

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:

Schönle, Clemens

Tel. Nr.:

82-2506

Datum:

20.05.2022

1. **Betreff:** Alte Kita Bühl - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung Gebäudeplanung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	11.07.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	25.07.2022	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

1.800.000,00 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 1.800.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.. 378.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 1.422.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.. _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.05.2022

Betreff: Alte Kita Bühl - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung
Gebäudeplanung

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung für die Gebäudeplanung auf dem Grundstück der „Alten Kita“ als Realisierungswettbewerb in Verbindung mit dem Ideenwettbewerb für das „Pfarrareal“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Büro Kopf Architekten GmbH (Offenburg) wird mit der Gebäudeplanung für die Neubebauung des Grundstückes „Alte Kita Bühl“, gemäß dem in der Vorlage dargestellten Sachverhalt, beauftragt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.05.2022

Betreff: Alte Kita Bühl - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung
Gebäudeplanung

Sachverhalt/Begründung:

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen tragen zu den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg bei:

Ziel A2:

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel B1:

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

Ziel E3:

Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um 60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

1. Ausgangslage

Mit den Beratungen zur Drucksache 199/21 (Alte Kita Bühl- Beschluss zum weiteren Vorgehen) hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt eine Mehrfachbeauftragung für die Gebäudeplanung auf dem Grundstück der „Alten Kita“ als Realisierungswettbewerb in Verbindung mit einem Ideenwettbewerb für das „Pfarrareal“ durchzuführen.

Die Teilnehmerzahl war auf 5 örtliche Architekturbüros begrenzt, welche aus Sicht der Stadtverwaltung geeignet sind die Aufgabe gut zu lösen. Durch die unterschiedlichen Bürogrößen und Projekterfahrungen konnte ein interessanter Mix an Entwurfsarbeiten erwartet werden.

Mit der Umsetzung des Realisierungsteils für die Neubebauung des Grundstücks „Alte Kita“ wird einer der Teilnehmer unter Berücksichtigung der Empfehlung des Bewertungsgremiums mit den weiteren Planungsleistungen nach HOAI mittels Verhandlungsvergabe nach der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) beauftragt. Für das Bebauungskonzept des Grundstücks „Pfarrareals“ ist keine Weiterbeauftragung zugesagt.

Aufgabe der Teilnehmer der Mehrfachbeauftragung war es, Bebauungskonzepte für die beiden Grundstücke in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe zu entwickeln, welche dann zum einen Grundlage für die weitere Realisierung der Bebauung des städtischen Grundstücks „Alte Kita“ sind und zum anderen eine Basis für die künftige Entwicklung des kirchlichen Grundstücks „Pfarrareal“ bieten werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.05.2022

Betreff: Alte Kita Bühl - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung
Gebäudeplanung

2. Ergebnis Mehrfachbeauftragung

Zum vorgegebenen Abgabetermin gingen 4 Arbeiten ein. Einem Teilnehmer war es leider nicht möglich seinen Beitrag fristgerecht abzugeben.

Am 13.04.2022 tagte das Bewertungsgremium. Es war besetzt mit 13 Personen aus Verwaltung, Ortschaft und Vertretern der katholischen Kirche.

Nach intensiver Beratung konnte eine Rangfolge der zu bewertenden Arbeiten wie folgt festgelegt werden.

- Rang 1 Kopf Architekten GmbH, Offenburg
- Rang 2 Michael Welle Architektur GmbH, Offenburg
- Rang 3 Lehmann Architekten GmbH, Offenburg
- Rang 4 Peter Korinski Dipl. Ing. Freier Architekt, Offenburg

Das Entwurfskonzept des Büro Kopf Architekten GmbH und die Bewertung des Realisierungsteils „Grundstück Alte Kita“ ist im Folgenden auszugsweise dargestellt:

LAGEPLAN



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.05.2022

Betreff: Alte Kita Bühl - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung
Gebäudeplanung



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
20.05.2022

Betreff: Alte Kita Bühl - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung
Gebäudeplanung



Die Bauaufgabe ist gut gelöst. Mit einer über das Kirchplatzniveau zweigeschossig in Erscheinung tretenden Kubatur mit der richtigen Traufhöhe und einem adäquaten Steildach wird ein angemessener Rahmen für den Kirchplatz geschaffen.

Das Gebäude ist nicht als Grenzbebauung zum Nachbar geplant, sondern rückt mit den baurechtlich erforderlichen Abständen von der Grenze ab. Somit erhalten alle Räume und Nutzungen eine gute Belichtung und Belüftung und es entsteht eine attraktive Westfassade.

Die erforderlichen Nutzungen (Mehrzweckraum, Gemeindeverwaltung, Jugendräume) sind funktional getrennt auf insgesamt drei Ebenen verteilt, wodurch einschränkende funktionale Durchmischungen vermieden werden.

Die Nutzungseinheiten sind sowohl für den aktuellen, wie auch für einen zukünftigen Raumbedarf sehr variabel und flexibel ausgelegt. Unterstützt wird dies dadurch, dass alle drei Ebenen sowohl durch das interne Treppenhaus mit Aufzug als auch im Außenbereich separat zugänglich sind.

Der Entwurf zeigt formal einen sehr klar strukturierten Grundriss mit identischer Zonierung in allen Geschossen. So sind alle drei Hauptnutzungsbereiche gleichwertig zur offenen Landschaft bzw. Gartenseite ausgerichtet.

Vorteilhaft wird auch der zum nördlichen Nachbarn hin zonierte Außenbereich mit Fahrradabstellmöglichkeiten im Erdgeschoss gesehen.

Insgesamt wird der Flächenbedarf in Verbindung mit der geplanten Höhenentwicklung des Baukörpers für die öffentlichen Nutzungen als sehr angemessen und positiv bewertet.

Es wird eine solide Massivholzkonstruktion in Elementbauweise mit wirtschaftlichen Spannweiten, sowie eine senkrechte Holzlamellenfassade vorgeschlagen. Die Fortführung der Holzfasadenstruktur auch auf das Dach ist gestalterisch überzeugend, konstruktiv jedoch sorgfältig abzuwägen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 20.05.2022
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Alte Kita Bühl - Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung
Gebäudeplanung

3. Beauftragung Gebäudeplanung

Mit den Büros der Ränge 1 bis 3 erfolgte im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung eine Verhandlungsvergabe für die Gebäudeplanung nach HOAI nach der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) für die Neubebauung des Grundstücks „Alte Kita“. Dabei waren folgende Wertungskriterien in unterschiedlicher Wichtung Grundlage für den vorliegenden Vergabevorschlag:

- Ergebnis Planungsbeitrag 50%
- Nachhaltigkeit (Ökologie, Wirtschaftlichkeit) 20%
- Honorarangebot 30%

Letztendlich hat sich unter den Bewerbern das Büro Kopf Architekten mit dem vorgelegten Konzept und einer Angebotssumme von rund 149 TEUR durchgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt das Büro Kopf Architekten mit den Planungsleistungen nach HOAI (Leistungsphasen 1 bis 9) zu beauftragen. In bereits vorgeschalteten Vergabeverfahren wurden die Fachingenieure für die Tagwerksplanung und die TGA-Planung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) bereits beauftragt, sodass das Planungsteam wieder wie folgt komplettiert ist:

- Gebäudeplanung, Architektur > Kopf Architekten GmbH, Offenburg
- Tragwerksplanung und Bauphysik > Göppert Bauingenieure, Lahr
- TGA Planung HLS > VS Planungsbüro GmbH, Achern
- TGA Planung Elektro > concept e, Sasbach

4. Terminplan

Beschlussfassung Baubeschluss GR	ca. 12/2022
Genehmigungsplanung	ab 01/2022
Ausführungsplanung u. Ausschreibung:	ab 03/2023
Vergabe aller Bauleistungen	bis 07/2023
Bauphase bis Fertigstellung	06/2023 - 10/2024

5. Anlagen

01 Vorprüfbericht