

## Gemeinderatsdrucksache Nr. 21/2022

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	03.05.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.05.2022	Beschlussfassung	öffentlich

### **Rathausergänzungsgebäude**

- Planungsbeschluss

#### Anlagen:

nicht öffentlich Anlage 1: wesentliche Eckpunkte

nicht öffentlich Anlage 2: Angebot Architektenhonorar

#### Bezug:

GR-DS Nr. 77/2021

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Informationen der dargestellten Sachverhalte, wie unter Punkt A beschrieben, werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Planung wird nach erstelltem erweitertem Raumprogramm unter Berücksichtigung der Anregungen in Abstimmung mit den Gremien weiterverfolgt.
3. Der stufenweisen Beauftragung des Architekturbüros e.w. Architekten aus Pfullingen auf Grundlage der HOAI, wie unter Punkt B dargestellt, wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, unter Hinzuziehung des baubegleitenden Ausschusses, die Verhandlungsgespräche zur Ermittlung der Fachingenieure, wie unter Punkt C dargestellt, durchzuführen und die Vergabe, sowie die stufenweise Beauftragung zunächst der LPH 1-3 vorzunehmen.



Stefan Wörner  
Bürgermeister

**Finanzierungsübersicht:**

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan:  Ja  
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
abhängig von Planung	abhängig von Planung	abhängig von Planung

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	I-1124-014
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	Investitionshaushalt 2022 ff

mit einem Ansatz von 200.000 Euro Investitionshaushalt 2022 sowie 1.900.000€ im Investitionshaushalt 2023 veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind  vorhanden  
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

**Kalkulatorische Kosten:** (nicht ermittelt da abhängig von Planung)

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				

## **Sachverhaltsdarstellung:**

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 09.07.2021 eine Entscheidung getroffen und empfiehlt der Stadt Pfullingen im Zuge des weiteren Vergabeverfahrens den 1. Preis zu berücksichtigen.

Im Nachgang zu der Preisgerichtssitzung wurden Anregungen seitens der Fraktionsvertreter vorgebracht die in einem Schreiben zusammengefasst und dem Planungsbüro des Siegerentwurfs e.w. Architekten aus Pfullingen übergeben wurden. Das Schreiben liegt der Drucksache als **nicht öffentliche** Anlage 1 bei.

Das Schreiben umfasst die folgenden wesentlichen Eckpunkte:

- Erscheinungsbild Baukörper (Raumwirkung)
- Nutzung Dachgeschoss (Archiv)
- Eingangssituation/Erschließungstrakt des Rathausergänzungsgebäudes mit Foyer beziehungsweise Zugang zum Sitzungssaal
- Verortung und Größe des Sitzungssaales
- Anspruch an die Fassadengestaltung
- Bürgerservice (Verortung, Belichtung, Größe)
- Freibereich (Stellplätze, Begrünung, Aufenthaltsqualität)
- Nachhaltigkeit (Haustechnik, Solaranlage)
- Tiefgarage/Untergeschoss (Größe, Anfahrbarkeit, Nutzungen)
- Gestaltung Büroflächen (Putz- und WC-Räume)

In einem ersten Schritt wurde ohne Bewertung und Gewichtung überprüft, ob und wie die Überarbeitungshinweise in den Entwurf eingearbeitet werden können. In der vorbereitenden Sitzung des baubegleitenden Ausschusses am 25.04.2022 wurden die Planungsstudien vorgestellt und es wurde aufgezeigt, dass der Siegerentwurf auf mögliche Änderungen flexibel reagieren kann.

Dieses Eckpunktepapier und die Anregungen daraus sind nicht Beschlussgrundlage, sondern als Anregungen und mögliche Ergänzungen und Planungsideen zu verstehen, die im weiteren Planungsprozess erörtert werden.

## **A) Aktueller Stand:**

### Raumprogramm:

Für den Wettbewerb wurde ein Flächenlayout anhand von groben Bedarfsflächen erstellt. Für detaillierte Bearbeitung des Rathausergänzungsgebäudes und die Optimierung der Räumlichkeiten ist ein erweitertes Raumprogramm erforderlich. Durch die Verwaltung wurde das Planungsbüro Wolfgang Lumpp aus Reutlingen zur Unterstützung beauftragt. Die Aufgabe besteht darin die Anfor-

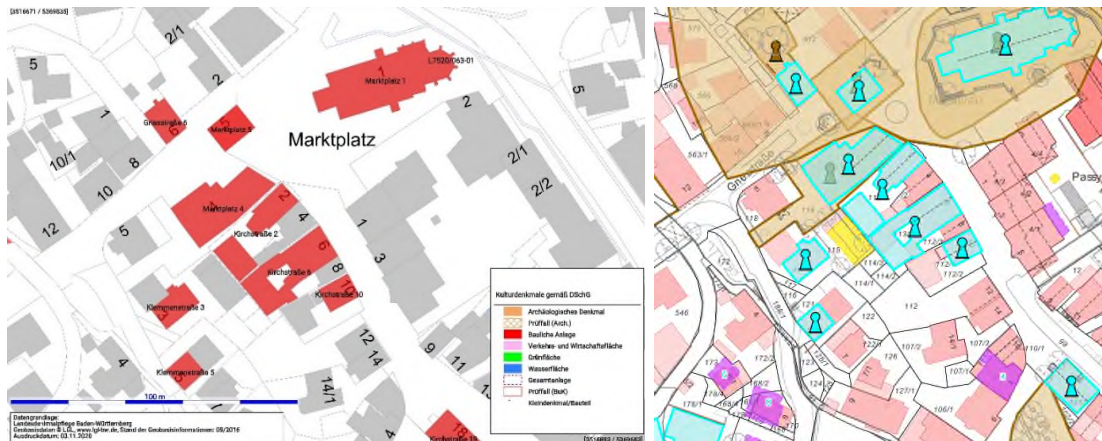
derungen der Verwaltung über alle Fachbereiche hinweg abzufragen, zusammenzuführen und in ein Raumprogramm mit zukunftsweisendem Bürokonzept zu übertragen. Das Ergebnis hierzu soll vor den Sommerferien 2022 vorliegen.

Die Integration des Raumprogramms in das Entwurfskonzept liegt dann wiederum, in enger Abstimmung mit den Beteiligten, bei dem Architekturbüro.

Es ist geplant im Zuge der weiteren Planungsphasen nach Vorliegen des erweiterten Raumprogramms im Sommer Abstimmungstermine mit dem baubegleitenden Ausschuss sowie dem Gesamtgremium anhand von Entwurfsvarianten unter Einbeziehung der vor genannten Eckpunkte vorzusehen. Bei den Terminen können im Dialog Anforderungen und Anregungen weiter diskutiert und in die Planung übernommen werden.

### Abstimmung Landesdenkmalamt (LAD):

Das bestehende Rathaus II sowie der umliegende Bereich um den geplanten Standort unterliegt dem Denkmalschutz.



Auszug denkmalgeschützte Gebäude

Auszug Umgebungskarten

Das Landesdenkmalamt wurde bereits zum Wettbewerbsverfahren eingeladen. Aufgrund von personellen Engpässen und Terminkollisionen beim LAD konnte an den Jurysitzungen kein Mitarbeiter des LAD teilnehmen. Um einen reibungslosen Planungs-, Genehmigungs- und Bauablauf zu gewähren wurde seitens der Verwaltung nochmals die direkte und enge Abstimmung gesucht. Weitere Forschungen ergaben dabei auch neue Erkenntnisse im Bestandsgebäude. Geforderte Änderungen in Bezug auf die Ausbildung und Größe des Zwischenbaus wurden ebenfalls bereits untersucht und auch vom LAD in der aktuellen Planungsphase als verträglich gesehen.

Über eine Prospektion bei den späteren Grabarbeiten hinaus wurden bereits jetzt vom LAD eine detaillierte Bestandsaufnahme zusammen mit einer bauhistorischen Untersuchung gefordert. Die Vermessungsarbeiten hierzu sind weitestgehend abgeschlossen. Die bauhistorische Untersuchung soll bis Ende Mai 2022 abgeschlossen sein.

Die bauhistorische Untersuchung umfasst folgende Leistungen:

- archivalische Forschungen
- Erstellung von Bauphasenplänen/Baualterskartierung
- fotografische Bestandsdokumentation
- Erstellung und Bewertung von Bauteilöffnungen (dort wo Eingriffe geplant sind oder Wände entfernt werden sollen, wie z.B. für den Verbindungsbau oder im Sitzungsaal)
- restauratorische Befunduntersuchungen zu den historischen Oberflächen (wichtig in Bereichen wo Eingriffe und Veränderungen erfolgen sollen)

Die Abstimmungsergebnisse mit dem LAD sind bis zum Vorliegen der Untersuchung vorläufig, bisher lassen die Zwischenschritte aber keine unerwarteten Ergebnisse absehen.

## **B) Beauftragung Architekt:**

Für die weiterführende Planung ist es notwendig, den Architekten zu beauftragen. Die Verwaltung schlägt eine stufenweise Beauftragung vor. Zunächst werden die Leistungsphasen 1-3 bis zur Entwurfsphase benötigt. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dann der Baubeschluss und Beauftragung ab Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) erfolgen.

Entsprechend der Drucksache 77/2021 und den Festlegungen im Wettbewerbsverfahren wurde beim 1. Preisträger dem Architekturbüro e.w. architekten aus Reutlingen/Pfullingen ein Erstangebot eingeholt. Die Angebotsunterlagen liegen als **nicht öffentliche** Anlage 2 der Drucksache bei. Das angemessene Angebot ist auf Grundlage der HOAI erstellt und deckt sich mit den Honorarermittlungen der Verwaltung. Die Leistungsphase 9 wird aus abrechnungstechnischen Gründen getrennt beauftragt.

Aufgrund der zu erwartenden Förderkulisse wird der Neubau sowie die notwendigen Arbeiten im Bestand getrennt beauftragt. Dadurch, dass es 2 getrennte Aufträge sind, steigt das Honorar gegenüber der Beauftragung in einem Auftrag leicht an. Ursächlich hierfür ist, dass Planung, Ausschreibung, Abrechnung und Dokumentation entsprechend aufwendiger sind. Zudem wurde im Bestand keine anrechenbare Bausubstanz zugrunde gelegt und lediglich ein Umbauszuschlag von 20% in dem sehr aufwendig zu bearbeitenden denkmalgeschützten Bestand angenommen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Büro e.w. architekten aus Reutlingen/Pfullingen entsprechend dem Erstangebot auf Grundlage der HOAI stufenweise zu beauftragen.

Grundlage für die Abrechnung sind die anrechenbaren Kosten aus der in der Leistungsphase 3 zu erstellenden Kostenberechnung. Auch bei der Beauftragung der weiteren Leistungsphasen ist dies Abrechnungsgrundlage.

### **C) Beauftragung Fachplaner:**

Für die weitere Bearbeitung ist es notwendig, die Fachdisziplinen Tragwerksplanung, Heizung Lüftung Sanitär (HLS) sowie die Elektro-Fachplanung zu beauftragen.

Nach der aktuellen Hochrechnung liegen die errechneten Honorare unterhalb des Schwellenwerts und müssen nicht europaweit ausgeschrieben werden. Dennoch muss aufgrund der vorgesehenen Förderprogramme die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) angewandt werden. Zur Betreuung der Verfahren wurde von der Verwaltung das Büro Architektur 109, wie bereits beim Planungswettbewerb, beauftragt um den vergaberechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Das Büro bereitet aktuell die Bekanntmachungsunterlagen vor.

Es ist folgendes Verfahren jeweils für die oben genannten 3 Disziplinen geplant:

- 2-stufiges Vergabeverfahren unter der Vergabeverordnung-Schwelle von 215.000€, nach UVgO,
- Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
- Auswahl von 3 Teilnehmer\*innen für ein Verhandlungsgespräch nach öffentlicher Bekanntmachung anhand von Bewerbungsunterlagen und Eignungskriterien (Eignungsprüfung).

**Bewerbungsphase:**

In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren bekunden Ingenieurbüros ihr Interesse an einer Teilnahme am Verfahren und erbringen die Auswahl- und Eignungskriterien sowie geforderte Referenzen. Erfüllen mehr als 3 Bewerber/innen des Verfahrens gleichermaßen die Anforderungen und ist die Bewerberzahl auch nach der objektiven Auswahl entsprechend der zugrunde gelegten Eignungskriterien zu hoch, ist die Auswahl unter den verbleibenden Bewerber/innen durch Los zu entscheiden.

**Verhandlungsphase:**

Nach der Auswahl Teilnehmer/innen an der Verhandlung erfolgt die Aufforderung zum Erstangebot. Über das Erstangebot und ggf. Folgeangebot - mit dem Ziel der inhaltlichen Verbesserung des Angebots - wird mit allen Bieter/innen verhandelt. Im Verhandlungsgespräch stellen die Bewerber/innen ihr Büro sowie die am Verfahren beteiligte Personen persönlich vor und geben Auskunft über ihre Arbeits- und Vorgehensweise zu den projektbezogenen Planungsleistungen. Kleine Konzeptideen für den Rathausergänzungsbau sollen ebenfalls erarbeitet und vorgestellt werden.

Durch die Vergabewahl können bereits zum Zeitpunkt der Vergabe durchdachte innovative Lösungen sowie gute und zuverlässige Büros im Sinn der Stadt berücksichtigt und anhand von Kriterien bewertet werden.

Folgender Terminablauf ist geplant:

06.05.2022	Bekanntmachung
30.05.2022	Bewerbungsschluss Teilnahmewettbewerb
02.06.2022	Auswahl der Bieter*innen und Aufforderung zur Angebotsabgabe
20+21.07.2022	Verhandlungen
Im Anschluss	Auftragsvergabe an Bieter*in und Planung

Die Bekanntmachung ist für den 06.05.2022 vorgesehen. Alternativ könnte eine Vorankündigung am 06.05.2022 geschaltet werden und die Bekanntmachung dann erst nach dem Sitzungstermin am 17.05.2022 erfolgen. Aufgrund anstehender Schulferien und notwendiger Bearbeitungszeiten sollte die Bekanntmachung am 06.05.2022 nicht verschoben werden um ausreichend Bewerber zu erreichen.

Für die weiteren notwendigen Fachdisziplinen wie Bauphysik (thermisch und akustisch), Brandschutz etc. werden jeweils 3 Vergleichsangebote eingeholt und entsprechend ausgewertet.

Um sitzungsökonomisch und zügig die Beauftragung vor der Sommerpause vornehmen zu können, wird die Verwaltung ermächtigt, unter Hinzuziehung des baubegleitenden Ausschusses die Verhandlungsgespräche durchzuführen und die Vergabe, sowie die stufenweise Beauftragung zunächst der LPH 1-3 vorzunehmen. Als beratende/begleitende Personen werden Frau Seeger (Fachbereichsleitung FB V), Herr Polzin (Teamleitung GM), Herrn Architekt Wurst (e.w. Architekten) und Herrn Arnold (Architektur 109) ebenfalls an den Verhandlungsterminen teilnehmen.

Pfullingen, 26.04.2022

gez.  
Sonja Seeger

gez.  
Oliver Polzin