

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 21.11.2024

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 02.12.2024

BV 138/2024

Betreff: **Umbau und Sanierung Altes Rathaus Erbach - weiteres Vorgehen**

Anlagen: Anlage 1 - Entwurf Bieteranfrage Objektplanung
Anlage 2 - Terminplanung VgV-Verfahren

Beschlussvorschlag

1. Der Einleitung des VgV-Verfahrens zur Suche eines Objektplaners wird zugestimmt.
2. Den in der Sachdarstellung dargestellten Festlegungen zum Bau einer Mediathek im Altbau des Rathauses wird zugestimmt.
3. Dem Vorschlag der am Verfahren zu beteiligenden Planungsbüros wird zugestimmt.
4. Dem vorgeschlagenen Auswahlgremium zur Bewertung der Planungsbüros wird zugestimmt.
5. Den Zuschlagskriterien entsprechend der Sachdarstellung bzw. Anlage 1 zur Beratungsvorlage wird zugestimmt.
6. Dem vorgeschlagenen Terminplan zur Durchführung des VgV - Verfahrens wird zugestimmt.

Andreas Heinze

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Ausgaben

THH 1 lfd. Nr. 5 Haushalt 2024 – 2028

2.318.000,00 €

Fördermittel

Stadsanierungsprogramm SIQ

1.251.000,00 €

2. Sachdarstellung

In der BV 126/2023 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Altbau des Rathauses künftig als Mediathek zu nutzen und hierfür umzubauen. Bereits damals wurde erwähnt, dass die Leistungen des Objektplaners auszuschreiben sind. Es ist vorgesehen, hierfür ein einstufiges VgV-Verfahren durchzuführen (beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb), zu dem verschiedene Planungsbüros eingeladen werden.

Beim einstufigen VgV-Verfahren handelt es sich um ein gegenüber dem bekannten VgV-Verfahren z.B. zum Rathausneubau vereinfachtes Verfahren. Auf eine öffentliche Bewerbung zahlreicher Planungsbüros mit Auswahl einer begrenzten Anzahl von Teilnehmern wird hierbei verzichtet. Statt dessen werden sofort die gewünschten Teilnehmer am Planungswettbewerb benannt.

Folgende Büros werden vorgeschlagen:

- Braunger Wörtz Architekten, Blaustein
- Drei Architekten, Stuttgart
- hochstrasser.gesellschaft für architektur mbh, Ulm
- Gräfe architekten, Ulm

Die Bewerbungen der benannten Büros werden nach allgemeinen Kriterien beurteilt. Außerdem wird jedes Büro aufgefordert, eine erste Ideenskizze zu erstellen und dem Auswahlgremium vorzustellen. Anhand dieser Vorstellung wird ein Planungsbüro anhand der erreichten Punktzahl ausgewählt. Das vom Auswahlgremium ausgewählte Planungsbüro wird anschließend nach einer Vorstellung im Gremium vom Gemeinderat beauftragt.

Für das Auswahlgremium zur Bewertung der Planungsbüros wird vorgeschlagen, aus den Reihen des Gemeinderats jeweils 1 Vertreter der CDU- und FWV-Fraktion, sowie ein gemeinsamer Vertreter der SPD- und Grünen-Fraktion zu benennen. Aus Sicht der Verwaltung wäre es sinnvoll, wenn die Mitglieder des Auswahlgremiums auch der AG Innenstadt angehören. Demnach wird folgende Zusammensetzung für das Auswahlgremium vorgeschlagen:

- Achim Gaus, Bürgermeister

- Jens Moser, Bauamtsleiter
- August Weber (FWV)
- Constantin, Freiherr zu Ulm-Erbach (CDU)
- n.n. (SPD/Grüne)

- beratendes Mitglied ohne Stimmrecht: Andreas Heinze, Bauamt

Die Zuschlagskriterien für die Auswahl des Planungsbüros sind wie folgt vorgesehen (vgl. Anlage 1):

A) Bieterpräsentation	70%
Teil A1: Organisation des Projektteams	20%
Teil A2: berufliche Qualifikation des Projektteams	20%
Teil A3: Erfahrungen des Projektteams	30%
B) Honorarvorschlag	30%

Als Vorgabe für die Planungsbüros wurden in der Arbeitsgruppe Innenstadt verschiedene Festlegungen getroffen, die bei der Planung der Mediathek berücksichtigt werden sollen:

- Die neue Mediathek soll Begegnungsstätte für die Bürger sein und insbesondere die junge Bevölkerung ans Lesen heranführen.
- Der ortsbildprägende, historische Charakter des Gebäudes soll erhalten bleiben. Dies beinhaltet insbesondere das optische Erscheinungsbild des Gebäudes als Solitär.
- Vorstellbar sind, zumindest in Teilen, Eingriffe in die Fassadengestaltung, die der späteren Nutzung eine gewisse Transparenz verleihen.
- Die Zugänglichkeit des Gebäudes ist bewusst zu wählen, eine leichte Auffindbarkeit erscheint wichtig.
- Die beiden Kellerräume werden nicht Bestandteil der Bücherei, gleichwohl erscheint der vordere Raum für Nebenräume (Putzmittel, EDV etc.) nutzbar.
- Grundsätzlich darf die vorhandene Grundrissstruktur verändert werden.
- Das Erdgeschoß hat eine wichtige Funktion, kann sozusagen als „Showroom“ der Mediathek verstanden werden, in dem Kommunikation stattfindet und der einen Treffpunkt bildet.
- Die vorhandenen Grundrissflächen sollen möglichst optimal ausgenutzt werden. Um dies sicherzustellen, ist es den Planern freigestellt, die vertikale Erschließung mit Aufzug als Anbau anzudenken. Weiter Anbauten zur Vergrößerung der Grundrissfläche sind nicht gewünscht.
- Die Programmfläche der bestehenden Bibliothek über alles liegt bei ca. 380 qm, eine Unterschreitung dieser Fläche bei optimaler Flächenausnutzung ist denkbar.
- Eine Erschließungsverbindung zum Neubau des Rathauses ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Geschoßhöhen nicht möglich.

- Die momentan vorhandene Fläche im Dachspitz darf planerisch einbezogen werden, wenn die Erschließung sowie die Fluchtwegethematik darstellbar sind.
- Eine mögliche Nutzung von Besprechungsräumen im Rathausneubau für das Personal soll Synergieeffekte bringen und darf angedacht werden.