

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0183/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 08.01.2020 Verfasser: E 26/00	
Antrag der GRÜNE-Fraktion vom 26.11.2019 - Vorstellung des aktuellen Planungsstands inklusive Zeitplanung und Kostenstand zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.01.2020	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Berichterstattung der Verwaltung zum aktuellen Sachstand zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Am 07.09.2017 fiel der politische Grundsatzbeschluss, die Vorbereitungen und Planungen für die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße bis zur Entwurfsplanung (Lph. 3 HOAI) und Kostenberechnung nach DIN 276 voranzutreiben (E26/0091/WP17 vom 22.08.2017).

Im Zusammenhang mit der Vorstellung der Gesamtkonzeption städtischer Verwaltungsstandorte wurde im Personal- und Verwaltungsausschuss in der Sitzung vom 13.09.2017 dieser Beschluss bestätigt.

Grundlage und Voraussetzung für die Beschlussfassung war eine städtebauliche Machbarkeitsstudie eines externen Planungsbüros aus 04/2017. Die Studie stellte in einem ersten Grobkonzept fest, dass bei Einhaltung eines „open-space“ - Konzeptes bis zu 230 Arbeitsplätze realisierbar seien.

Der ermittelte Kostenrahmen wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Unsicherheiten aufgrund der mangelnden Planungstiefe mit einem Kostenrahmen i.H.v. ca. 25,6 bis 26,4 Mio. Euro angegeben. Auf dieser Basis beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung in der Sitzung vom 18.01.2018 mit der Durchführung eines zweiphasigen Realisierungswettbewerbs nach RPW 2013 im Rahmen der Vergabeverordnung (VgV) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren.

Das Wettbewerbsverfahren wurde daraufhin mit externer Unterstützung in die Wege geleitet mit folgendem zeitlichen Ablauf:

Veröffentlichung der Auslobungsunterlagen	29.03.2018
Entwurfsabgabe für erste Phase	17.07.2018
Preisgerichtssitzung	07.09.2018
Entwurfsabgabe für die zweite Phase	04.12.2018
Preisgericht	29.01.2019

Das Preisgericht traf seine Entscheidung am 29.01.2019; das Ergebnis wurde den Fraktionen mit Schreiben vom 01.02.2019 mitgeteilt und am 07.02.2019 im Planungsausschuss vorgestellt.

Auf dieser Basis wurden die erforderlichen Vergabeverfahren – Architektur, Technischer Gebäudeausrüster, Freiraumplanung und Statik – durchgeführt.

Der erste Preisträger des Wettbewerbs ging auch hier aus dem Verhandlungsverfahren erfolgreich hervor.

Die Beauftragung der Planer erfolgte im Dezember 2019.

Im Vergleich zu dem ersten im Planungsausschuss vorgestellten und sehr ambitionierten Zeitplan ist derzeit ein zeitlicher Versatz von rd. 6 Monaten gegeben.

Dies liegt unter anderem an den sehr aufwendige, rechtlich diffizilen Verfahren und den zu beachtenden Fristen.

Im Vergabeverfahren konnte jedoch bereits in großem Umfang Grundsatzarbeit geleistet werden. Diese werden sich im späteren Projektablauf positiv auswirken.

Erste moderierte Workshops mit den künftigen Nutzern (Dezernat V, Fachbereich Umwelt, Fachbereich Personal und Organisation) zur Entwicklung eines zukunftsorientierten Arbeitsplatzkonzeptes (sog. Neue Bürowelten) für das Erweiterungsgebäude fanden bereits am 19.12.2017 und am 30.01.2018 statt. Am 18.01.2018 wurde ein ergänzender Workshop zu dieser Thematik mit städtischen Nachwuchskräften durchgeführt.

Im Nachgang zu den im Dezember 2019 formal abgeschlossenen Vergabeverfahren konnten weitere Nutzer-Workshops zur Finalisierung des Bedarfes - auf der Grundlage des konkret ausgewählten Entwurfs - terminiert werden: am 11.12.2019 fand ein erster Workshop statt, der zweite ist für den 16.01.2020 vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des finalisierten Nutzer-Bedarfs und auf der Basis der erarbeiteten baufachlichen Anforderungen werden die beauftragten Planer die Unterlagen der Lph. 3 HOAI (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) nach derzeitigem Planungsstand im September 2020 vorlegen.

Eine weitere Beteiligung der politischen Gremien ist für den Oktober 2020 vorgesehen.

Eine seriöse Verifizierung des Kostenrahmens aus 2017 ist erst nach Abschluss dieser Planungsphasen mit Vorliegen der Kostenberechnung möglich. Auf deren Basis ist auch eine abschließende Etatisierung des Projekts herbeizuführen.

Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass die Machbarkeitsstudie aus 2017 von rd. 6.125 m² BGF ausging, der umzusetzende Entwurf rd. 7.550 m² BGF vorsieht.

Nach aktuellem Kenntnisstand haben sich die Mitarbeiterzahlen der künftigen Nutzer-Bereiche (im Vergleich zur Machbarkeitsstudie aus 2017) deutlich erhöht. Da jedoch der ausgewählte Entwurf mehr Fläche ermöglicht und die Realisierung neuer Bürostrukturen vorgesehen ist, ist nach jetzigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Kapazitäten im Erweiterungsgebäude ausreichen werden.

Anlage/n:

Präsentation für die Sitzung des Planungsausschusses am 09.01.2020