

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 07.02.2022

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 11/2022	Frau Schippel Herr Tisch	022.30; 205.21	TUPV 07.12.2021 GR 22.06.2021 TUPV 15.06.2021 TUPV 08.02.2022

TOP-Nr.: 3.

BETREFF

Erweiterung Waldschule - Vergabe Planungsleistungen Architekten und Freiraumplanung

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel zur Planung und Umsetzung der Maßnahme sind für die Haushaltsjahre eingeplant.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt zur Erweiterung der Waldschule

1. die Vergabe der Planungsleistungen Architektur an das Büro Baur & Latsch Architekten BDA Partnerschaftsgesellschaft mbB, München,
2. die Vergabe der Planungsleistungen Freianlagen an das Büro OK Landschaft, Andreas Kicherer, München und
3. die Erweiterung der Planungsaufgabe Freianlage mit dem nutzungsangepassten Umbau des Innenbereichs des Schulhofes der Waldschule.



SACHVERHALT

Für die Maßnahme „Erweiterung Waldschule mit Mensagebäude und Grundschulpavillon“ wurde im Sommer 2021 ein europaweites Verfahren nach Vergabeverordnung (VgV) für die Architektenleistung mit integriertem Planungswettbewerb durch die Stadt ausgelobt. Solche Verfahren für Planungsleistungen sind zumeist zweistufig und lösen im Grundsatz wie jede öffentliche Ausschreibung ein Auftragsversprechen und damit, wie auch in der Vorlage zum Beschluss des Verfahrens genannt, eine gewisse Selbstbindung aus. Der Gemeinderat hatte sich dafür ausgesprochen, ein Vergabeverfahren mit integriertem Planungswettbewerb durchzuführen und den Verfahrensbeginn auf Basis der Auslobung am 22. Juni 2021 beschlossen.

Das Verfahren sieht zunächst eine Bewerbungsphase zur Teilnahme an den weiteren Schritten des Verfahrens vor. Danach erfolgte, nach der Auswahl der Büros, der ins Verfahren integrierte Planungswettbewerb. Das Wettbewerbsverfahren war als integrierter Wettbewerb im VgV-Verfahren, als ein nicht offener architektonischer Realisierungswettbewerb nach RPW 2013, durchgeführt worden.

Hierzu hatten sich 43 Architekturbüros zum 30.07.2021 mit entsprechend geforderten Referenzen beworben. Da mehr qualifizierte Bewerbungen vorlagen als Büros für das Verfahren gesetzt waren, wurden aus den qualifizierten Büros 16 Büros ausgelost, 4 Büros waren durch den Gemeinderat gesetzt worden. Die Unterlagen zum Wettbewerb wurden Anfang August an die Teilnehmer ausgegeben. Im Zuge der Bearbeitung hatten 4 der ausgewählten Büros abgesagt, bzw. keine Arbeit abgegeben, sodass Arbeiten von 16 Büros insgesamt im Verfahren verblieben. Die Abgabe der Arbeiten erfolgte Ende Oktober. Am 2. Dezember 2021 fand die Preisgerichtssitzung des Wettbewerbs statt. Dabei konnten die 16 Arbeiten der Architekturbüros und beteiligten Landschaftsarchitekten bewertet werden. Die eingereichten Arbeiten haben dabei eine gute Breite an Lösungsansätzen aufgezeigt. Das Preisgericht beschloss einstimmig die Vergabe der Preise und deren Rangfolge.

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 wird der/die Verfasser/in dieser Arbeit auch die in der schriftlichen Beurteilung kritischen Würdigungen entsprechend zu berücksichtigen haben. Insbesondere wurde beim Schulhof und den weiteren Freianlagen ein großes Potential zur Weiterentwicklung und Qualitätssteigerung, unter Berücksichtigung der erforderlichen Nutzungs- und Funktionsbereiche, gesehen. Dies sollte in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin erfolgen.“

Über die Planungen und Vorschläge im Wettbewerb und über das Wettbewerbsergebnis wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 7. Dezember 2021 entsprechend berichtet. Nach dem Wettbewerb erfolgte die zweite Stufe des Vergabeverfahrens mit

der sogenannten Verhandlungsrunde, nach dem Bewerbungsverfahren und dem Wettbewerb. 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. 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.

Die für das Verhandlungsverfahren anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung sind bereits 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, Nachhaltigkeit, 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 üblich und auch mit der Architektenkammer abgestimmt, eine hohe Bedeutung bei, sodass die Zuschlagskriterien erkennen lassen, dass der ersten Preisträger mit der weiteren Planung betraut werden soll.

Das Architekturbüro Baur & Latsch Architekten BDA Partnerschaftsgesellschaft mbB, München und das Büro für Landschaftsarchitektur OK Landschaft, München hat nach Aufforderung ein entsprechendes Angebot ausgearbeitet und übermittelt. Die weiteren Preisträger haben von der Möglichkeit ein Angebot bei der Stadt Walldorf abzugeben, wahrscheinlich aus den genannten Gründen, abgesehen.

Planungsleistung Architektur:

Im Verhandlungsgespräch konnten das Büro Baur & Latsch Architekten BDA zu den genannten Zuschlagskriterien und Themen der Projektumsetzung ergänzende Aussagen treffen. Die Inhaber des relativ jungen Büros haben zuvor in sehr renommierten Büros gearbeitet und als Projektleiter

entsprechend Erfahrungen in der Umsetzung von anspruchsvollen Bauvorhaben gesammelt. Auch im eigenen Büro konnten bereits anspruchsvolle Projekte realisiert und gebaut werden. Bezogen auf die Hinweise der Jury, auch in Bezug auf die Anpassung des Wettbewerbsentwurfes an die schulischen Anforderungen, zeigte sich das Büro sehr kooperativ.

Die Darstellung zum Projektteam waren schlüssig und nachvollziehbar. Einer der Partner hat in der Metropolregion gearbeitet, sodass zur Umsetzung der örtlichen Bauleitung Kontakte zu regionalen Büros bestehen. Daher soll auch die Bauleitung an das Büro vergeben werden, die im Innenverhältnis ein regionales Büro hinzuziehen. Die dargestellten Schnittstellen sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Übernahmen dieser Leistungen macht somit keine zusätzlichen Verfahren zur Umsetzung der Leistungen zur Bauleitung erforderlich.

Die Fragen zum Honorarangebot konnten umfänglich geklärt werden und orientieren sich nachvollziehbar an der HOAI. Das Büro konnte im Verhandlungsverfahren die maximale Punktzahl erreichen. Auch wenn kein anderes Angebot vorliegt, gibt es bezogen auf das Angebot, das Ergebnis des Wettbewerbs und der Verhandlungsrunde keine Zweifel an der Eignung und Leistungsfähigkeit des Büros die ausgeschriebenen Planungsleistungen zur Maßnahme „Erweiterung Waldschule“ umzusetzen.

Daher wird die Beauftragung des Architekturbüros **Baur & Latsch Architekten BDA, München** für die Planungsleistungen Architektur mit den Leistungsphasen 1-9 zur Erweiterung der Waldschule empfohlen.

Leistungen Landschaftsarchitektur:

Im Rahmen des Wettbewerbs zur Architektenleistung wurde bindend die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten vorgegeben. Die Auslobung sieht hier eine getrennte Beauftragung von Architekten und Landschaftsarchitekten vor. Daher wurde der Landschaftsarchitekt, der mit dem ausgewählten Architekten zusammen eine Gesamtlösung erarbeitet hat, zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und entsprechend für eine Beauftragung der Leistungen Landschaftsarchitektur, bzw. Freiflächenplanung vorgeschlagen. Dabei sollen die aufgezeigten Freiraumansätze der Wettbewerbsarbeiten Fortführung finden.

Im Team der erstplatzierten Arbeit war das Büro für Landschaftsarchitektur OK Landschaft von Herrn Andreas Kicherer, München beteiligt. Hr. Kicherer konnte sich in der Vorstellung zum Angebot in der Verhandlungsrunde als sehr erfahrener Landschaftsarchitekt zeigen. Neben der Mitarbeit von Bundesgartenschauen hat er auch verschiedenste Freiraumgestaltungen umgesetzt. Zum Verhandlungsgespräch hatte er sich mit der Weiterentwicklung der Anlage an der Waldschule, auch hinsichtlich des umgebenden Waldes befasst. Dabei wurde auf die potentiell vergrößerte Aufgabe mit dem Schulhof und seinen Bauabschnitten hingewiesen. Die Jury hatte eine Umgestaltung des Schulhofes zur Hebung der Potentiale der Flächen ebenfalls vorgeschlagen.

Dabei wurde auch die Umsetzung der Maßnahme in verschiedene notwendigen Bauphasen im laufenden Schulbetrieb angesprochen.

Hr. Kicherer arbeitet bei der Bauleitung ebenfalls bereits lange Jahre mit einem Partner aus Baden-Württemberg zusammen, welcher die Bauleitung vor Ort wahrnehmen kann. In der Verhandlungsrunde konnte das Büro OK Landschaft ebenfalls hinsichtlich der Zuschlagskriterien im Hinblick auf die Auslobung überzeugen.

Daher wird die Beauftragung des Büros für Landschaftsarchitektur **OK Landschaft Andreas Kicherer, München** für die Planungsleistungen Architektur mit den Leistungsphasen 1-9 zur Erweiterung der Waldschule empfohlen.

Erweiterte Planungsaufgabe Freiraumplanung:

In der Auslobung zum Wettbewerb war eine gesamte Neuplanung des Schulhofes nicht als Aufgabe der Planung zur Erweiterung der Waldschule gesehen worden. Dabei sollte die Formulierung in der Auslobung, insbesondere die Teilnehmer der Auslobung nicht zu intensiv mit dem der Bearbeitung des Schulhofes befassen lassen, der gegebenenfalls nur teilweise durch Maßnahmen tangiert gewesen wären.

Durch das Planungskonzept der Büros Baur & Latsch Architekten BDA mit dem ersten Preis wird jedoch der Bauteil Mensa in den Schulhof integriert. Daher hat sich die Jury dafür ausgesprochen, die großen Potenziale des Schulhofes und der weiteren Freianlagen zur Weiterentwicklung und Qualitätssteigerung unter Berücksichtigung der Anforderungen der schulischen Nutzung neu zu überplanen und diese Leistungen mit in die Planungsaufgaben zur Erweiterung der Waldschule zu integrieren. Da durch das vorgeschlagene Planungskonzept durchaus Flächen im zentralen Bereich des Schulhofes überstellt werden, ist es absolut schlüssig die vorhandenen Flächen neu zu überplanen, um ergänzende und zusätzliche Angebote für Bewegungsspiele für die Schüler in den Pausen zu ermöglichen und die vorhandenen Flächen, welche durchaus für einen Schulhof weiterhin angemessen sind, intensiv nutzen zu können. Daher sollte der Planungsauftrag für die Freianlagen gegenüber der Auslobung ergänzt und geweitet werden. Dies wurde durch die Jury empfohlen und soll daher den Gremien vorgeschlagen werden. Daher sollen die Leistungen zur Landschaftsarchitektur neben den Freiflächen um die Neubauteile, um den gesamten Innenbereich des Schulhofes der Waldschule ergänzt werden.

Auf Basis des Ergebnisses des VgV-Verfahrens für die Erweiterung der Waldschule wird die Beauftragung des Büros **Baur & Latsch Architekten BDA** für die Architektenleistungen und **OK Landschaft** für die Leistung zur Freianlagenplanung vorgeschlagen.

Die Vorstellung der Ergebnisse des Vergabeverfahrens für die Fachplanerleistungen ist für die März-Sitzungsrunde der Gremien vorgesehen. Damit soll das Planungsteam für die Erweiterung der Waldschule komplettiert werden, um die Planung weiterführen zu können.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat sich in seiner Sitzung vom 0. Februar 2022 mit der Thematik befasst und empfiehlt dem Gemeinderat mehrheitlich die Beschlussfassungen zur Vorlage.

Im Planungsprozess soll die Schulen und die Schulgemeinschaft am Campus der Waldschule die Planung ebenfalls in ihren Fortschritten vor einer Beschlussfassung zur Baumaßnahmen aufgezeigt werden. Mit der Beauftragung der Planer soll die Weiterentwicklung der Waldschule mit dem genannten Raumprogramm der Auslobung weitergeführt werden, um zeitnah an die bauliche Umsetzung zu kommen.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlage