

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 04.10.2022

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 17.10.2022

BV 132/2022

Betreff: **Neubau Rathaus Erbach - VgV-Auswahlverfahren Objekt- und Fachplaner**

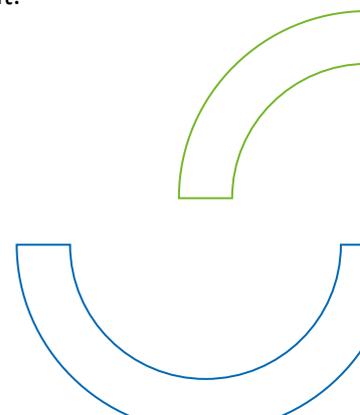
Anlagen: Anlage 1

Beschlussvorschlag

1. Dem Raum- und Funktionsprogramm wird zugestimmt.
2. Das alte ortsbildprägende Rathaus wird erhalten und saniert. Es ist nicht Bestandteil des VgV-Verfahrens Neubau Rathaus.
3. Der Verbindungs- und der Anbau des Rathauses werden vollständig zurückgebaut.
4. Die Planungen zum Neubau des Rathauses können bis max. drei Vollgeschosse plus einem zurückgesetzten Dachgeschoss (Staffelgeschoss) erfolgen. Der Bebauungsplan ist dementsprechend anzupassen.
5. Bei der Planung des neuen Rathauses ist eine Erweiterung des Marktplatzes zu berücksichtigen.
6. Es ist im Rahmen des Planungswettbewerbes eine standortübergreifende Tiefgarage mit mindestens 80 Stellplätzen darzustellen.
7. In energetischer/technischer Hinsicht bildet Variante 3 der Systemplanung die Grundlage für die VgV-Verfahren.
8. Der Neubau des Rathauses soll nach den Vorgaben „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ erstellt werden.
9. Die Bewertung der Beiträge zum VgV-Verfahren wird nach Variante 2 – „strikte Kriterien“ vorgenommen.
10. In der Jury für das VgV-Verfahren Objektplaner erhält jede Fraktion und der Bürgermeister als Sachpreisrichter jeweils ein Stimmrecht.
11. Die Jury für das VgV-Verfahren Fachplaner wird verwaltungsintern besetzt.
12. Dem anvisierten Zeitplan zur Durchführung der VgV-Verfahren wird zugestimmt.

Sandra Dolderer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Kosten für die Durchführung der VgV-Verfahren ohne Honorar Drees&Sommer
Objektplaner inklusive einem Planungswettbewerb ca. 100.000 €
Fachplaner ca. 20.000 €

Finanzierung Haushalt 2022/2023
Rathaus Neubau Auftrag 711100000020 700.000 €

2. Sachdarstellung

Zum Sachverhalt wird auf die BV 036/2022 und auf die in Mandatos eingestellten Unterlagen zur Klausurtagung des Gemeinderats am 24.9.2022 verwiesen.

A. Rückblick

Bereits seit 2015 befasst sich der Gemeinderat mit der Thematik zur Sanierung/Erweiterung des Rathauses in Erbach. Zwischenzeitlich wurde der Altbau des Rathauses nachgegründet. Außerdem wurde eine Machbarkeitsstudie durch das Büro Drees&Sommer erstellt, deren Ergebnis vorsieht, das Rathaus am bestehenden Standort weiterzuentwickeln (Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2021, BV 140/2021).

Am 21.03.2022 hat der Gemeinderat das Büro Drees & Sommer mit der Vorbereitung und Durchführung eines VgV-Verfahrens (Verordnung zur Vergabe öffentlicher Aufträge) beauftragt (vgl. BV 036/2022). Im Anschluss daran wurde in mehreren Sitzungen der Arbeitsgruppe Innenstadt und zuletzt bei der Klausurtagung des Gemeinderats am 24.09.2022 intensiv über die verschiedensten Themenstellungen in diesem Zusammenhang beraten und die anstehenden Beschlüsse vorbereitet.

Neben der Dringlichkeit aufgrund baulicher und funktionaler Mängel ist auch aus wirtschaftlichen Gründen eine zeitnahe Realisierung des Projektes im Rahmen der Stadtsanierung angezeigt.

B. Auswahlverfahren für Objekt- und Fachplaner

Auf Grund der zu erwartenden Investitionskosten muss die Auswahl eines Objektplaners und der Fachplaner europaweit ausgeschrieben werden.

Zur Auswahl des Objektplaners bietet sich hierfür ein sogenanntes VgV-Verfahren in drei Stufen an. Dies umfasst folgende 3 Bausteine:

- Baustein 1: Präqualifikation
- Baustein 2: Planungswettbewerb
- Baustein 3: Angebotsverfahren

Für die Auswahl der Fachplaner wird dagegen ein qualifiziertes Verhandlungsverfahren in 2 Stufen vorgesehen:

- Baustein 1: Präqualifikation
- Baustein 2: Verhandlungsverfahren

Die Vorgehensweise entspricht im Detail der Vorgehensweise zum Neubau der Dreifeldsporthalle.

C. Inhaltliche Themenstellungen des VgV-Verfahrens

Um für die gestellten Aufgaben möglichst qualifizierte Büros zu gewinnen und um deren Vorschläge sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter funktionalen Kriterien bestmöglich prüfen und vergleichen zu können ist es wichtig eindeutige und klare Vorgaben für den Wettbewerb zu formulieren. Folgende Themenstellungen wurden in der Klausurtagung ausführlich vorgestellt, diskutiert und zur Entscheidung an den Gemeinderat gegeben.

a) Raumprogramm

Jeder Mitarbeiter erhält einen Arbeitsplatz. Es werden als Zukunftsreserve 20% mehr Arbeitsplätze eingeplant. Es wird das sogenannte Multi-Space-Bürokonzept mit unterschiedlichen Flächentypen in einem sogenannten 3-Zonen Prinzip (öffentlich – halböffentlich – intern) verfolgt. Der Sitzungssaal wird für 40 Personen plus 25 Besucherplätze (180 qm) und das Trauzimmer für 40 Personen (80 qm) ausgelegt. Bei den Planungen soll eine mögliche spätere Erweiterung des Rathauses um 30% aufgezeigt werden.

b) Bestandsgebäude / Marktplatz

Fazit der verschiedensten Belegungsstudien und Untersuchungen zu dieser Materie:

Eine moderne und effizient arbeitende Verwaltung mit zukunftsfähigen Büro- und Raumstrukturen kann nur in einem Neubau sinnvoll untergebracht werden. Zudem ermöglicht ein Neubau Optionen zur Vergrößerung des Marktplatzes und zur Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt. Im Ergebnis sind deshalb die Gebäudeteile „Zwischenbau“ und „Anbau“ des bestehenden Rathauses zurückzubauen und das Rathaus in einem Neubau am bestehenden Standort unterzubringen.

c) Parken

Die Erlenbachstraße soll in den Jahren 2023/2024 neu gestaltet und saniert werden. Zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs und zu Gunsten der Attraktivität der öffentlichen Räume in der Innenstadt werden nahezu alle Längsparkplätze entlang der Erlenbachstraße (=20 Parkplätze) entfallen. Bis dato wurde als Ersatz hierfür das Ziel einer öffentlichen Parkscheune im Gebiet „Alte Scheune“ verfolgt. Ob und wann dieses Ziel realisiert werden kann, ist derzeit nicht vorhersehbar. Hinzu kommt, dass bei fast jedem Neubauprojekt in der Innenstadt die Problematik des Stellplatznachweises eine Limitierung der Bebaubarkeit der Flächen darstellt.

Auf dem städtischen Grundstück des Rathauses lassen sich nach ersten Abschätzungen bis zu 100 Tiefgaragenstellplätze auf einer Ebene realisieren. Für den Neubau des Rathauses sind nach LBO ca. 40 Stellplätze für Mitarbeiter nachzuweisen.

Mit dem Bau einer größeren Tiefgarage, über die Stellplatzverpflichtung von 40 Stellplätzen hinaus, könnten die oben genannten Probleme auf städtischem Grund gelöst werden. Zudem erscheint es deutlich wirtschaftlicher größere Tiefgarageneinheiten zu realisieren.

Im Planungswettbewerb soll deshalb ein Vorschlag für eine Tiefgarage mit mindestens 80 Plätzen gefordert werden. Ob und wieviel öffentliche Stellplätze dann tatsächlich gebaut werden, kann später, bei der Beauftragung des Planungsbüros auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses entschieden werden.

d) Systemplanung

Wie beim Neubau der Dreifeldsporthalle hat der Gemeinderat eine vorgeschaltete Systemplanung in Auftrag gegeben. Dies hat sich bewährt, da hiermit technische und energetische Vorgaben sofort in den Planungswettbewerb der Objektplaner einfließen. Letztlich können im Rahmen der Systemplanung drei Standards vorgegeben werden:

- Variante 1: Berücksichtigung der aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben
- Variante 2: Berücksichtigung der zu erwartenden gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Realisierung
- Variante 3: Berücksichtigung aller technisch derzeit vorhandenen Möglichkeiten, um langfristig ein klimapositives Verwaltungsgebäude zu erstellen. Durch die geringen Energiekosten im laufenden Betrieb des Gebäudes amortisiert sich diese, im investiven Bereich sicherlich aufwendigste Variante, in 15 – 20 Jahren.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise, der zu erwartenden dauerhaft hohen Energiepreise und der Verpflichtung der öffentlichen Hand zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 wurde in den vorgeschalteten Beratungen einstimmig empfohlen, der Systemplanung Variante 3 zugrunde zu legen.

e) Nachhaltigkeit

Die Erstellung eines öffentlichen Gebäudes in der heutigen Zeit sollte unter anderem auch unter dem Stichwort der Nachhaltigkeit mit Blick auf die eingesetzten Baustoffe geplant werden. Im Sinne des Qualitätssiegels für nachhaltige Gebäude, welches Voraussetzung für eine mögliche Bundesförderung vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz ist, betrachtet man in der Ökobilanz nicht nur die Herstellungsphase der Bauprodukte und die eigentliche Bau- und Nutzungsphase, sondern auch die Rückbau-, Entsorgungs- und Recyclingphase. Bei Verwendung entsprechender Baustoffe ist derzeit eine Förderung in Höhe von 12,5 % möglich, welche nach ersten Erfahrungswerten vom Büro Drees & Sommer relativ genau den höheren Investitionsaufwand deckt. In den Vorberatungen wurde daher empfohlen, den Neubau des Rathauses nach den Vorgaben „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ zu erstellen.

f) Planerwettbewerb, Kriterienkatalog und Jury

Für das Auswahlverfahren Objektplaner ist ein dreistufiger Wettbewerb vorgesehen. In der Präqualifikation sind die Auswahlkriterien im Wesentlichen die technische und berufliche Leistungsfähigkeit, die fachliche Eignung und die Referenzen. Die Auswertung der Teilnahmeanträge erfolgt durch D & S.

In der zweiten Stufe, dem Planungswettbewerb, ist zur Bewertung und zur Vergleichbarkeit eine Bewertungsmatrix bzw. ein Kriterienkatalog zu Grunde zu legen. Grundsätzlich ist vorgesehen, die Bewertung nach folgendem Schema vorzunehmen:

- | | |
|----------------------|-----|
| - Planungskriterien | 70% |
| - Bieterpräsentation | 20% |
| - Honorar | 10% |

Aufgrund der oben genannten Vorgaben zu Nachhaltigkeit und Material ist es sinnvoll, diese Themen im Rahmen der Planungskriterien explizit in die Bewertung mit einzubeziehen (= Kriterienkatalog „strikte Kriterien“).

Zur Beurteilung und Bewertung des Planungswettbewerbs bei den Objektplanern ist eine Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern zu bilden. Ebenso können noch weitere Berater ohne Stimmrecht beteiligt werden. Als Sachpreisrichter ist jeweils ein Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, sowie der Bürgermeister – jeweils mit einem Stimmrecht, damit insgesamt 5 Stimmen – vorgesehen.

Die Fachpreisrichter werden entsprechend der Aufgabenstellung möglichst ausgeglichen ausgewählt.

Für die VgV-Verfahren der Fachplaner wird eine verwaltungsinterne Jury aus verschiedenen Ämtern eingesetzt.

D. Ausblick

Bei einem möglichen Start des Verfahrens im Oktober 2022 kann der Beginn der konkreten Planung für Juni 2023 anvisiert werden. Auf die Zeitplanung in der Anlage wird verwiesen.