

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 06.02.2024

Nummer GR 15/2024	Verfasser Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 12.12.2023 TUPV 06.02.2024
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---

TOP-Nr.: 5

BETREFF

Neubau Pflegeheim: Beauftragung Architektenleistung und Freiraumplanung

HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

Planungsmittel sind im Haushalt 2024 vorgesehen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt für den Neubau Pflegeheim

1. die Vergabe der Planungsleistungen Architektur an das Büro ABMP Munkel Preßler Architektur und Generalplanung PartG mbB, Freiburg und
 2. die Vergabe der Planungsleistungen Freianlagen an das Büro AG Freiraum Landschaftsarchitekten, Freiburg,
- mit den Leistungsphasen 1- 9 stufenweise zu vergeben.

SACHVERHALT



Für die Maßnahme „Neubau Pflegeheim“ wurde im Sommer 2023 ein europaweites Verfahren nach Vergabeverordnung (VgV) für die Architektenleistung mit integriertem Planungswettbewerb durch die Stadt ausgelobt. Durch das Verfahren soll die Planungsleistung Architektur für das Wohnbauvorhaben vergeben werden. Der Gemeinderat hatte den Verfahrensbeginn und die Auslobung als Grundlage für den Wettbewerb am 25.04.2023 beschlossen. Im VgV-Verfahren Architektenleistung war ein integrierter Architektenwettbewerb als ein nicht offener architektonischer Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt worden.

VgV-Verfahren Architektenleistung:

Das Vergabeverfahren sieht zunächst eine Bewerbungsphase für die Architekturbüros zur Teilnahme vor. Danach erfolgt nach der Auswahl der Büros, der im Verfahren integrierte Planungswettbewerb und zum Abschluss das Verhandlungsverfahren. Zum ausgeschriebenen Verfahren hatten sich über 90 Architekturbüros mit entsprechend geforderten Referenzen beworben. Da mehr qualifizierte Bewerbungen vorlagen als Büros für das Verfahren vorgesehen waren, wurden aus den qualifizierten Büros 19 Büros ausgelost, 6 erfahrene Büros waren gesetzt worden. Im Zuge der Bearbeitung hatten 3 der ausgewählten Büros abgesagt bzw. keine Arbeit abgegeben, sodass Arbeiten von 22 Büros insgesamt im Verfahren verblieben. Am 23. November 2022 fand die Preisgerichtssitzung des Wettbewerbs statt. Dabei konnten die 22 Arbeiten der Architekturbüros bewertet werden. Die eingereichten Arbeiten haben dabei eine gute Breite an Lösungsansätzen aufgezeigt. Das Preisgericht beschloss einstimmig die Vergabe der Preise. Die Verfasser der Arbeiten mit den Preisen und Anerkennungen stellen sich wie folgt dar:

1.Preis:

**ABMP Munkel Preßler Architektur und Generalplanung PartG mbB, Freiburg mit
AG Freiraum Landschaftsarchitekten**

2. Preis:

Pussert kosch architekten, Dresden mit Rehwaldt Landschaftsarchitekten, Dresden

3. Preis:

**Broghammer Jana Wohleber, Freie Architekten Part mbB, Zimmern ob Rottweil mit
faktorgruen Landschaftsarchitekten, Rottweil**

Anerkennungen :

**a+r architekten GmbH, Tübingen mit Glück Landschaftsarchitektur, Stuttgart
CODE UNIQUE Architekten, Dresden mit RSP Freiraum GmbH, Dresden
HASCHER JEHLE Architektur, Berlin mit Gänßle + Hehr Landschaftsarchitekten, Esslingen a.N.**

Das Preisgericht empfiehlt dem Gemeinderat den 1. Preis für die weitere Bearbeitung zu beauftragen. Die Arbeit des ersten Preises ist in der Anlage dargestellt. Im Protokoll der Jury wurde folgende Empfehlung ausgesprochen: „Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen. Dabei werden die Verfasser dieser Arbeit auch die in der schriftlichen Beurteilung kritischen Würdigungen zu berücksichtigen haben. Dies sollte in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin erfolgen. Im nachfolgenden Verhandlungsverfahren ist das Wettbewerbsergebnis entsprechend den Vorgaben der Auslobung zu berücksichtigen.“ Über die Planungen und Vorschläge im Wettbewerb und über das Wettbewerbsergebnis wurde in der Sitzung des Ausschusses für

Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 12. Dezember 2023 entsprechend berichtet und auch im Astor-Stiftungsrat am 14.12. 2024 vorgestellt. Alle Wettbewerbsarbeiten ist seit Anfang Dezember 2023 bis Anfang Februar 2024 im 1. und 2. Obergeschosses des Rathauses ausgestellt und öffentlich zu sehen.

Nach dem Wettbewerb erfolgte die zweite Stufe des Vergabeverfahrens mit der sogenannten Verhandlungsrunde. Im Anwendungsbereich der VgV sollte die Ausloberin mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln, sofern dies von diesen gewünscht ist. Die platzierten Büros (1.-3. Preisträger) wurden daher, wie in der Auslobung genannt, zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren eingeladen. Beim Verhandlungstermin sollen insbesondere Aussagen zu den in der Auslobung des Architektenwettbewerbs genannten Auswahlkriterien gemacht werden, sowie ein schriftliches Honorarangebot auf Basis der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) für die Leistungen der Objektplanung abgegeben und Hinweise zur Projektumsetzung aufgezeigt werden. Die für das Verhandlungsverfahren anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung sind in der Auslobung zum Wettbewerbsverfahren genannt, den Büros somit zu Beginn des Verfahrens bekannt, und wie folgt festgelegt:

Zuschlagskriterium	Gewichtung	Bewertung – in Punkten 1-5 Punkte
Wettbewerbsergebnis:	50	50 – 250
Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Wirtschaftlichkeit:	30	30 – 150
Leistungsfähigkeit des Projektteams:	10	10 – 50
Honorar:	10	10 – 50
Summe	100	100 – 500

Auf Basis der Zuschlagskriterien soll ein Zuschlag auf ein Angebot erteilt werden. Die Zuschlagskriterien der beschlossenen Auslobung messen dem Wettbewerbsergebnis, wie es üblich ist und auch die aktuelle Rechtsprechung von öffentlichen Auftraggebern fordert, eine hohe Bedeutung bei, sodass die Zuschlagskriterien erkennen lassen, dass der erste Preisträger mit der weiteren Planung betraut werden soll.

Verhandlungsverfahren:

Da auch den beteiligten Büros und den Preisträger das Juryprotokoll zur Kenntnis gebracht wurde, überlegen sich die nachrangig platzierten Büros durchaus, ob sie den Aufwand zur Erstellung eines Angebotes mit einer Präsentation zur Vorstellung in einer Verhandlungsrunde ergänzend übernehmen wollen. Das Architekturbüro ABMP Munkel Preßler Architektur und Generalplanung PartG mbB, als 1. Preisträger hat nach Aufforderung ein entsprechendes Angebot ausgearbeitet und übermittelt. Die zweit- und drittplatzierte Preisträger hat von der Möglichkeit ein Angebot bei der Stadt Walldorf abzugeben, wahrscheinlich aus den oben genannten Gründen, abgesehen. Das Verhandlungsverfahren mit der Vorstellung des Büros konnte am 15. Januar 2024 durchgeführt werden. Hierzu konnten das Büros die Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, die Leistungsfähigkeit des Büros und des Projektteams und das Honorarangebot aufzeigen. Die

Ergebnisse des Verfahrens wurden nach der Wertungsmatrix, welche in der Auslobung benannt und vorgegeben waren, entsprechend gewertet.

Im Verfahren hat das Büro ABMP Munkel Preßler Architektur und Generalplanung PartG mbB, 500 Punkte erreicht. Das Büro konnte die Weiterentwicklung der Themen aus dem Juryprotokoll darstellen, hat die Erfahrungen des Projektteams und ein schlüssiges Honorarangebot aufgezeigt. Das Büro besteht schon lange Jahre und hat einen großen Erfahrungsschatz an Projekten. Dabei werden anspruchsvolle Projekte realisiert und gebaut werden, insbesondere im Bereich Wohnheime, Altenwohnen und Wohnen. Bezogen auf die Hinweise der Jury, auch in Bezug auf die Anpassung des Wettbewerbsentwurfes an die spezifischen Anforderungen, zeigte sich das Büro sehr kooperativ und hat erste Planungsansätze für die weitere Umsetzung auf Basis der Juryempfehlungen für die genannten Themen vorgestellt. Für die Bauleitung soll im Innenverhältnis ein regionales Büro hinzugezogen werden, welches die Umsetzung vor Ort begleitet. Die Gesamtleistung soll an das Büro vergeben werden, um zusätzliche Schnittstellen und keine zusätzlichen Vergabeverfahren für die Leistungen zur Bauleitung zu benötigen. Die dargestellten Schnittstellen sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Honorierung konnten umfangreich geklärt werden und orientiert sich nachvollziehbar an der HOAI. Das Büro konnte im Verhandlungsverfahren insgesamt eine hohe Punktzahl erreichen. Bezogen auf das Angebot, das Ergebnis des Wettbewerbs und der Verhandlungsrunde gibt es keine Zweifel an der Eignung und Leistungsfähigkeit des Büros für die ausgeschriebenen Planungsleistungen zur Maßnahme „Neubau Pflegeheim“.

Das Architekturbüro **ABMP Munkel Preßler Architektur und Generalplanung PartG mbB**, als 1. Preisträger des Wettbewerbs geht daher ebenfalls als erstrangiges Büro aus dem Verhandlungsverfahren nach VgV zur Beauftragung hervor und wird zur Beauftragung vorgeschlagen. Im Rahmen des Wettbewerbes zur Vergabe der Planungsleistungen waren die Grundleistungen 1- 5 bis zur Ausführungsplanung verbindlich zugesagt worden. Für eine vergaberechtskonforme Umsetzung und um nicht nochmals für weitere Leistungsphasen in Vergabeverfahren zu müssen, sollten die gesamten Leistungsphasen Gegenstand der Beauftragung von Architekten und Fachplanern werden. Daher soll auch das ganze Leistungsspektrum bei den Planungsleistungen der Architekten abgerufen und stufenweise beauftragt werden.

Leistungen Landschaftsarchitektur:

Im Rahmen des Wettbewerbs zur Architektenleistung wurde die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten empfohlen, da die Außenanlagen bei einem solchen Projekt eine hohe Bedeutung haben. Dabei ist eine getrennte Beauftragung von Architekten und Landschaftsarchitekten vorgesehen. Daher wurde der Landschaftsarchitekt, der mit dem ausgewählten Architekten zusammen eine Gesamtlösung erarbeitet hat, zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Im Team der erstplatzierten Arbeit war das Büro AG Freiraum Landschaftsarchitekten, Freiburg beteiligt. Das Büro konnte sich in der Vorstellung zum Angebot in der Verhandlungsrunde als sehr erfahrenes Landschaftsarchitekturbüro zeigen. Neben der Erarbeitung von Objektplanungen hat das Büro auch verschiedenste Freiraumgestaltungen im Bereich der Altenpflege umgesetzt. Dabei hat das Büro auch entsprechende Erfahrungen in der Planung von Versickerungseinrichtungen und deren Integration in die Freianlagen. Im Projekt sollen die aufgezeigten Freiraumansätze der Wettbewerbsarbeiten Fortführung finden und weiter ausgearbeitet werden. Das Büro wird zur Wahrnehmung der Bauleitung mit einem regionalen Partnerbüro zusammen, welcher die Bauleitung vor Ort wahrnehmen kann. In der

Verhandlungsrunde konnte das Büro AG Freiraum Landschaftsarchitekten, Freiburg ebenfalls hinsichtlich der Zuschlagskriterien im Hinblick auf die Auslobung überzeugen. Daher wird die Beauftragung des **Büros AG Freiraum Landschaftsarchitekten, Freiburg** für die Planungsleistungen Landschaftsarchitektur mit den Leistungsphasen 1- 9 für die Freianlagen des Pflegeheims mit einer stufenweisen Beauftragung empfohlen.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr empfiehlt einstimmig die Beauftragung der genannten Planungsleistungen.

Die ergänzenden Vergabeverfahren zu den Fachplanungsleistungen und die Projektsteuerung laufen derzeit. Die Vorstellung der Ergebnisse der Vergabeverfahren für die Fachplanungsleistungen und für die Projektsteuerung ist für die Gemeinderatssitzung im Mai vorgesehen. Damit soll das Planungsteam für die Maßnahme „Neubau Pflegeheim“ komplettiert werden. Mit der Beauftragung der Planungsleistungen Architektur und Freianlagenplanung soll der Neubau des Pflegeheims auf Basis des Wettbewerbsverfahrens weitergeführt werden, um die bauliche Umsetzung dieses wichtigen Vorhabens voranzubringen.

Matthias Renschler
Bürgermeister