

## Gemeinderatsdrucksache Nr. 77/2021

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss			
Gemeinderat	14.09.2021	Beschlussfassung	öffentlich

### **Neubau Rathausergänzungsgebäude**

hier: Ergebnis Planungswettbewerb und weiteres Vorgehen Stadtbüro

### **Anlage**

Pläne 1. Preis

### **Bezug**

GR-DS Nr. 71/2020

GR-DS Nr. 131/2020

GR-DS Nr. 30/2021

### **Beschlussvorschlag**

1. Das Ergebnis des Planungswettbewerbs „Neubau Rathausergänzungsgebäude“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den 1. Preisträger/-in zur Abgabe eines Erstangebotes aufzufordern.
3. Der Gemeinderat beschließt, für den Neubau Rathausergänzungsgebäude einen baubegleitenden Ausschuss zu bilden.
4. In den baubegleitenden Ausschuss werden als Fraktions(stell)vertreter/-in berufen:

für die UWV-Fraktion

- Herr Martin Fink (Fraktionsvertreter)
- Herr Sven Hagmaier (stellv. Fraktionsvertreter)

für die CDU-Fraktion

- Frau Carolin Abele (Fraktionsvertreterin)
- Herr Gert Klaiber (stellv. Fraktionsvertreter)

für die FWV-Fraktion

- Frau Christine Böhmler (Fraktionsvertreterin)
- Frau Christine Zössmayr (stellv. Fraktionsvertreterin)

für die GAL-Fraktion

- Frau Dr. Antje Schöler (Fraktionsvertreterin)
- Frau Malin-Sophie Hagel (stellv. Fraktionsvertreterin)

für die SPD-Fraktion

- Frau Karen Scheck (Fraktionsvertreterin)
- Herr Walter Fromm (stellv. Fraktionsvertreter)

5. Der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.03.2021 gefasste Baubeschluss zur Einrichtung eines Stadtbüros in den Rathausarkaden wird aufgehoben (GR-DS Nr. 30/2021).



Stefan Wörner  
Bürgermeister

### **Finanzierungsübersicht:**

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan:  Ja  
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind  vorhanden  
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

*Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:*

### **Kalkulatorische Kosten:**

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent  
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

## **Sachverhalt**

### Allgemein

Der Gemeinderat der Stadt Pfullingen hat in der Sitzung des Gemeinderates am 15.12.2020 der Auslobung (europaweit) eines Planungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren „Neubau Rathausergänzungsgebäude“ zugestimmt (GR-DS 131/2020).

### Anlass und Zweck des Verfahrens

Die Stadt Pfullingen beabsichtigt den Neubau eines Rathausergänzungsgebäudes und Neukonzeption des Rathaussaals im historischen Zentrum von Pfullingen. Der Neubau steht in funktionalem Zusammenhang mit den bestehenden Rathausgebäuden (Rathaus I und Rathaus II) und bildet den räumlichen Abschluss des Marktplatzes zur Echaz im Westen.

Mit dem Verfahren eines Planungswettbewerbs soll auf der Grundlage der Vorentwürfe die beste architektonische, funktionale, wirtschaftliche und städtebauliche Lösung für die zu planende und zu realisierende Hochbaumaßnahme im Kontext mit dem Bestand gefunden werden.

Wesentliche Zielsetzung ist ein in Planung, Bau und Betrieb wirtschaftlich optimiertes Gebäude, das in der architektonischen und funktionalen Umsetzung des Raumprogrammes und der Wirtschaftlichkeit (Bau, Betrieb, Zweckmäßigkeit und Unterhaltung, Nachhaltigkeit und innovative Gebäudetechnik) den Anforderungen der Ausloberin gerecht wird.

### Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Planungswettbewerbs ist die Bauwerksplanung für den Neubau eines Rathausergänzungsgebäudes mit ca. 1.000 qm Bruttogrundfläche sowie einer Tiefgarage im historischen Zentrum Pfullingens im engeren Wettbewerbsgebiet.

Aufgabe und Ziel der Planungsaufgabe ist es, ein hochwertiges, nachhaltiges und robustes Rathausergänzungsgebäude im Bereich hinter Rathaus II als freistehendes Einzelgebäude zu entwickeln. Dabei soll der Neubau in Bezug zu seinem historischen Umfeld und seiner besonderen städtebaulichen Lage als öffentlich-kommunales Gebäude in zentraler Lage Pfullingens entwickelt werden.

Das „Betrachtungsgebiet“ des Verfahrens umfasst auch die bestehenden Rathausgebäude (Rathaus I und Rathaus II).

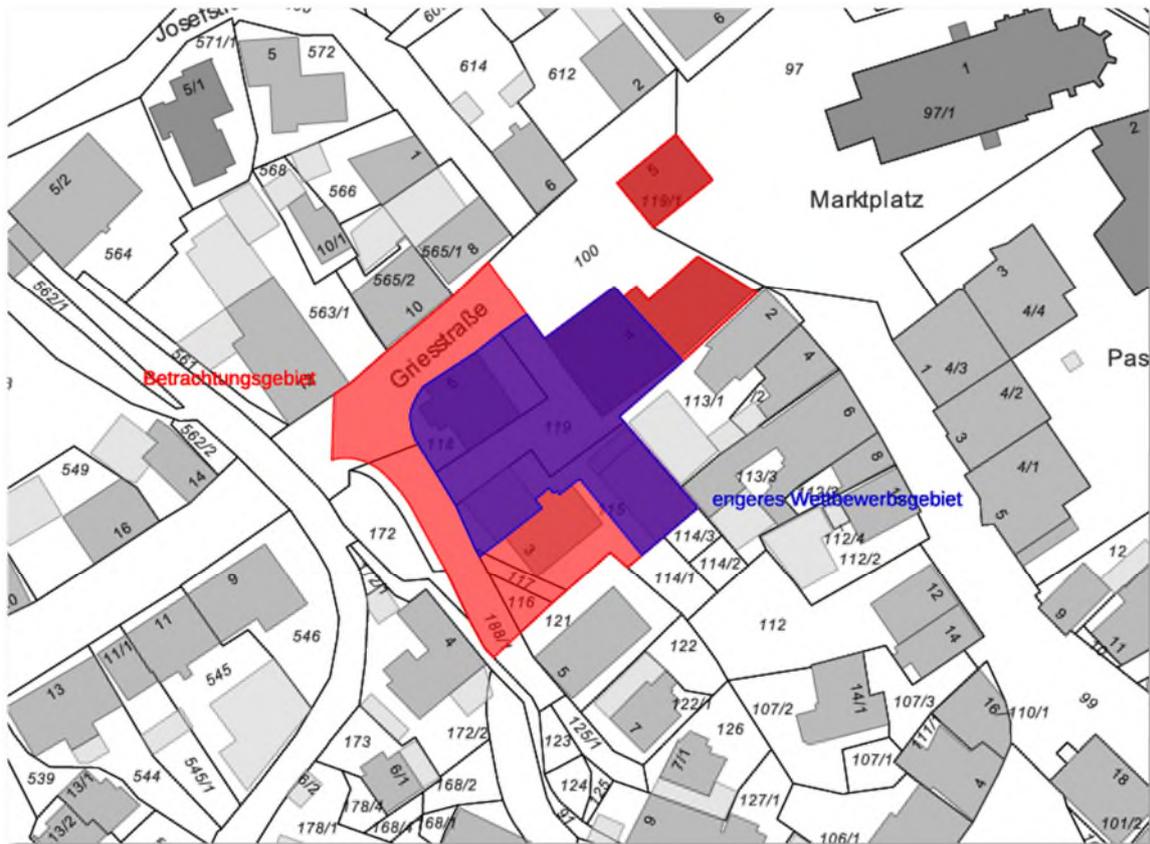


Abbildung 1 Betrachtungsgebiet / engeres Wettbewerbsgebiet

### Form des Verfahrens

Das Planungswettbewerbsverfahren ist gemäß § 78 Abs. 2 S. 2 VgV einem Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV für die Vergabe der Objektplanung Gebäude vorgeschaltet und ist als nichtoffener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem qualifiziertem Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit 18 Teilnehmer/-innen ausgelobt und zielt auf den Erhalt einer Vielfalt von Lösungsvorschlägen.

Der Auftraggeber behält sich die Möglichkeit vor, den Auftrag auf der Grundlage des Erstangebotes gemäß VgV § 17 Abs. 11 an den 1. Preisträger zu vergeben, sofern er die Eignungskriterien vollumfänglich erfüllt.

Ansonsten wird im Anschluss an das Planungswettbewerbsverfahren gemäß VgV § 14 Abs. 4 Ziff. 8 ein Verhandlungsgespräch mit allen Preisträgern des Verfahrens durchgeführt. Berggemeinschaften treten als Bietergemeinschaften auf.

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer/-innen, die die Bewerbungsanforderung entsprechen vorab eingeladen:

1. Bamberg Architektur, Freier Architekt BDA, Pfullingen
2. Eberhard Wurst, Freier Architekt BDA, Pfullingen/Reutlingen
3. VON M GmbH, Architekten, Stuttgart
4. Harris + Kurlle Architekten BDA Partnerschaft mbB, Stuttgart

Im Rahmen des qualifiziertem Bewerbungs-und Auswahlverfahren, bei dem sich 110 Architekturbüros beworben haben, waren folgende Bewerber/-innen erfolgreich:

1. D´Aloisio Architekten BDA, Konstanz
2. Schätzler Architekten GmbH, München
3. FRA Fischer Rüdener Architekten PartmbB, Stuttgart
4. JUDARCHITEKTUR BDA, Stuttgart
5. Jöllenbeck & Wolf Architekten BDA Partnerschaft mbB, Walldorf
6. Lieb Architekten BDA, Freudenstadt
7. PLAN 7 Architekten Beckmann Pechloff Partnerschaft mbB, Stuttgart
8. vonMeierMohr Architekten PartG mbB, Schondorf
9. Blocher GmbH / blocher partners, Stuttgart
10. BAURCONSULT Architekten Ingenieure, Stuttgart
11. swiatkowski-suerkemper architekten, Stuttgart
12. KTL Architekten, Koczor Teuchert Lünz GbR, Rottweil
13. reichert architekten, Albstadt
14. Kayser Architekten GmbH, Aalen

Insgesamt sind 15 Planungswettbewerbsbeiträge mit einer durchweg guten Qualität und innovativen Ideen eingereicht worden.

#### Zusammenstellung Preisgericht

Das Preisgericht hat sich aus fünf Fachpreisrichter/-innen (mit Stimmrecht), zwei Fachpreisrichter/-innen, vier Preisrichter/-innen der Ausloberin (mit Stimmrecht), drei stellvertretenden Preisrichter/-innen der Ausloberin, zwei Sachverständigen sowie der Planungswettbewerbsverfahrensbetreuung zusammengesetzt.

Aus dem Kreis der Fachpreisrichter/-innen (mit Stimmrecht) wurde Herr Prof. Wolfgang Lorch als Vorsitzender des Preisgerichts gewählt.

#### Prämierung der Preisträger/-innen

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von 26.000 EUR zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zur Verfügung.

1. Preis 10.000 EUR
2. Preis 7.000 EUR
3. Preis 5.000 EUR
4. Preis 4.000 EUR

#### Ergebnis des Verfahrens

Im Rahmen der Sitzung des Preisgerichts am 08.07.2021 wurden folgende Preisträger/-innen ermittelt:

1. Preis Eberhard Wurst, Freier Architekt BDA, Pfullingen/Reutlingen
2. Preis FRA Fischer Rüdener Architekten PartmbB, Stuttgart
3. Preis Harris + Kurrle Architekten BDA Partnerschaft mbB, Stuttgart
4. Preis Lieb Architekten BDA, Freudenstadt

### Schriftliche Beurteilung des 1. Preis

Die Arbeit überzeugt durch die eindeutige Setzung eines einzelnen selbstbewussten Baukörpers an der Ecke Griesstraße zur Klemmenstraße. Durch die gute städtebauliche Positionierung spielt sich der Baukörper frei und lässt den seitlichen Bestandsbauten ausreichend Raum. Mit dem steilen Satteldach wird die Typologie der historischen Stadtstruktur fortgeschrieben. Im Osten ist der Neubau ganz selbstverständlich und direkt an den Bestandsgiebel angebunden; hier ist auch der Eingang verortet. Zwei Bögen formulieren den neuen Zugang an der Nahtstelle zwischen Alt- und Neubau und führen das Torbogenmotiv des bestehenden Rathauses fort. Im Gebäudeinnern gliedert sich unmittelbar am Eingang Treppe und Aufzug an – hier wäre etwas mehr Großzügigkeit für ein einladendes Entree erwünscht.

Das ruhige Gebäudevolumen ist durch die wiederkehrenden Segmentbogenfenster gut gegliedert. Der Firstabschluss als prägnanter Schildgiebel ist von markanten Gebäuden im Umfeld abgeleitet und modern interpretiert – und dokumentiert damit die Besonderheit des Gebäudes als wichtiger Baustein im Stadtgefüge.

Indem der historische Saal an seinem Ursprungsort verbleibt und nun barrierefrei angeschlossen wird, kann der Neubau als reines Verwaltungsgebäude organisiert werden. Eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung wird dadurch möglich und in vorbildlicher Weise nachgewiesen. Durch die regelmäßige Lochfassade werden verschiedene Büronutzungen von Zelle bis Großraum aufgezeigt. Zu überprüfen wären allerdings die etwas knappen Geschosshöhen sowie die Nutzung des Dachraums als Archivfläche. Die monolithische Bauweise mit einer Oberfläche in Kalkputz orientiert sich am Thema des einfachen Bauens und bietet eine angemessene Haltung zur Bauaufgabe an diesem Ort.

Durch das kompakte und geometrisch einfache Volumen ist eine Umsetzbarkeit im wirtschaftlich günstigen Bereich zu erwarten.

Zusammenfassend stellt diese Arbeit in ihrem klaren Ausdruck sowie der sorgfältig gewählten Materialität einen wertvollen Beitrag dar – eine auf diesen Ort maßgeschneiderte Antwort in zeitloser und moderner Form.



Abbildung 2 Modellfoto 1. Preis

### Ausstellung

Am 09.07.2021 um 10:00 Uhr fand in den Pfullinger Hallen die Ausstellungseröffnung mit Pressegespräch statt. Die Ausstellung aller Planungswettbewerbsbeiträge fand anschließend an Das Pressegespräch bis einschließlich 11.07.2021, jeweils in der Zeit von 10:00 bis 17:00 Uhr, in den Pfullinger Hallen statt. Die Planungswettbewerbsbeiträge der Preisträger/-innen wurde daran anschließend vom 12.07. bis 19.07.2021 im Dienstleistungs- und Einkaufszentrum (DEZ), in den Schaufenstern im Erdgeschoss, statt.

### Ziel der Beauftragung

Die in der Auslobung formulierte Auftragsvergabe – „Der Auftraggeber behält sich die Möglichkeit vor, den Auftrag auf der Grundlage des Erstangebotes gemäß VGV § 17 Abs. 11 an den 1. Preisträger zu vergeben, sofern er die Eignungskriterien vollumfänglich erfüllt.“ – soll Berücksichtigung finden.

Die Ausloberin wird in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes, unter den in den RPW genannten Voraussetzungen einem Preisträger/-in (1. Preisträger/-in) die weitere Bearbeitung der Leistungen gemäß § 34 HOAI 2013 - mindestens bis LP 5 stufenweise übertragen.

Es ist beabsichtigt, auch die Leistungsphasen 6-9 gemäß HOAI 2013 zu übertragen.

Die Ausloberin beabsichtigt, die Leistungen stufenweise zu beauftragen. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung aller Leistungsphasen besteht nicht. Es ist vorgesehen, mit der Planung der Baumaßnahme 2021/2022 zu beginnen. Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen des Teilnehmers bis zur Höhe der Honorierung nicht erneut

vergütet, wenn der Lösungsvorschlag in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### Weiteres Vorgehen Neubau Rathausergänzungsgebäude

Die Verwaltung wird beauftragt, den 1. Preisträger/-in zur Abgabe eines Erstangebotes aufzufordern.

Des Weiteren soll ein den Bau begleitender Ausschuss eingesetzt werden. Vorgesehen ist, dass aus allen Fraktionen ein Vertreter/-in und ein Stellvertreter/-in vertreten ist. Durch diesen baubegleitenden Ausschuss besteht die Möglichkeit, dass neben der Verwaltung auch der kommunalpolitische Raum dem Projektsteuerer und den Fachplanern Hinweise und Anregungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu geben.

### Weiteres Vorgehen Einrichtung eines Stadtbüros

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 die Einrichtung eines Stadtbüros in den Rathausarkaden beschlossen (GR-DS Nr. 30/2021).

Die übergeordnete Zielstellung war möglichst zeitnah eine barrierefreie zentrale Anlaufstelle zu schaffen, bei der in Form von Auskünften, Beratungen und Erledigungen möglichst viele Anliegen der Bürgerinnen und Bürger bearbeitet werden können.

Zwischenzeitlich haben sich zu den Rathausarkaden weitere Standortalternativen ergeben, die jeder für sich betrachtet die vorgegebene Zielstellung erfüllen können (siehe Abbildung 3).

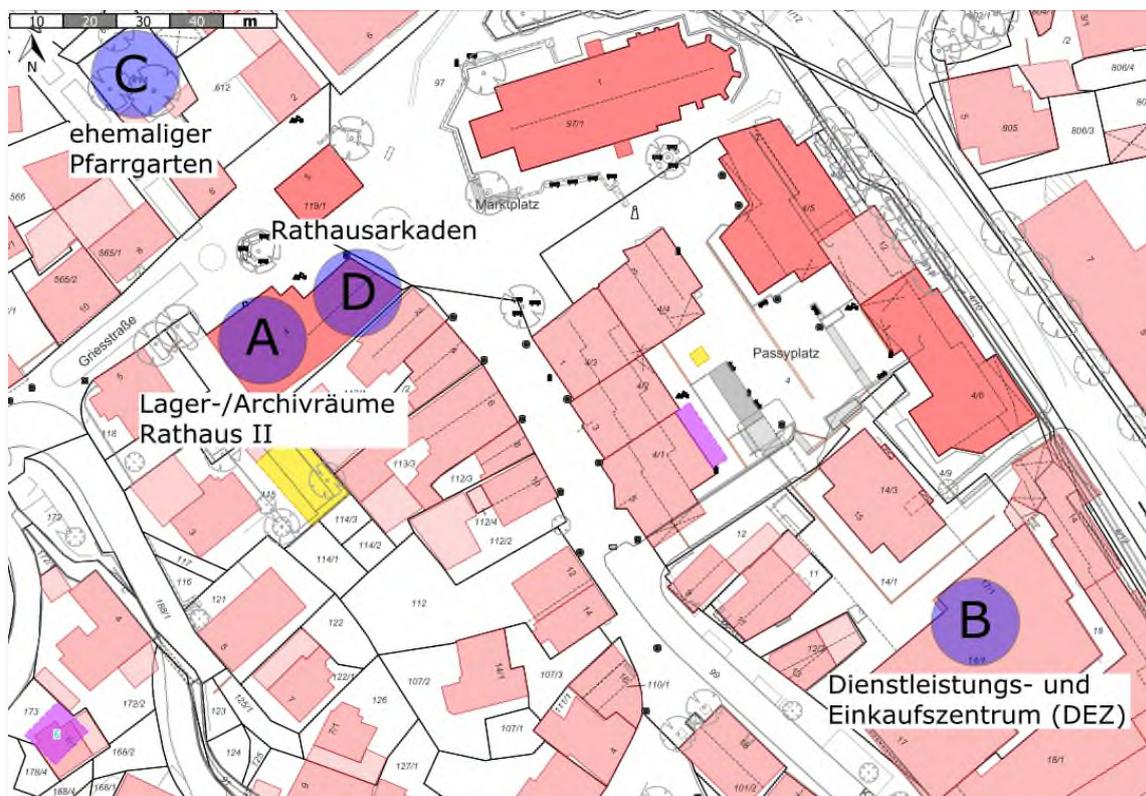


Abbildung 3 Potentielle Standorte Stadtbüro

- Standort A (Lager-/Archivräume Rathaus II)  
Im Ergebnis zeigt der Siegerentwurf des Wettbewerbs Neubau Rathausergänzungsgebäude die Umsetzungsmöglichkeit auf, ein Stadtbüro mit zwei Realisierungsabschnitten (1. BA und 2. BA) umzusetzen.

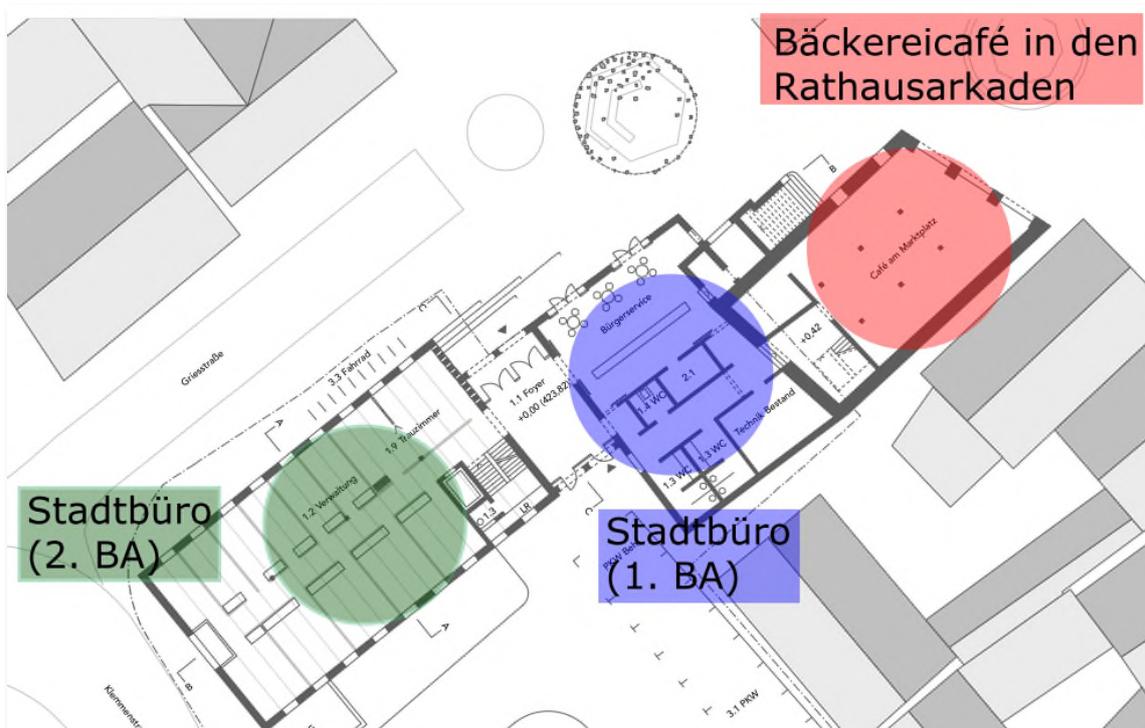


Abbildung 4 Flächenlayout Siegerentwurf Wettbewerb

- Standort B (Dienstleistungs- und Einkaufszentrum DEZ)  
Die Verwaltung ist aktuell mit dem Eigentümer der Immobilie in Verhandlungen. Erklärtes Ziel für die Stadt ist es ein akzeptables Mietangebot zu erhalten.
- Standort C (ehemaliger Pfarrgarten)  
Grundsätzlich ist ein barrierefreies Angebot für Bürgerdienst im ehemaligen Pfarrgarten über eine provisorische Containeranlage möglich.

Die Verwaltung wird zeitnah die Standortalternativen A, B und C einer tiefergehenden Prüfung unterziehen und zum gegebenen Zeitpunkt das Ergebnis, mit Empfehlung für einen Standort dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

Aufgrund der vorliegenden Standortalternativen kann der Gemeinderatsbeschluss vom 30.03.2021 (GR-DS Nr. 30/2021) aufgehoben werden. Auch der Siegerentwurf sieht in den Rathausarkaden ein Café vor. Mit der Aufhebung dieses Beschlusses bleibt das „Bäckereicafé“ in den Rathausarkaden erhalten und es können weitergehende Überlegungen zur Nutzung der Gesamt-Arkadenflächen erfolgen. Diesbezüglich steht die Verwaltung bereits mit dem bisherigen Pächter in Abstimmung eines erweiterten Nutzungskonzeptes. Damit wird auch das Anliegen vieler Bürgerinnen und Bürger, das bisherige Bäckerei-Café zu erhalten und die Rathausarkaden weiterhin zur Innenstadtbelebung zu nutzen entsprechend berücksichtigt und deren Engagement gewürdigt.

Pfullingen, den 31.08.2021

Meinrad Riedlinger  
Fachbereichsleitung

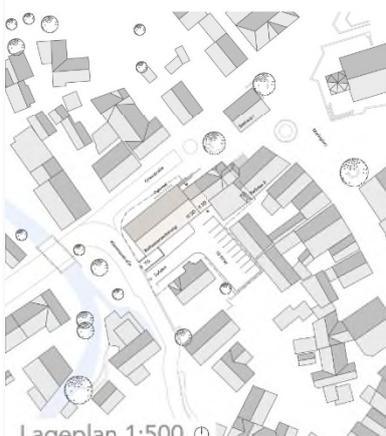
Jan Grube

# Anlage

Neubau Rathausergänzungsgebäude Pfullingen 121114



von Nordwesten



Lageplan 1:500

Das neue dreigeschossige Rathausergänzungsgebäude fügt sich harmonisch ins Stadtbild ein und schließt das Ensemble nach Südwesten selbstbewusst ab. Die Gestaltungselemente leiten sich von prominenten Bauten Pfullingens ab (Landschule, Pfullinger Hallen, Villa Laiblin, Rathaus ...).

Die Verlängerung des Rathauses II verbindet das Neue mit dem Bestehenden. Das Foyer im Erdgeschoss dient als Anlaufstelle und Verteiler. Im bestehenden Sockelgeschoss befinden sich die zentralen Bürgerservice-Flächen. Mit der Fortführung der bestehenden Innentreppe nach unten ins Erdgeschoss entsteht eine direkte interne Verbindung zu den Obergeschossen des bestehenden Rathauses II.

Der Sitzungssaal verbleibt in E+1 und ist barrierefrei erschlossen. Die Erweiterung des Zuschauerbereiches lässt sich mit einer mobilen Trennwand abteilen. Zusammen mit den beidseitigen Zugängen und Foyers entstehen vielseitig nutzbare Flächen für Veranstaltungen aller Art. Der Sitzungssaal wird zum räumlichen Mittelpunkt des gesamten Rathauses. Andere Nutzungen wären an dieser zentralen Stelle nicht praktikabel bzw. kaum umsetzbar (geringer Grenzabstand, eingeschränkte Belichtung, große Raumhöhe).

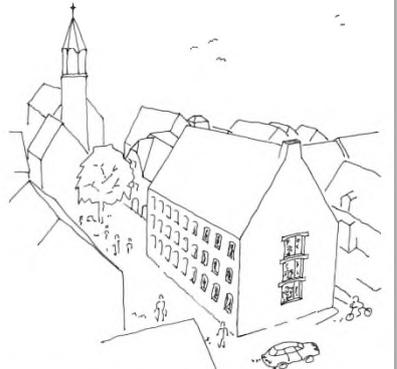
Auf kurzem Wege von beiden Seiten erreichbar, trifft sich die gesamte Belegschaft im Meetingpoint in E+2. Optimal für die internen Abläufe verfügen somit alle drei Hauptebenen über eine horizontale Verbindung zwischen Bestand und Neubau.

Im Neubau eröffnet die Raumbreite von 12,3 m vielfältige Nutzungsoptionen von Einzel- über Doppelbüros bis hin zu Kombinationen. Auch wegen der Anordnung der geforderten Archivflächen im Dachgeschoss verfügt der Neubau über einen biologisch und ökonomisch kleinen Fußabdruck. In E+2 befindet sich außerdem ein Multifunktionsraum mit Blick zum Rathaus I, Marktplatz und Martinikirche.

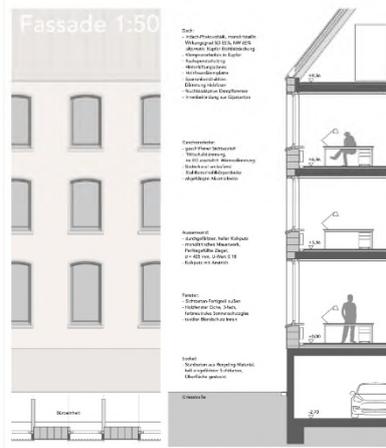
Die Ausführung orientiert sich an den Prinzipien des Einfachen Bauens. Die monolithischen Außenwände bestehen aus hochdämmenden, beidseitig kalkverputzten Ziegeln und sind klimatisch träge. Die Lochfassade erzielt mit einem Öffnungsgrad von 25% günstige energetische Rahmenbedingungen. Tief liegende Fensterflügel sind mit farbnutraler Sonnenschutzverglasung, innenliegendem Blindenschutz und steuerbarer Faltblitzung versehen. Die Luftabzauung erfolgt über den Tageslichtkamin auf der Südwestseite.

Die notwendige technische Infrastruktur wird in Brüstungs- und Fußbodenkanälen geführt. Technikfreie, leichte Trennwandsysteme lassen sich im Fall späterer Umstrukturierungen flexibel umbauen. Monokristalline Isolier-Plü-Module realisieren auch bei diffusen Lichtverhältnissen erhebliche Energiegewinne.

Die Kombination aus handwerklicher Bauteil-Fügung und geringer technischer Komplexität lässt eine wirtschaftliche Realisierung und günstigen Gebäudeunterhalt erwarten.



Fassade 1:50



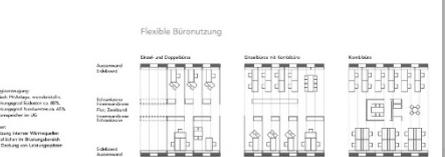


Öffentliche Sitzung M 1:100      Kleiner Saal abgeteilt      Veranstaltung

Gebäudetechnik



Flexible Büronutzung



Schnitt A-A

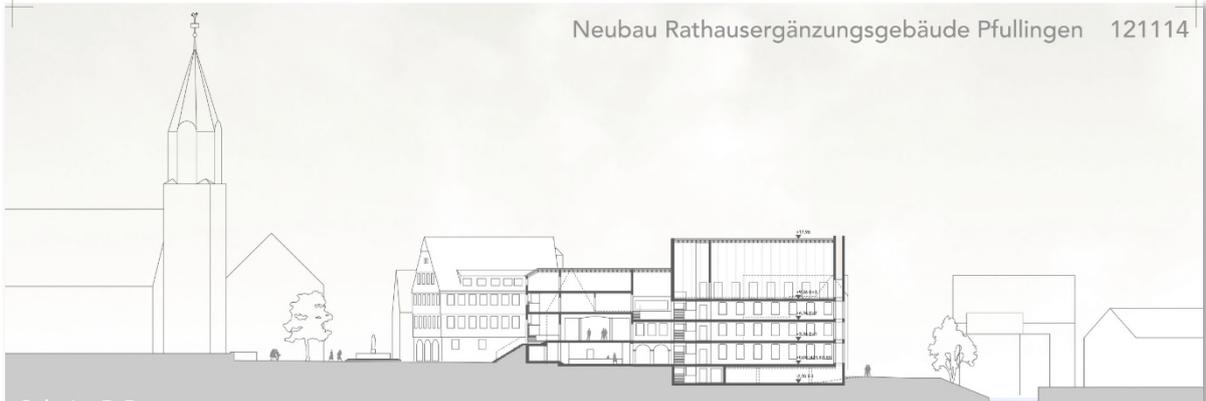


von Südwesten

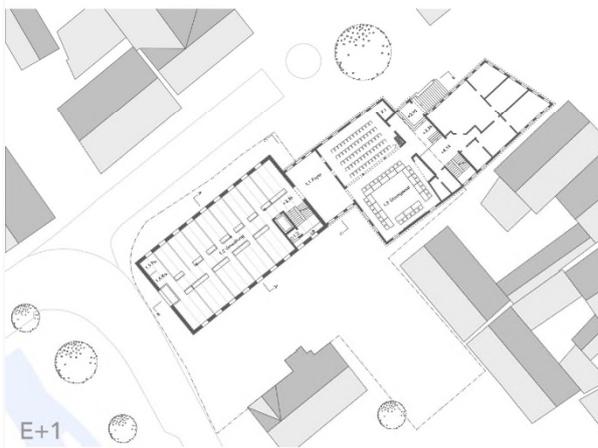


Anlage 1

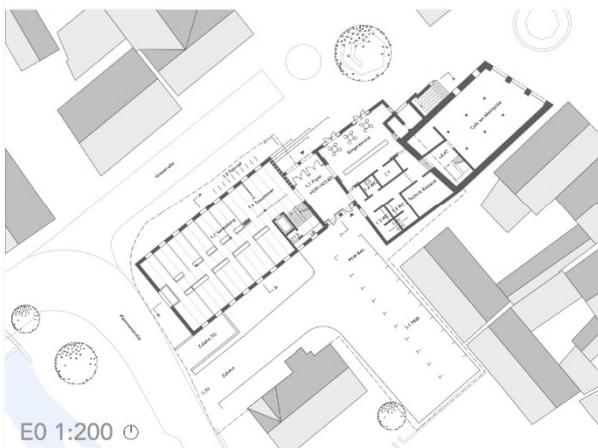
Plan 1. Preis



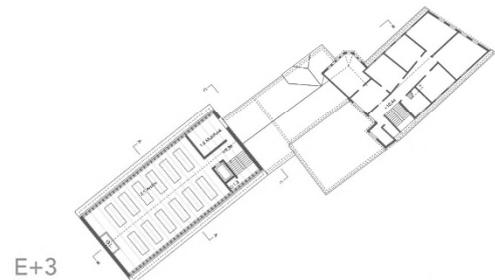
Schnitt B-B



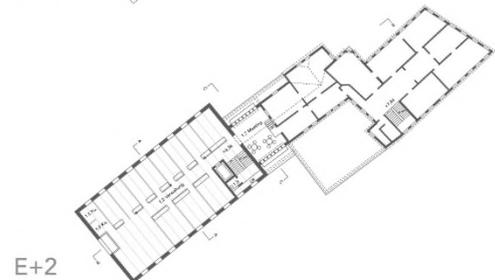
E+1



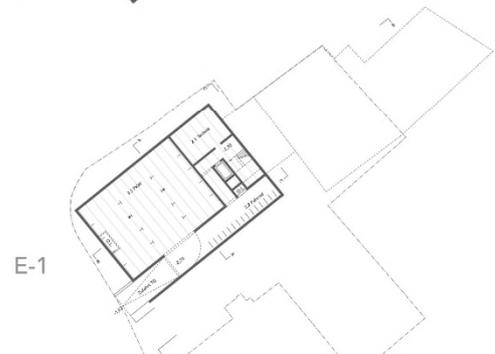
E0 1:200



E+3



E+2



E-1



von Südosten



Schnitt C-C

Anlage 1

Plan 1. Preis