

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 12.04.2023

<b>Nummer</b> GR 44/2023	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30	<b>Vorgänge</b> TUPV 15.11.2022 AStR 08.12.2022 GR 13.12.2022 TUPV 14.02.2023
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---

---

**TOP-Nr.: 4.**

**BETREFF**

**Neubau Pflegeheim - VgV-Verfahren Architektenleistung: Verfahren und Auslobung**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel sind im HH 2023 vorgesehen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung des VgV-Verfahrens Architektenleistung mit integriertem Planungswettbewerb für den Neubau Pflegeheim auf Grundlage des Entwurfs der Auslobung.



---

## SACHVERHALT

Für das Bauvorhaben Neubau Pflegeheim wurde in der Sitzung des Gemeinderates im Dezember 2022 das Raumprogramm für den Neubau Pflegeheim beschlossen. Zuvor hatte der Astor-Stiftungsrat als künftiger Betreiber das Raumprogramm gebilligt und es dem Gemeinderat als Grundlage der Planung empfohlen. Auf Grundlage des Raumprogramms und der aufgezeigten Aufgabenbeschreibung soll nun das Verfahren nach Vergabeverordnung für öffentlicher Aufträge (VgV) mit integriertem Planungswettbewerb für die Architektenleistung durchgeführt werden. Mit dem Planungsergebnis für den Neubau des Pflegeheims soll dann der Bebauungsplan „Walldorf-Süd 3.Bauabschnitt“ zur Schaffung des Planungsrechts weiterentwickelt und mit dem Hochbauvorhaben harmonisiert werden. Mit dem Vorentwurf der ausgewählten Planung kann dann in Folge auch in eine erweiternde Abstimmung und Verfeinerung der Planung mit den weiteren Beteiligten der Astor-Stiftung, wie auch eine Beteiligung der Mitarbeiter des Astorstifts eingetreten werden.

Die Grundzüge des Vorgehens sind auch durch bisherige Verfahren bekannt. Auf Grundlage des EU-Schwellenwertes ist ein Vergabeverfahren durchzuführen. Dabei soll über das Wettbewerbsverfahren die Architektenleistungen vergeben werden und eine Vorplanung für die Einrichtung ausgewählt werden. Im Rahmen der Sitzung des TUPV vom 14.02.2022 konnte die VgV-Verfahrens- und Wettbewerbsbetreuung an das Büro Kohler Grohe Architekten, Stuttgart vergeben werden. Mit dem Büro wurden der Ablauf und die Auslobung für das Verfahren entwickelt.

Für das Wettbewerbsverfahren mit den Architekten würde aufgrund der hohen Bedeutung von Freiraumangeboten für die Einrichtung und der Einbindung hin zum begleitenden Grünzug vorgegeben, verbindlich Landschaftsarchitekten im Verfahren hinzuziehen. Damit soll ein Einstieg in die Planung für das Gebäude und Vorschläge zu den Themen in den Frei- und Außenräume im Zuge des Wettbewerbes aufgezeigt und ein separates Verfahren für die Freianlagenplanung vermieden werden. Daher sind durch die Architekten auch Landschaftsarchitekten bei der Bewerbung mit zu benennen.

### **Auslobung:**

Die Grundlage des Planungswettbewerbs bildet die Auslobung mit dem beschlossenen Raumprogramm. Der Entwurf zur Auslobung wurde mit dem Büro Kohler Grohe Architekten, Stuttgart entwickelt und versucht, alle wichtigen planerischen Aspekte für das Verfahren und die Planung aufzuzeigen. Die Auslobung mit Teil A und B liegt als Anlage im Entwurf und in den wesentlichen Grundzügen vor. 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.

Teil A regelt die Auslobungsbedingungen, Teil B benennt die Wettbewerbsaufgabe. Bestandteil der Aufgabe ist neben dem Gebäude zur Aufnahme der Raumprogrammbestandteile auch die Grundzüge der Freianlagen. Planungsgrundlage ist das bereits beratene und beschlossene Raumpro-

gramm, welches ebenfalls Teil der Auslobung wird. Die auch die bereits beratene Aufgabenbeschreibung ist in der Aufgabenstellung der Auslobung aufgegangen. Die Auslobung wird mit den Angaben zu den Teilnehmern und den Sachpreisrichter entsprechend ergänzt und komplettiert. Die Auslobung wird auch noch mit den Fachpreisrichtern und der Architektenkammer final abgestimmt werden. Auch die Durchsprache mit den Fachpreisrichtern kann noch leichte Veränderungen ergeben, um die Auslobung zu präzisieren und offene Fragestellungen für die Teilnehmer zu vermeiden. Die Auslobung bildet die Grundlage des Wettbewerbsverfahrens. Nach der Auswahl bzw. der Auslosung der qualifizierten Teilnehmer wird die Auslobung zusammen mit den Wettbewerbsunterlagen und den Planungsgrundlagen an die Büros versandt.

#### **Verfahrensablauf:**

Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wird zeitnah die europaweite Ausschreibung der Planungsleistung für die architektonische und die freiräumliche Planung ausgeschrieben. Ziel ist es, auf Basis des unten aufgezeigten Termingerüstes das Planungsverfahren noch in diesem Jahr mit der Jurysitzung im November abzuschließen. Der integrierte Wettbewerb im VgV-Verfahren ist als ein nicht offener architektonischer Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 und mit 25 teilnehmenden Architekturbüros vorgesehen. Die erhöhte Anzahl geht von der Erfahrung aus, dass aufgrund der Komplexität der Aufgabe ggf. mehrere Büros im Verfahren keine Arbeit abgeben. Daher sichert die erhöhte Anzahl, dass am Ende eine ausreichende Anzahl von Arbeiten und eine gewisse Breite an Planungsansätzen zur Beurteilung in die Jury-Sitzung gelangen. Nach dem Abschluss des Planungswettbewerbes ist ein Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern umzusetzen. Die Wertungskriterien sind in der Auslobung ebenfalls genannt. Das Verfahren insgesamt soll umgehend angestoßen werden, um die notwendigen Fristen einzuhalten.

Die zügige Durchführung des Verfahrens noch in diesem Jahr erfordert eine sehr straffe terminliche Planung und Ablauf. Diese terminliche Struktur ist mit der Verwaltung und den vorgeschlagenen Fachpreisrichtern in der Abstimmung und in der Auslobung ausgeführt. Nach der Vorberatung im TUPV soll die Auslobung in den Gemeinderat beschlossen werden, um das Verfahren starten zu können. Der Jury-Termin mit der Preisrichtervorbesprechung für die Sach- und Fachpreisrichter findet am 11. Mai 2023 stattfinden. Dabei werden ggf. Unklarheiten in der Auslobung ergänzend angesprochen und zum besseren Verständnis für die Teilnehmer angepasst.

Die Verfahrenseinleitung mit der öffentlichen Bekanntmachung für das VgV-Verfahren Architektenleistung soll Mitte Mai im EU-Amtsblatt stattfinden. Bewerber können dann bis zum Ende Juni ihre Bewerbungen zur Teilnahme einreichen. Am Ende Juni soll die Auslosung der qualifizierten Büros aus den Bewerbungen erfolgen. Die Unterlagen werden den Teilnehmern Anfang Juli den Teilnehmern bereitgestellt werden. Die Abgabe der Arbeiten soll bis Anfang Oktober erfolgt sein, um eine entsprechende Vorprüfung aufzubereiten. Die Preisgerichtssitzung soll am Donnerstag 23. November 2023 stattfinden. 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. Danach kann eine Beauftragung der Planer durch den Gemeinderat erfolgen und die Weiterführung und Konkretisierung der Planung für den Neubau des Pflegeheims auch mit einer erweiterten Beteiligung erfolgen.

**Preisgericht:**

Die Zusammensetzung des Preisgerichtes erfolgt nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013). 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, da das Ergebnis des VgV-Verfahrens durchaus bindend ist. Für die Fachpreisrichter wurden zusammen mit dem Wettbewerbsbetreuer Personen vorgeschlagen, die über entsprechende Erfahrungen als Jurymitglieder und mit solchen Aufgaben verfügen und teilweise auch schon in Walldorf bei anderen Verfahren beteiligt waren. Die genannten vorgeschlagenen Fachpreisrichter sind angefragt. Sollten sich hierzu noch Änderungen ergeben wird dann entsprechend informiert. Die Fraktionen werden gebeten, ihre Vertreter in der Jury als Sachpreisrichter und Stellvertreter zu benennen, um diese ebenfalls in die Auslobung aufnehmen zu können.

**Anforderungen an teilnehmende Büros:**

Die notwendigen Qualifikationen für die Planungsbüros werden in der Auslobung Teil A genannt. Hierbei sind Referenznachweise über realisierte und qualitätsvolle Projekte zu erbringen. Dabei werden die Kategorien Erfolge in einem regelgerechten Wettbewerb, ausgezeichneten realisierten Projekte und vergleichbare realisierten Projekte als Wertungsbereiche abgefragt. Die Wettbewerbsbetreuer haben mit diesen, für alle teilnehmenden Büros geltenden, Anforderungen gute Erfahrungen gemacht und gehen auch davon aus, dass im Regelfall eine gute und ausgewogene 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 19 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. Das Wettbewerbsverfahren ist trotz der Kenntnis der ausgewählten Teilnehmer anonym, sodass im Rahmen der Wertung und Preisgerichtssitzung, lediglich die Qualität der Arbeiten im Fokus steht.

**Gesetzte Büros:**

Für den Wettbewerb könnten Planungsbüros durch die Stadt Walldorf gesetzt werden. Dabei können bei der Auswahl auch spezifisch qualifizierte Büros einbezogen werden. Allerdings müssen diese Büros die Kriterien der Auslobung erfüllen, um das Verfahren regelgerecht durchzuführen. Seitens der Verwaltung wurden zunächst keine Büros gesehen, die man zwingend vorgeschlagen sollte. Die Wettbewerbsbetreuer sehen aufgrund der Spezifik und der Komplexität der Aufgabenstellung, die Möglichkeiten über das Setzen von Büros eine Mindestqualität zu sichern. Daher haben die Wettbewerbsbetreuer sechs sehr qualifizierte Büros aus Baden-Württemberg mit nachweislich vergleichbaren oder mit ähnlichem Charakter realisierten Projekten vorgeschlagen, die eine qualifizierte Projektbearbeitung im Grundsatz sichern sollen.

**Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet liegt im 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd in direkter Nachbarschaft zum Astoria-Kreisel. Dabei ist im städtebaulichen Entwurf für den Bauabschnitt ein Grundstück für das Pflegeheim vorgesehen. Auch wenn der städtebauliche Entwurf noch nicht final beschlossen ist, soll der derzeitige Stand als „Arbeits-Hypothese“ für die Bearbeitung des Wettbewerbs dienen, um die Bearbeitung der Planungsaufgabe im Vorgriff des B-Plans zu ermöglichen. Hierzu sollen auch die wahrscheinlichen Festsetzungen analog zu Walldorf-Süd 2. BA als Anlage zu den Wettbewerbsunterlagen zur Orientierung für die Architekten beigefügt werden, sodass die Einbindung in den Kontext der bestehenden Bauten im Umfeld und künftigen Festsetzungen in Walldorf-Süd 3. BA ermöglicht wird.

Zusammen mit dem Planungskonzept für den Hochbau des Pflegeheims soll dann auch die städtebauliche Planung und der Bebauungsplan „Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt“ finalisiert werden. In der Auslobung und den Anhängen sind daher die planerischen Grundüberlegungen benannt. Die Wettbewerbsaufgabe wird in der Auslobung und seinen Anlagen, trotz des sich erst entwickelnden Umfeldes, für eine Bearbeitung der Planungsaufgabe hinlänglich und ausführlich beschrieben. Mit dem Ergebnis des Wettbewerbs wird auch eine Grundlage für die Präzisierung des Bebauungsplanes in diesem Bereich möglich sein.

**Weiteres Vorgehen:**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat über die Durchführung des Vergabeverfahrens mit integriertem Planungswettbewerb und die Auslobung als dessen Grundlage in seiner Sitzung vom 18.04.2023 beraten. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet. Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Durchführung des Verfahrens, würde das Verfahren mit der aufgezogenen Zeitschiene gestartet.

Der Planungswettbewerb für den Neubau des Pflegeheims stellt eine anspruchsvolle Planungsaufgabe dar. Der Wettbewerb soll auch eine Breite an Ergebnissen und Lösungsansätzen für ein adäquates, zukunftsorientiertes Wohnangebot für pflegebedürftige Menschen in Walldorf aufzeigen und somit eine gute Basis für die Umsetzung eines Neubaus für ein Pflegeheim in Walldorf-Süd legen.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen