2018
Rückfragenkolloquium 2. Phase, Besichtigung Wettbewerbsgebiet	Ende September 2018
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 2. Phase (zunächst Pläne, Modell 2 Wochen später)	Ende November 2018
Vorprüfung 2. Phase (mind. 6 Wochen, über Weihnachten + 2 Wochen = 8 Wochen)	
Preisgerichtssitzung 2. Phase	Anfang Februar 2019
Abschluss Verhandlung VgV (frühestens 3 Monate nach Preisgericht)	Ende April 2019
Beschluss Weiterbearbeitung PLA	Mitte 2. Quartal 2019

Geschätzte Kosten:

Die Kosten des Wettbewerbes belaufen sich
auf

ca. 250.000 ,- €.

Finanzielle Auswirkungen:**Finanzielle Auswirkungen lfd. Haushaltsjahr/Wirtschaftsjahr**

Finanzielle Auswirkungen werden sich in Höhe von ca. € 250.000,- im Vermögenshaushalt ergeben.
Entsprechende Mittel stehen bei E26 zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen in den Folgejahren/Folgekosten

Finanzielle Auswirkungen für die Folgejahre sind noch nicht bekannt.
Jährliche Folgekosten ergeben sich derzeit nicht.

Maßnahmenbezogene Einnahmen

Maßnahmebezogene Einnahmen sind nicht zu erwarten.

Anlage/n:

Anlage 1 Lageplan mit Wettbewerbsgebiet

Anlage 2 Anlage nichtöffentlicher Teil