

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 28.04.2022

<b>Nummer</b> GR 43/2022	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30	<b>Vorgänge</b> TUPV 08.03.2022 GR 22.03.2022 TUPV 29.03.2022 GR 12.04.2022 TUPV 26.04.2022
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--

---

**TOP-Nr.: 3**

**BETREFF**

**Wohnungsbau Wieslocher Straße - Auslobung Verfahren Architektenleistung**

---

**HAUSHALTAUSWIRKUNGEN**

Mittel sind im Haushalt 2022 vorgesehen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt den Verfahrensbeginn VgV-Verfahrens Architektenleistung für das städtische Wohnungsbauvorhaben Wieslocher Straße auf Basis des Entwurfs der Auslobung.



---

## SACHVERHALT

Für das Bauvorhaben Wohnungsbau Wieslocher Straße wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 12.04.2021 die Durchführung der VgV-Verfahren für die Planungsleistungen beschlossen. Auf Grundlage einer Auslobung soll nun das Verfahren Architektenleistung nach Vergabeverordnung für öffentlicher Aufträge (VgV) mit integriertem Planungswettbewerb durchgeführt werden. Die Grundzüge des Vorgehens sind auch durch bisherige Verfahren bekannt. Im Rahmen der Sitzung des TUPV vom 29.03.2022 konnten die Eckpunkte der Aufgabenstellung besprochen werden. In Zusammenarbeit mit der Verfahrensbetreuung, dem Büro Kohler Grohe Architekten, wurde nun der Entwurf zu den Auslobungsunterlagen für das Verfahren mit integriertem Planungswettbewerb für die Architektenleistung entwickelt. Dem Wettbewerbsverfahren liegen die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zugrunde. Das Verfahren und die Planungsvorgaben werden im Entwurf der Auslobung für die Teilnehmer und die Jury beschrieben. Die Auslobung mit Teil A und B liegt als Anlage im ersten Entwurf vor.

### **Verfahren:**

Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wird zeitnah die Bekanntmachung und europaweite Ausschreibung der Planungsleistung für die architektonische Planung ausgeschrieben. Ziel ist es, auf Basis des in der Anlage aufgezeigten Termingerüstes das Planungsverfahren noch in diesem Jahr mit der Jurysitzung im Dezember zu beenden. Der integrierte Wettbewerb im VgV-Verfahren ist als ein nicht offener architektonischer Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 vorgesehen.

Dabei kann die Anzahl der Teilnehmer von der Ausloberin festgelegt werden. Hierzu hatte der TUPV in seiner Sitzung vom 26.04.2022 mehrheitlich 16 teilnehmenden Architekturbüros für die Wettbewerbsphase vorgeschlagen. Diese Teilnehmerzahl erlaubt es, eine gewisse Breite an Planungsansätzen aufgezeigt zu bekommen und dabei auch die Beteiligung für die Büros attraktiv zu halten. Die Eignungs- und Wertungskriterien für ein Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern sind in der Auslobung genannt.

### **Anforderungen an teilnehmende Büros:**

Die notwendigen Qualifikationen bzw. Eignung für die Planungsbüros werden in der Auslobung Teil A genannt. Hierbei sind Referenznachweise über realisierte Projekte zu erbringen. Dabei werden die Kategorien Erfolge in einem regelgerechten Wettbewerb, ausgezeichneten realisierten Projekte und vergleichbare realisierten Projekte als Wertungsbereiche abgefragt. Zudem werden Erfahrungen im Geschosswohnungsbau und im Holzbau bei Wohngebäuden berücksichtigt. Es wird nicht in weitere Lostöpfe wie „erfahrene Büros“ oder „junge Büros“ unterschieden. Die Wettbewerbsbetreuer haben mit diesen, für alle teilnehmenden Büros geltenden, Anforderungen gute Erfahrungen gemacht und gehen auch davon aus, dass bei diesen Bedingungen auch junge Büros Chancen haben und im Regelfall eine gute, ausgewogene und qualifizierte Mischung der beteiligten Büros erreicht wird. In der ersten Stufe wird die Eignung der Bewerber bezogen auf die Mindestqualifikation geprüft. Aus diesen qualifizierten Bewerbern werden, insofern hier mehr als

die festgelegte Anzahl qualifizierte Bewerbungen vorliegen, die Teilnehmer gelost. Nach der Auslosung der qualifizierten Bewerber werden die Auslobung und die Wettbewerbsunterlagen an die Teilnehmer ausgegeben und das Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

**Gesetzte Büros:**

Für den Wettbewerb können 4 Planungsbüros durch die Stadt Walldorf gesetzt werden, um über diese bekannten Teilnehmer eine Basis für gute Lösungsansätze zu gewährleisten. Allerdings müssen auch diese Büros die Kriterien erfüllen, um das Verfahren regelgerecht durchzuführen. Mit diesen Büros wird im Vorfeld der Nachweis der Teilnahmebedingungen geklärt, damit diese Büros entsprechend gesetzt werden können. Daher wurde zunächst Kontakt mit lokalen Büros aufgenommen und Büros gesucht, die nachweislich die geforderten Eignungskriterien erfüllen und teilnehmen wollen. Ergänzend würde man für weiter gesetzte Plätze auf Büros mit Erfahrungen in Holz-Hybrid-Bauweise zugehen. Die gesetzten Teilnehmer nehmen nach der Überprüfung der Eignungskriterien direkt am Verfahren teil. Über die Zusagen von Teilnehmern für die gesetzten Büros wird in den weiteren Sitzungen des TUPV berichtet. Das Wettbewerbsverfahren ist trotz der Kenntnis der gesetzten und ausgewählten Teilnehmer anonym, sodass im Rahmen der Wertung und Preisgerichtssitzung, lediglich die Qualität der Arbeiten im Fokus steht.

**Termingerüst:**

Die zügige Durchführung des Verfahrens noch in diesem Jahr erfordert eine straffe terminliche Planung und Ablauf. Diese terminliche Struktur wurde vom betreuenden Büro zunächst als Entwurf (Anlage) entwickelt. Eine schnellere Umsetzung ist aufgrund der aufbauen Terminfolgen und Fristen nicht möglich. Die Termine sind mit den vorgeschlagenen Fachpreisrichtern entsprechend abzustimmen. Nach der Vorberatung im TUPV soll die Auslobung im Gemeinderat beschlossen werden, um das Verfahren starten zu können. Die Preisgerichtssitzung als Fixpunkt des Verfahrens ist für den 02. Dezember 2021 in der Astoria-Halle vorgesehen. Nach der Entscheidung der Jury werden die Ergebnisse des Wettbewerbes den Gremien aufgezeigt und das Verhandlungsverfahren als Abschluss des VgV-Verfahrens für die Architektenleistung durchgeführt.

**Preisgericht:**

Die Zusammensetzung des Preisgerichtes erfolgt nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe. Grundsätzlich ist dabei die anteilige Zusammensetzung vorgegeben. Dabei soll immer ein Fachpreisrichter mehr als Sachpreisrichter vertreten sein. Im Preisgericht ist mit Stimme als Sachpreisrichter jeweils ein Vertreter je Fraktion vorgesehen. Es ist auch vorgesehen, einen weiteren Vertreter je Fraktion bei der Preisgerichtssitzung als Stellvertreter zuzulassen, so dass eine breitere Beteiligung des Gremiums gegeben ist. Hierzu sollten die Fraktionen entsprechende Vertreter als Sachpreisrichter zeitnah benennen.

Für die Fachpreisrichter wurden zusammen mit dem Wettbewerbsbetreuer Personen vorgeschlagen, die über entsprechende Erfahrungen im Wohnungsbau und als Jurymitglieder verfügen und teilweise auch schon in Walldorf bei anderen Verfahren beteiligt waren. Die genannten vorgeschlagenen Fachpreisrichter werden angefragt. Als Fachberater ist vorgesehen, einen erfahrenen Holzbau-Ingenieur, einen ausgewiesenen Experten auch in Holz-Hybrid-Konstruktionen, mit in die

Jurysitzung beratend einzubeziehen. Ergänzend ist geplant einen lokalen Architekten oder Architektin aus Walldorf in die Jury einzubinden, die/der nicht am Verfahren teilnimmt.

**Auslobung:**

Die Grundlage des Planungswettbewerbs bildet die Auslobung. Diese wurde mit dem Büro Kohler Grohe Architekten, Stuttgart, entwickelt und versucht, alle wichtigen planerischen Aspekte für die Planung aufzuzeigen. Bestandteil der Aufgabe ist die Planung der Wohngebäude auf den beiden Grundstücken und insbesondere auch die Parkieranlagen. Planungsgrundlage sind die beratenen Programmanforderungen. Die Auslobung wurde durch die Angaben zum Verfahren, den Teilnehmern und Sachpreisrichter entsprechend ergänzt und im TUPV vorgestellt. Die Auslobung wird mit den Fachpreisrichtern und der Architektenkammer final abgestimmt werden. Auch die Durchsprache mit den Fachpreisrichtern kann noch leichte Veränderungen ergeben, um die Auslobung für die Teilnehmer zu präzisieren und offene Fragestellungen zu vermeiden. Die Auslobung bildet dann die Grundlage des Wettbewerbsverfahrens.

**Weiteres Vorgehen:**

Nachdem der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr dem Gemeinderat die Durchführung und den Beginn des Vergabeverfahrens mit integriertem Planungswettbewerb mit der Auslobung als dessen Grundlage mehrheitlich empfohlen hat, steht nun die Beschlussfassung zur Durchführung durch den Gemeinderat an, um das Verfahren mit der aufgezeigten Zeitschiene zu starten. Der Planungswettbewerb für die Wohngebäude an der Wieslocher Straße stellt eine anspruchsvolle Planungsaufgabe dar. Der Wettbewerb soll hier auch zu einer Breite an Ergebnissen für ein adäquates, zukunftsorientiertes Wohnangebot führen. Mit der Planung soll die Basis einer sinnvollen Ergänzung des städtischen Wohnungsbestandes gelegt werden.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen