

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5/se		<b>21/030/01 neu</b>	07.05.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>	<b>Ergebnis</b>
GR	20.05.2021	Entscheidung öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Generalsanierung Rathaus - Auslobung VgV-Verfahren zur Auswahl Architektur- / Innenarchitekturbüro			
<b>Bezugsdrucksache</b> 14/041/01, 20/030/01, 21/030/01			

### Beschlussvorschlag

Für die Generalsanierung des Rathauses wird zur Auswahl einer Büro- oder Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Architekt und Innenarchitekt, ein 2-stufiges VgV-Verfahren mit ersten Ideenansätzen durchgeführt. Den nachfolgend beschriebenen Bewertungskriterien und Aufgabenstellungen in Verfahrensstufe 1 und 2 sowie der Zusammenstellung der Bewertungskommission wird zugestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2021	7.5110.005.00	180.000,00			VGV Architektur/ Innenarchitektur

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2021	7.5110.005.00	180.000,00		Deckung im Projekt

### Kurzfassung

Zur Auswahl einer Büro- oder Arbeitsgemeinschaft bestehend aus Architekt und Innenarchitekt für die Durchführung der Generalsanierung des Rathauskomplexes wird ein 2-stufiges VgV-Verfahren mit ersten Ideenansätzen durchgeführt. Die Bewertungskriterien für die Verfahrensstufe 1 sowie die Aufgabenstellung und Bewertungskriterien für die Verfahrensstufe 2, sind im Folgenden detailliert dargestellt.

Die für das Verfahren notwendigen Mittel stehen im Finanzhaushalt im Projekt 7.5110.005.00 zur Verfügung.

"Die Maßnahme ist Teil des Strategiekontrakts zum Gesamthaushalt 2021/2022, Schwerpunkt Substanzerhalt Hochbau zur Umsetzung des Ziels "Verstärkte Maßnahmen zum Substanzerhalt im Hochbau mit Priorität auf Schadstoffsanierungen (insbesondere Schulen und Rathaus) und Turn- und Festhallen.

## **Sachverhalt**

Mit GR-Drs 14/041/01 wurde der Grundsatzbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, ein Gesamtkonzept zur Sanierung der Gebäude des Rathauskomplexes mit den Gebäuden Marktplatz 21, Marktplatz 22 und Oskar-Kalbfell-Platz 21 einschließlich der zugehörigen Außenanlagen und der Rathaus-Tiefgarage zu erstellen. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, die notwendigen Verfahren zur Findung eines Planerteams, bestehend aus Architektur- und Fachplanerbüros, durchzuführen.

Mit GR-Drs 20/030/01 wurden die Ergebnisse der technischen und funktionalen Voruntersuchungen dargestellt.

Im ersten Schritt werden die Leistungen der Fachdisziplinen Architektur und Innenarchitektur im Zuge eines 2-stufigen VgV-Verfahrens mit ersten Ideenansätzen beauftragt.

Im nächsten Schritt werden die Leistungen der Fachdisziplin Außenanlagenplanung über ein Wettbewerbsverfahren vergeben, darüber wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet.

Über die weiteren notwendigen Verfahren für die Auswahl der Fachdisziplinen wird die Verwaltung zu gegebenem Zeitpunkt informieren.

## **Architektur / Innenarchitektur**

Das Rathaus wurde im Jahr 1966, nach Durchführung von Wettbewerben in den Bereichen Architektur und Innenarchitektur, durch die Architekten Tiedje & Volz und die Innenarchitektin Prof. Witzemann fertiggestellt. Aus derselben Zeitepoche stammend, wurde bereits 1961 der Landtag in Stuttgart eingeweiht, welcher durch seine Architektursprache ein bedeutendes Bauwerk in der Geschichte der Landeshauptstadt darstellt.

Das Reutlinger Rathaus ist mit seinen über 29.000 m<sup>2</sup> BGF das größte und eines der bedeutendsten Gebäude im Eigentum der Stadt. Seine Architektur und Innenarchitektur wurden durch das Regierungspräsidium Tübingen als herausragend bewertet, weshalb das Rathausensemble seit 2013 als Kulturdenkmal eingestuft ist.

Die Generalsanierung der Gebäude und die damit verbundenen Umzüge sind für die Verwaltung sowohl finanziell, wie auch logistisch ein Kraftakt, der sich über einen Zeitraum von voraussichtlich mind. 10 Jahren erstrecken wird.

Die Anforderungen, die im Zuge der Generalsanierung an die Planer gestellt werden, sind vielfältig.

Neben der voraussichtlich langen Laufzeit des Projekts und der hohen Projektkosten, ist die Erfahrung im Umgang mit Kulturdenkmalen aus der Nachkriegszeit eine wichtige Anforderung an die Planer. Zudem sind Erfahrung bei der Planung und Umsetzung neuer Bürokonzepte und die Erfahrung mit öffentlichen Auftraggebern wichtige Parameter bei der Auswahl geeigneter Büros. Die Bausubstanz aus den 60-er Jahren mit den aktuellen Anforderungen an die Gebäudetechnik und Gebäudephysik auf der einen Seite und den Anforderungen an moderne Arbeitsplätze auf der anderen Seite in Einklang zu bringen, ist die große Herausforderung bei diesem Projekt. Dabei steht der behutsame Umgang mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz und seiner Sichtbetonkonstruktion im Vordergrund.

Die Größe und Dauer des Projekts setzen eine auskömmliche Größe des Architekturbüros voraus, um die Aufgabe sowohl qualitativ wie auch gleichzeitig über den langen Projektzeitraum kontinuierlich zu bearbeiten. Eine auskömmliche Bürogröße schafft zudem über die Jahre Kontinuität im Bereich der beteiligten Mitarbeiter und Geschäftsführer im

Projekt und gewährleistet einen ausreichenden Wissenstransfer im Büro, sollte ein Projektbearbeiter nicht mehr zur Verfügung stehen.

Wie eingangs dargestellt, haben Architektur und Innenarchitektur zum Zeitpunkt der Erbauung eng zusammengearbeitet. Die Aufgabenstellung an Architektur und Innenarchitektur sind im Rahmen der Generalsanierung des Rathauskomplexes eng miteinander verknüpft. Es bietet sich daher an, die Leistungen an eine Büro- oder Arbeitsgemeinschaft zu vergeben.

## **Verfahrensart**

Aufgrund der Höhe des Auftragswerts ist für die Vergabe von Planungsleistungen nach § 106 GWB / § 1 VgV eine EU-weite Ausschreibung erforderlich. Für die Auswahl der Architektur- und Innenarchitekturbüros wird ein 2-stufiges Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Die Aufgabenstellung an Architektur und Innenarchitektur ist im Bestand des Rathauskomplexes durch die bestehenden Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen des Denkmalschutzes eng gefasst. Daher wird anstelle eines Realisierungswettbewerbs, ein 2-stufiges VgV-Verfahren mit ersten Ideenansätzen durchgeführt. Die Anforderung der Ideenansätze wird dazu dienen, eine Büro- oder Arbeitsgemeinschaft auszuwählen, welche die Erfahrung hat die Bauaufgabe zeitgemäß zu interpretieren und umzusetzen.

## **Verfahrensstufe 1 – allgemeine Eignung**

In Verfahrensstufe 1 werden nach EU-weiter Veröffentlichung aus den eingegangenen Bewerbungen mindestens 5 / maximal 7 Büro- oder Arbeitsgemeinschaften anhand der im Nachgang beschriebenen Eignungskriterien ausgewählt, welche zur Verfahrensstufe 2 zugelassen werden.

Dabei werden in Verfahrensstufe 1 alle eingehenden Bewerbungen auf Ihre Eignung hin überprüft. Sollten mehr als 5 geeignete Arbeitsgemeinschaften eine Bewerbung eingereicht haben und sich für die zweite Stufe qualifiziert haben, so entscheidet am Ende das Losverfahren über die Teilnahme an der Stufe 2.

Die Eignungskriterien für Verfahrensstufe 1 sind in einzelne Kategorien aufgeteilt.

Ausschlusskriterien:

- Fristgerechter und vollständiger Eingang der Bewerbung
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe vorliegen (Insolvenz, strafrechtliche Verfolgung, Steuerschuld etc.)
- Nachweis zur Befähigung und Erlaubnis der Berufsausübung
- Eigenerklärung über die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Um gewährleisten zu können, dass die Größe der Büros zu Projektgröße und Laufzeit kompatibel ist, wurden die Auswahlkriterien so festgelegt, dass die notwendige Fachlichkeit und Kontinuität den hohen Projektanforderungen gerecht werden.

Auswahlkriterien:

- Abfrage **Gesamtjahresumsatz** in den letzten 3 Geschäftsjahren (wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit).
- Abfrage **Anzahl der durchschnittlichen Mitarbeiter/-innen** und Geschäftsführer/-innen der letzten 3 Geschäftsjahre (technische und berufliche Leistungsfähigkeit)
- Vorlage einer allgemeinen **Referenzliste** (fachliche Eignung) für Architektur und Innenarchitektur

## **Verfahrensstufe 2 – Zuschlagskriterien (Bieterpräsentation / erste Ideenansätze)**

Von den zur Verfahrensstufe 2 zugelassenen Büro- oder Arbeitsgemeinschaften werden erste Ideenansätze abverlangt. Die geforderten Ideenansätze dienen dazu herauszufinden, wie die Bewerber an eine gestellte Aufgabe herangehen und welche Erfahrungen im Bereich Verwaltungsbauten / Denkmal / moderne Arbeitswelten / Umgang mit Altlasten und energetische Sanierung (Klimaneutralität) vorhanden sind.

Die Ausformulierung der ersten Ideenansätze soll bewusst kein Leistungsbild der HOAI, detaillierte Ausarbeitungen oder Renderings enthalten.

In den ersten Ideenansätzen werden Aussagen zu folgenden Punkten erwartet:

- barrierefreie Verbindung der Geschosse / Gebäudeteile
- Leitdetails für einen Regelgrundriss
- Rasterung / Modularisierung eines Grundrisses unter Berücksichtigung der notwendigen Flexibilität
- Umsetzung moderner Arbeitswelten in der Verwaltungsstruktur
- Einsatz von Materialien
- Beleuchtung der Flächen
- Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Flexibilität

Die Darstellung kann anhand von Skizzen oder Bildern von bereits umgesetzten Projekten erfolgen. Der Fokus liegt auf einer einfachen und beispielhaften Darstellung.

Um die Herangehensweise der Bewerber an die konkrete Aufgabenstellung besser beurteilen zu können, wird der Regelgrundriss exemplarisch und skizzenhaft im 2. OG des Bestandes, Bauteil B verortet.

Die Ergebnisse sollen innerhalb der Bewerberpräsentation auf maximal 12 Seiten dargestellt werden. Es werden keine weiteren Unterlagen (Pläne, Modelle, Renderings, Animationen) zugelassen.

Die in Verfahrensstufe 1 ausgewählten Bieter stellen in einer Präsentation sich und die Projektbeteiligten sowie das Ergebnis der ersten Ideenansätze einer Bewertungskommission im Herbst 2021 vor. Die Bewertung der Arbeitsprobe fließt als ein Teil in die Auswahlkriterien der 2. Stufe ein.

Die Verwaltung schlägt folgende Besetzung der Bewertungskommission, unter der Leitung N.N., vor:

Kommissionsmitglieder:

- 3 Vertreter der Fraktion der Grünen und Unabhängigen
- 3 Vertreter der CDU-Fraktion
- 2 Vertreter der FWV-Fraktion
- 2 Vertreter der SPD-Fraktion
- 1 Vertreter der WiR-Fraktion
- 1 Vertreter der FDP-Fraktion
- 1 Vertreter der AfD-Fraktion
- 1 Vertreter der Linken Liste Reutlingen
- Thomas Keck, Oberbürgermeister
- Baudezernent/in
- Robert Hahn, Verwaltungsdezernent
- Alexander Kreher, Finanz- und Wirtschaftsdezernent
- Amtsleiter/in Gebäudemanagement
- Architekt/in – N.N.
- Innenarchitekt/in – N.N.
- Simone Eckl, Abteilungsleiterin Gebäudemanagement Sonderprojekte
- Tom Palmer, Projektleiter Rathaus

Gäste:

- Roland Wintzen (D I), Amtsleiter zentrale Steuerungsunterstützung
- Frank Pilz (D II), Amtsleiter Stadtkämmerei
- Hartmut Queisser (D III), Amtsleiter Hauptamt
- Michael Kehrer, Projektleiter funktionales Konzept Rathaus
- Joachim Edenuizen, Vorsitzender Personalrat
- Vertreter/in Landesamt für Denkmalpflege – N.N.

Fachliche Betreuung und Organisation:

- Jochen Günther, Drees & Sommer (Projektsteuerung)
- Annette Keller, Drees & Sommer (Projektsteuerung)
- Bernd Krause, Abteilungsleiter Bürgerbüro Bauen
- Ina Ehinger, Bürgerbüro Bauen

Folgende Zuschlagskriterien werden von der Bewertungskommission anhand einer Bewertungsmatrix bewertet:

- |   |      |
|---|------|
| - Organisation des Projektteams                               | 15 % |
| - Berufliche Qualifikation des Projektteams                   | 5 %  |
| - Erfahrung des Projektteams anhand abgewickelter Bauvorhaben | 30 % |
| - Honorarvorschlag  | 20 % |
| - Arbeitsprobe  | 30 % |

Die Verfahrensführung obliegt den Mitarbeitern von Dress & Sommer.

Zentrale Aufgabe der Bewertungskommission ist es, den für die Bauaufgabe geeignetsten Bewerber zu finden. Der Fokus bei der Bewertung wird darauf liegen, dass die jeweilige Büro- oder Arbeitsgemeinschaft hinreichend darlegt, dass sie den vielfältigen Anforderungen in fachlicher und organisatorischer Sicht gerecht wird.

## **Auftragserteilung**

Die beiden Büro- oder Arbeitsgemeinschaften, die durch die Bewertungskommission am besten bewertet werden, haben im Nachgang die Gelegenheit, auf Grundlage der eingereichten Unterlagen ihre Honorarangebote zu überarbeiten bzw. zu präzisieren.

Dem Gemeinderat wird dann im Zuge eines Vergabebeschlusses der Vorschlag zur Vergabe des Auftrags zum Beschluss vorgelegt.

Dabei werden die Leistungsphasen 1 (Vorentwurf) bis 4 (Genehmigungsplanung) komplett für den gesamten Rathauskomplex vergeben. Ab Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) wird die Leistung entsprechend der Bauabschnitte aufgeteilt und stufenweise beauftragt.

## **Zeitlicher Ablauf**

Veröffentlichung im Staatsanzeiger	nach Beschluss durch den Gemeinderat Ende Mai 2021
Bewertungskommission	Herbst 2021
Vergabe	IV. Quartal 2021
Beginn Planungen	I. Quartal 2022

## **Verfahrenskosten**

Die Kosten für das VgV-Verfahren mit ersten Ideenansätzen für Architektur / Innenarchitektur werden auf insgesamt ca. 180.000.- Euro veranschlagt.

Die für die beiden Verfahren notwendigen Mittel stehen im Finanzhaushalt im Projekt 7.5110.005.00 Generalsanierung Rathaus Planung zur Verfügung.

gez.

Jörg Viehl