

Datum: 31.01.2024
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 462.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Neubau Kinderhaus
- Mehrfachbeauftragung städtebauliche Studie
- weiteres Vorgehen**

Gemeinderat 27.02.2024 öffentlich beschließend

Anlagen:
keine

Kommunikation:
Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag: 736500800011

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz		250.000				
üpl / apl						
Gesamt		80.000				

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

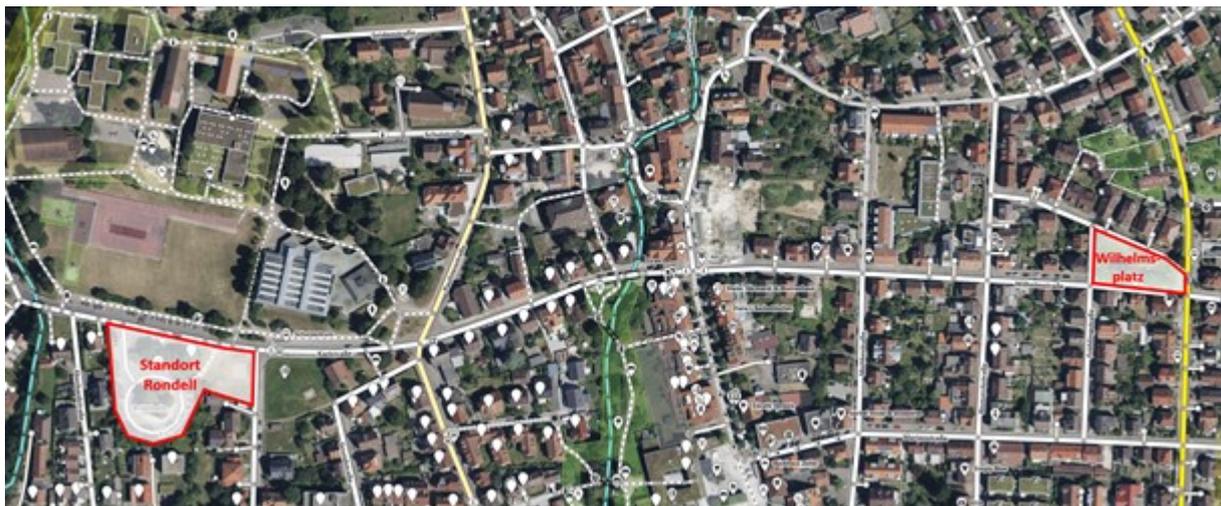
Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung wird Kenntnis genommen.
2. Das Kinderhaus wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück in der Karlstraße zwischen Eberhard- und Christofstraße gebaut.
3. Das Gebäude wird als 4-gruppiges Kinderhaus konzipiert, mit 2 zusätzlichen Mehrzweckräumen als temporäre Nutzungsmöglichkeit für 2 weitere Gruppen.
4. Drees & Sommer GmbH wird mit der Durchführung der Architektenauswahl über ein 2-stufiges EU-Verfahren mit integrierter Ideenskizze beauftragt.
5. Drees & Sommer GmbH wird mit der Durchführung der Fachplanerauswahl über ein 2-stufiges EU-Verfahren beauftragt.

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Reichenbach beabsichtigt den Neubau eines Kinderhauses, um den prognostizierten Bedarf an Kita- und Kindergartenplätzen decken zu können.

Für die Umsetzung eines Kinderhauses gibt es derzeit zwei verschiedene Grundstücksoptionen: Das gemeindeeigene Grundstück in der Karlstraße zwischen Eberhard- und Christofstraße sowie am Wilhelmsplatz. Eine Potentialanalyse vom März 2023 konnte keine Klarheit zur weiteren Vorgehensweise schaffen, so dass Drees & Sommer mit der Aufgabe betraut wurde, die ersten Maßnahmen für eine mögliche Projektrealisierung umzusetzen.



Im ersten Schritt wurden von Drees & Sommer grundsätzlich geeignete regionale Büros in Abstimmung mit der Verwaltung ausgesucht und im nächsten Schritt nach dem grundsätzlichen Interesse an der Teilnahme dieser städtebaulichen Studie sowie den vorhandenen Kapazitäten abgefragt.

Mit dieser Vorgehensweise konnten drei Büros mit hoher Fachkompetenz empfohlen und beauftragt werden, die trotz der engen Terminalschiene fundierte Lösungen als Basis für weitere politische Entscheidungen erarbeitet haben:

- BANKWITZ beraten planen bauen GmbH, Kirchheim/Teck
- DREI ARCHITEKTEN Konsek Streule Vogel Partnerschaft mbB, Stuttgart
- Kilian + Partner PartGmbH, Stuttgart

Die Arbeiten wurden dem Aufwand gemäß honoriert, so dass es kein weiteres Auftragsversprechen gegenüber den Büros gibt. Ein EU-weites Verfahren war in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Die Aufgabenstellung für die 3 Büros bestand darin, am gemeindeeigenen Grundstück in der Karlstraße zwischen Eberhard- und Christofstraße eine städtebauliche Untersuchung für ein 4-gruppiges Kinderhaus mit Option für eine temporäre Erweiterung der Gruppenkapazität und eine Parkierung für ca. 50 Stellplätze durchzuführen.

Am Wilhelmsplatz war die Aufgabenstellung weiter gefasst. Hier sollte von den Büros untersucht werden, wie viele Gruppen mit ausreichendem Freibereich auf diesem Grundstück verwirklicht werden können.

Als Grundlage für die Bearbeitung wurden den Büros folgende Punkte als Grundlage für die Untersuchungen an den beiden Standorten vorgegeben:

- Städtebauliches Konzept
- Architektonische Qualität und architektonisches Konzept
- Erfüllung des Raumprogramms
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Erschließung und Unterbringung ruhender Verkehr

Alle drei Büros haben zwischenzeitlich einen ersten Lösungsansatz pro Standort erarbeitet, der von Drees & Sommer nach o. g. Kriterien vorgeprüft und im Nachgang gegenüber der Verwaltung präsentiert wurde. In diesem Zusammenhang galt es nicht, ein Siegerbüro zu ermitteln. Entscheidend war, über die Lösungsansätze eine Grundlage für weitere politische Entscheidungen zu erarbeiten, so dass ein konkretes Projekt definieren werden kann. Jeder Entwurf hat positive und negative Aspekte.

Im Rahmen einer Vorberatung in den Gemeinderatssitzungen am 12.12.2023 und 30.01.2024 erfolgte die Vorstellung der Lösungen sowie der damit verbundenen wesentlichen Erkenntnisse über Drees & Sommer.

Mit dem Ziel einer möglichst unkomplizierten und zügigen Planerauswahl für die bauliche Umsetzung wurde nun vom Büro Drees & Sommer eine ganzheitliche Vergabestrategie erarbeitet. Zur Sicherung der maximal möglichen Fördermittel müssen die Anforderungen aus dem Vergaberecht eingehalten werden. Diese haben sich durch den Beschluss des Bundesrats am 19.06.2023 weiter verschärft. Im Gegensatz zur bisherigen Vorgehensweise wird der geltende EU-Schwellenwert nicht wie bisher pro Planungsdisziplin angesetzt, sondern für die Addition aller Planungshonorare. Somit müssen alle Planungsleistungen EU-weit ausgeschrieben werden, wenn diese in Summe über dem aktuellen Schwellenwert von 221.000 € netto liegen. Dies betrifft folgende Planungsdisziplinen:

- Objektplanung
- Tragwerksplanung
- Fachplanung Heizung, Lüftung, Sanitär
- Fachplanung Stark- und Schwachstromanlagen
- Freiraumplanung

Derzeit gibt es keine Rechtsprechung, dass neben den HOAI-Planungsdisziplinen auch Beratungs-, Gutachter- und Expertenleistungen (z. B. Brandschutz, Bauphysik, Energieberatung) ebenso betroffen sind. Daher können diese nach aktuellem Stand zu späterem Zeitpunkt öffentlich oder beschränkt ausgeschrieben werden, so dass der Formalismus dadurch reduziert werden kann.

Die o. g. Fachplanungsleistungen für Tragwerksplanung, Heizung/Lüftung/Sanitär sowie Stark-/Schwachstromanlagen und Freiraumplanung werden im einfachen EU-Verfahren in zwei Stufen ausgeschrieben und vergeben. Über eine Präqualifikation (Stufe 1) können sich grundsätzlich alle interessierten Büros bewerben. Anhand vorgegebener Vergaberechts-Kriterien werden jeweils die am besten geeigneten 3-5 Büros im Verhandlungsverfahren (Stufe 2) zur persönlichen Vorstellung

eingeladen. Die Vorstellung erfolgt auf Basis von Kriterien zur Qualifikation und Erfahrung des Büros. Aus der Vorstellung und dem angebotenen Honorar wird über eine Bewertungskommission das Siegerbüro ermittelt. Die Entscheidung für das Siegerbüro trifft die Bewertungskommission im Zuge einer persönlichen Vorstellung der jeweiligen Büros.

Die Objektplanungsleistungen werden ebenfalls nach der o. g. Weise ausgeschrieben. In Ergänzung dazu werden die ausgewählten Büros in der zweiten Stufe eine Konzeptstudie/Ideenskizze erstellen, so dass ein klares Bild besteht, welches Büro den Vorstellungen der Gemeinde am besten gerecht werden kann.

Die Planerauswahl wird dann unter Mitwirkung des Gemeinderats innerhalb einer Bewertungskommission getroffen, um eine hohe Transparenz und letztendlich eine hohe Qualität der Vergabeverfahren zu gewährleisten. Die genaue Besetzung der Bewertungskommission muss zu einem späteren Zeitpunkt noch festgelegt werden.

Weiteres Vorgehen:

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, auch die Entscheidung für die Begleitung und Durchführung der sehr komplexen Auswahlverfahren zu treffen und Drees & Sommer damit zu beauftragen. Die Betreuung bei früheren und bei dem gerade laufenden Projekt des Neubaus von Sporthalle und Mensa hat die hohe Kompetenz und Erfahrung in diesem Bereich gezeigt.