

Drucksache

Gesamtimmobilienkonzepion der Kreisverwaltung am Standort Waiblingen			
verantwortlich: Amt für Beteiligungen und Immobilien Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH		Drucksache 2018/046	
		26.11.2018	
<u>Beratung:</u>	Ö	10.12.2018	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussfassung:</u>	Ö	17.12.2018	Kreistag

<u>Beschlussvorschlag:</u>			
<p>1. Der VSKA/Kreistag nimmt den aktuellen Sachstandsbericht der Verwaltung zur Umsetzung der Gesamtimmobilienkonzepion am Standort Waiblingen und dem Neubau auf der Tiefgarage am Alten Postplatz zur Kenntnis.</p> <p>2. Der VSKA empfiehlt dem Kreistag, der Empfehlung des Lenkungsausschusses folgend, im Rahmen des Planerauswahlverfahrens, die Auswahl- und Ausschlusskriterien der Präqualifikation, gemäß Anlage 1, sowie die Kriterien und deren Gewichtung für den Architektenwettbewerb und das Verhandlungsverfahren, gemäß Anlage 2 zu beschließen.</p> <p>3. Der VSKA empfiehlt dem Kreistag, der Empfehlung des Lenkungsausschusses folgend, die Größe und Besetzung des Preisgerichtes, wie in der Vorlage dargestellt, zu beschließen.</p>			

1. Zusammenfassung

In der Sitzung am 9. Juli 2018 stimmte der Kreistag den Planungen zur Gesamtimmobilienkonzepion am Standort Waiblingen, sowie der Einleitung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Umsetzung des Neubaus am Alten Postplatz auf der bestehenden Tiefgarage zu. Die Umsetzung und Projektverantwortung für den Neubau soll demnach federführend von der Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH (RMIM) übernommen werden.

Die Umsetzung am Alten Postplatz soll schrittweise und in Abhängigkeit von der finanziellen Situation des Kreises erfolgen. Der Neubau ist als erster Schritt vorgesehen, weitere Schritte sind eine Sanierung des Altbaus und eine Sanierung der Pagode.

Mit der vorliegenden Drucksache soll zum einen über den aktuellen Stand der Planung für den Neubau informiert werden. Die Planung wurde in enger Abstimmung mit dem gemeinsamen Lenkungsausschuss der Stadt Waiblingen und dem Landkreis entwickelt.

Zum anderen sollen die vom Lenkungsausschuss empfohlenen Rahmenbedingungen für den Architektenwettbewerb abschließend festgelegt werden, um das Planerauswahlverfahren einleiten zu können. Dazu gehört insbesondere auch die Benennung der Fachpreisrichter und Sachpreisrichter. Letztere sind von den Fraktionen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen und des Kreistags des Rems-Murr-Kreises zu benennen. Wichtig ist, dass diese Benennung aus wettbewerblichen Gründen auch nach der Kommunalwahl Bestand hat und nicht veränderbar ist. Deshalb hat sich der Lenkungsausschuss darauf verständigt, dass auch zukünftige Fraktionen oder Gruppen beratend an der Entscheidung des Preisgerichts beteiligt werden.

2. Sachverhalt

2.1 Zwischenbericht

a) Rahmenbedingungen des Architektenwettbewerbs

Der Kreistag hat am 09.07.2018 den Planungen zur Gesamtimmobilienkonzeption sowie der Einleitung eines wettbewerblichen Verfahrens zu dessen Umsetzung zugestimmt (vgl. Drs. 2018/088/2). Auf Grundlage dieses Beschlusses wurden in enger Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss die ersten planerischen Leitplanken für einen Neubau auf der Tiefgarage am Alten Postplatz festgelegt.

Das mit der Projektsteuerung beauftragte Büro Drees & Sommer empfiehlt für die Auswahl des Architekten ein dreistufiges Planerauswahlverfahren. Dieses Verfahren beschreibt die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen in der deutschen Vergabeordnung und ist in diesem Fall in drei Stufen unterteilt.

Die **erste Stufe** des Planerauswahlverfahrens wird als Präqualifikation bezeichnet. In dieser Stufe werden die formalen und rechtlichen Voraussetzungen (Ausschlusskriterien) sowie die Leistungsfähigkeit und Eignung der Bewerber (Auswahlkriterien) bewertet.

In den **Stufen zwei** (Architektenwettbewerb) und **drei** (Verhandlungsverfahren) erfolgt eine Gesamtbewertung des Siegerbüros im Hinblick auf die Schwerpunkte Entwurf, Büro und Honorar.

Stufe 1: Präqualifikation – Auswahl- und Ausschlusskriterien für den Wettbewerb

In der ersten Stufe des Planerauswahlverfahrens findet nach der europaweiten Ausschreibung eine Auswahl **von bis zu 15** qualifizierten Architekturbüros anhand von festgelegten Ausschluss- und Auswahlkriterien statt. Die in Anlage 1 dargestellten Ausschlusskriterien der Präqualifikation wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung erarbeitet. Hierbei handelt es sich um Kriterien, die von den jeweiligen Architekturbüros zwingend eingehalten werden müssen, um überhaupt am Wettbewerb teilnehmen zu können.

Die Auswahlkriterien sollen sicherstellen, dass nur leistungsfähige sowie fachlich geeignete Büros am Wettbewerb der Ausschreibung teilnehmen. Eine ausführliche Darstellung der Kriterien kann der Anlage 1 entnommen werden.

Stufe 2 und 3: Architektenwettbewerb und Verhandlungsverfahren – Kriterien für den Planungswettbewerb

Innerhalb der **zweiten Stufe** werden die Entwürfe von bis zu 15 qualifizierten Architekturbüros anhand der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien durch das Preisgericht bewertet. Es werden **drei bis fünf** Büros ausgewählt, die an der **dritten Stufe** des Verfahrens teilnehmen.

Die Kriterien des Architektenwettbewerbs werden im Verhandlungsverfahren mit 60 % anteilig bewertet. Im Hinblick auf die städtebaulichen und architektonischen Komponenten wurde die Gewichtung dieser Kriterien in enger und konstruktiver Zusammenarbeit zwischen der Stadt Waiblingen und dem Landkreis abgestimmt und intensiv und umfassend im Lenkungsausschuss beraten. Es sollten sowohl die städtebaulichen Aspekte, als auch die Ziele des Landkreises in den Bereichen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden. Eine ausführliche Darstellung der vom Lenkungsausschuss empfohlenen Kriterien für den Architektenwettbewerb kann der Anlage 2 entnommen werden.

Im **Ergebnis** empfiehlt der gemeinsame Lenkungsausschuss des Kreises und der Stadt Waiblingen den Gremien des Landkreises als auch denen der Stadt, die Auswahl- und Ausschlusskriterien der Präqualifikation, gemäß Anlage 1, sowie die Kriterien und deren Gewichtung für den Architektenwettbewerb und das Verhandlungsverfahren im Rahmen des Planerauswahlverfahrens, gemäß Anlage 2, zu beschließen.

b) Besetzung des Preisgerichtes – Bestimmung der Größe und Besetzung

Für den Architektenwettbewerb muss die Besetzung, sowie die Größe des Preisgerichtes vor Beginn des Wettbewerbsverfahrens verbindlich festgelegt werden. Das Preisgericht muss nach den rechtlichen Vorgaben aus sogenannten Fachpreisrichtern und Sachpreisrichtern bestehen. Während die Fachpreisrichter alle Stimmrecht haben und über eine spezielle Expertise und Fachkenntnis verfügen müssen, sind Sachpreisrichter grundsätzlich die Vertreter der Politik und müssen nicht alle mit einem Stimmrecht ausgestattet sein. Wichtig ist, dass die Zahl der Fachpreisrichter rechtlich zwingend über der Anzahl der stimmberechtigten Sachpreisrichter liegen muss.

Um das Preisgericht im Hinblick auf die Anzahl der Mitglieder effizient und arbeitsfähig aufzustellen, hat der Lenkungsausschuss beschlossen, dass jeweils nur ein Lenkungsausschussmitglied jeder Fraktion aus Kreistag sowie Gemeinderat der Stadt Waiblingen stimmberechtigt ist. Die Preisrichter sowie deren Vertreter sind namentlich in der Ausschreibung zu benennen und die Benennung hat unabhängig von der kommenden Kommunalwahl Bestand. Die weiteren Mitglieder des Lenkungsausschusses bzw. je ein Vertreter künftiger Fraktionen/Gruppen können als nicht stimmberechtigte Mitglieder an den Sitzungen des Preisgerichtes teilnehmen.

Die Zusammensetzung wird demnach wie folgt vom Lenkungsausschuss empfohlen:

12 Sachpreisrichter:

- Gemeinderat Waiblingen mit fünf Fraktionen + Oberbürgermeister
- Kreistag mit fünf Fraktionen + Landrat

Ein Schreiben an die Fraktionen hinsichtlich der Benennung eines Preisrichters sowie deren Vertretung wurde bereits versandt. Nachdem noch nicht von allen Fraktionen eine Rückmeldung vorliegt, wird in der VSKA-Sitzung eine Tischvorlage aufgelegt, die mit Blick auf die Beschlussfassung über die vorgeschlagene Besetzung informiert.

13 Fachpreisrichter:

- Mit Blick auf die Fachpreisrichter hat Drees & Sommer Vorschläge zur Besetzung unterbreitet, die auch die Anregungen aus den Beratungen des Lenkungsausschusses beispielsweise im Hinblick auf ökologisches und nachhaltiges Bauen berücksichtigt. Die vorgeschlagene Besetzung wird ebenfalls mit der Tischvorlage aufgelegt.

c) Aktueller Sachstand zum Areal Rötestraße

Im November 2018 wurden die Baupläne für das neue Verwaltungsgebäude auf dem Areal Rötestraße durch das Architekturbüro Bloss & Keinath finalisiert. Das Baugesuch wurde durch den Bauherren, die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, bei der Stadt Waiblingen eingereicht. Das Gesundheitsamt gilt als gesetzte Einheit für den Umzug in das neue Verwaltungsgebäude an der Rötestraße. Neben dem Gesundheitsamt sollen vorzugswürdig Teile des Ordnungsdezernats in der Rötestraße untergebracht werden. Die genaue Umsetzung wird unter Einbeziehung des Personalrats und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab Januar 2019 erarbeitet werden. Die Fertigstellung des Areals ist für Anfang 2021 vorgesehen.

d) Festlegung der Zufahrtssituation am Alten Postplatz / Parkebenen / Sonstiges

Im Zuge der Planungen wurde eine mögliche Neugestaltung der künftigen Tiefgaragenzufahrt am Alten Postplatz über die AOK-Kreuzung, als Alternative zur Bestandslösung, beraten. Das Verkehrsplanerbüro Karajan wurde beauftragt, die Zufahrtssituationen im Hinblick auf einen verkehrlichen Mehrwert für die Stadt Waiblingen zu bewerten. Die Untersuchungen der Verkehrsplaner ergaben, dass eine geänderte Zufahrtssituation über die AOK-Kreuzung keine nennenswerten Verbesserungen bringen würde. Bei hohem Verkehrsaufkommen würde sich diese Zufahrtssituation (vor allem für die Polizeizufahrt) unter Umständen sogar verschlechtern. Die Mitglieder des Lenkungsausschusses sprachen sich daraufhin einstimmig für die Beibehaltung der Bestandslösung aus.

Weiterhin wird ein Gebäude mit drei Parkebenen empfohlen, um die heutige Zahl an Stellplätzen erstellen zu können. Optional soll des Weiteren eine teilweise fünfgeschossige Planung möglich sein, um möglichst viele Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die Internationale Bauausstellung 2027 ist eine Beteiligung des Intendanten als Preisrichter ohne Stimmrecht vorgesehen und das Thema neue Mobilitätskonzepte soll als Ideenwettbewerb in die Planungen einfließen.

3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten

Entsprechende Planungsraten für das Projekt sind im Haushalt 2019 berücksichtigt. Für jeden Fachpreisrichter muss mit einem Kostenaufwand von 2-3 T€ gerechnet werden.

Anlage01_Ausschluss- und Auswahlkriterien der Präqualifikation

Anlage02_Zuschlagskriterien Architektenwettbewerb und Verhandlungsverfahren

Anlage03_Präsentation aus dem Lenkungsausschuss