

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:  
82-2570

Datum:  
15.07.2024

1. **Betreff:** CANVAS22 - Umbau Schlachthofgebäude - Vergabe von Planungsleistungen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	23.09.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	07.10.2024	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)

2.832.000,00 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 2.832.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

\_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)

\_\_\_\_\_ €

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.

113/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:  
82-2570

Datum:  
15.07.2024

---

Betreff: CANVAS22 - Umbau Schlachthofgebäude - Vergabe von  
Planungsleistungen

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Die aus den VgV-Verfahren ermittelten Planungsbüros werden, gemäß dem in der Vorlage dargestellten Sachverhalt, für die denkmalgerechte Durchführung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, einschl. energetischer Gebäudesanierung beauftragt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:  
82-2570

Datum:  
15.07.2024

---

Betreff: CANVAS22 - Umbau Schlachthofgebäude - Vergabe von  
Planungsleistungen

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Mit Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 soll das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt in der Umgestaltung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum (Canvas22).

Dabei bleiben die Gebäude im Eigentum der Stadt Offenburg und die Umsetzung und Bauausführung wird von der Stadt Offenburg gesteuert und betreut. Dadurch besteht die größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung, ggf. auch in Bauabschnitten und dem Charakter eines wachsenden und dynamischen Kultur- und Kreativquartiers kann am besten Rechnung getragen werden.

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Beauftragung der Planungsbüros, welche den Umbau und die Sanierung des alten Schlachthofgebäudes CANVAS22 unter der Projektleitung des Fachbereich 5 realisieren sollen.

Grundlage der Vergabe sind dabei die Ergebnisse aus vier EU-weit veröffentlichten Verhandlungsverfahren (VgV-Verfahren) für die Planungsdisziplinen Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, TGA-Planung Heizung-Lüftung-Sanitär und TGA-Planung Elektro.

### 2. Strategische Ziele

Die in der Vorlage beschriebene Maßnahme dient den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

A2: Die Stadt verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

### 3. Anlass und Sachstand

Mit Drucksache 051/23 wurde beschlossen das alte Schlachthofgebäude in Eigenregie durch die Stadt Offenburg zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum mit großer Erschließungshalle für das Gebäude und das Gesamtareal, einer Veranstaltungsstätte für den Kulturbereich und einem Jugendkulturzentrum umzubauen. Dabei

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:  
82-2570

Datum:  
15.07.2024

---

Betreff: CANVAS22 - Umbau Schlachthofgebäude - Vergabe von  
Planungsleistungen

---

wird grundsätzlich das vom Gemeinderat im Juli 2022 beschlossene Nutzungskonzept zu Grunde gelegt.

Wesentliche Bausteine der Baumaßnahmen sind z.B.:

- Sanierung des Dachtragwerks einschl. neuer Dachdämmung und –deckung.
- Sanierung bzw. Austausch der schadhaften Fassadenbereiche in Verbindung mit einer Verbesserung des Wärmeschutzes, evtl. durch den Einbau einer Innendämmung.
- Herstellung einer barrierefreien vertikalen Erschließung und Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges, in Abhängigkeit von der finalen Nutzung der Zwischenebene und des Dachgeschosses.
- Erneuerung bzw. Sanierung der Fenster.
- Trocknung der Wände und Bodenplatte, nach Erfordernis.
- Herstellen und Sanierung der Innenräume nach den Anforderungen der zukünftigen Nutzer
- Sanierung und evtl. Erweiterung der Toilettenanlagen.

In der Folge sollen geeignete Unternehmen gefunden werden, die die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen erbringen können. Die Verwaltung wurde beauftragt die hierfür notwendigen Vergabeverfahren durchzuführen.

## 4. Vergabeverfahren Planungsleistungen

Zur Umsetzung des Vorhabens mit Fortschreibung der Planung und Ermittlung der Gesamtbaukosten als Grundlage für einen Baubeschluss ist die Zusammenstellung eines Planungsteams aus interner Projektleitung des Fachbereich 5, einem externen Architekturbüro für die weiteren Leistungsphasen nach HOAI und Ingenieurbüros für die Tragwerksplanung und die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung erforderlich.

Aufgrund vergaberechtlicher Vorgaben wurden hierfür durch den Fachbereich 5 entsprechend der Vergabeverordnung (VgV) vier verschiedene EU-weite Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb in 2 Phasen für folgende Planungsdisziplinen durchgeführt:

- Gebäudeplanung - Architektur
- Tragwerksplanung
- TGA-Planung Heizung, Lüftung, Sanitär
- TGA-Planung Elektro

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:  
82-2570

Datum:  
15.07.2024

Betreff: CANVAS22 - Umbau Schlachthofgebäude - Vergabe von  
Planungsleistungen

Die Laufzeit der Verfahren betrug, beginnend mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen ab Ende 2023 ca. 6 Monate bis zur Abgabe der finalen Angebote im Juni 2024.

Neben formalen Ausschlusskriterien waren mehrere Wertungskategorien in unterschiedlicher Wichtung Grundlage für den vorliegenden Vergabevorschlag:

- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
- Technische und berufliche Leistungsfähigkeit
- Projektumsetzung
- Honorar

Folgende Planungsbüros haben sich letztendlich in den Vergabeverfahren der vier Disziplinen durchgesetzt und können mit der Erbringung aller Leistungsphasen nach HOAI beauftragt werden.

- |                                                                                                                                              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudeplanung<br/>ArGe zwo/elf Architekten, Karlsruhe und<br/>H+O Architekten, Freiburg</li> </ul> | Auftragssumme 1.428 TEUR |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tragwerksplanung<br/>RS Ingenieure GmbH &amp; Co. KG, Achern</li> </ul>                             | Auftragssumme 281 TEUR   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TGA-Planung Heizung, Lüftung, Sanitär<br/>Solares Bauen GmbH, Freiburg</li> </ul>                   | Auftragssumme 651 TEUR   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TGA-Planung Elektro<br/>Geiser GmbH, Ettenheim</li> </ul>                                           | Auftragssumme 472 TEUR   |
| <hr/>                                                                                                                                        |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtsumme Auftragsvergaben</li> </ul>                                                             | 2.832 TEUR               |

Weitere Fachplaner und Berater sind zur Umsetzung des Vorhabens ebenfalls zeitnah in das Projekt einzubinden. Dies betrifft die Disziplinen Brandschutz, Schadstoffe, Baugrund, Bauphysik, Lichtplanung, Küchenplanung etc.

Hierfür erfolgt die Vergabe unschwellig nach den Vergaberichtlinien der Stadt Ofenbourg entweder als Direktvergabe oder mittels Angebotsanforderung geeigneter Büros.

Die Verwaltung empfiehlt dem Haupt- und Bauausschuss die Planungsleistungen an die oben aufgeführten Planungsbüros zu vergeben.

Die Finanzierung ist über die Bereitstellung von Finanzmitteln aus dem Sanierungsgebiet „Bahnhof/ Schlachthof“ gesichert.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

113/24

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3  
Planung

Bearbeitet von:  
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:  
82-2570

Datum:  
15.07.2024

Betreff: CANVAS22 - Umbau Schlachthofgebäude - Vergabe von  
Planungsleistungen

## 5. Terminplan

Das beauftragte Planungsteam soll unmittelbar nach Beauftragung durch den Gemeinderat, unter Einbeziehung der künftigen Nutzer, ab November 2024 mit den Planungsleistungen beginnen.

- Vorentwurfsplanung LPH 2/ Architekt und Fachplaner 11/ 2024 – 03 /2025
- Entwurfsplanung LPH 3 / Architekt und Fachplaner 04/ 2025 – 10/ 2025
- Baubeschluss CANVAS22 11/ 2025
- Genehmigungsplanung LPH 4 mit Baufreigabe 10/ 2025 – 04/ 2026
- Ausführungsplanung / Vergaben LPH 5 -7 ab 11/ 2025
- Baubeginn 09/ 2026
- Fertigstellung/ Inbetriebnahme 12/ 2028