



SITZUNGSVORLAGE

Thema: Standortentwicklung Verwaltungsgebäude Landratsamt – VgV
Verfahren / Ergebnis Bietergespräche

Frühere Beratungen:

- AUT am 06.10.2014 (SV 566/2014)
- AUT am 04.05.2015 (SV 667/2015)
- AUT am 28.09.2015 (SV 708/2015)
- AUT am 12.04.2016 (SV 792/2016)
- AUT am 05.11.2019 (SV 792/2016/1)
- Kreistag am 20.11.2019 (SV 792/2016/2)
- AUT am 10.03.2020 (SV 792/2016/3)
- Kreistag am 28.05.2020 (SV 792/2016/4)
- Kreistag am 29.03.2021 (SV 792/2016/5)
- AUT am 06.07.2020 (SV 792/2016/6)

Anlagen:

- Anlage 1: DGNB Bericht 1. Preisträger
- Anlage 2: DGNB Bericht 2. Preisträger
- Anlage 3: DGNB Bericht 3. Preisträger
- Anlage 4: Gegenüberstellung Honorarermittlung Indikative Angebote
- Anlage 5: Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis Harris Kurrle
- Anlage 6: Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis Auer Weber
- Anlage 7: Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis Wulf Architekten
- Anlage 8: Kostenrahmenschätzungen
- Anlage 9: Lebenszykluskostenbetrachtungen

Sachvortrag : Herr Betting Zeitdauer (ca.): 30 Min.

Beschlussvorschlag:

- 1. Gemäß der vorgenommenen Bewertung der Arbeitsgruppe in den Bietergesprächen sollen folgende Entwürfe die Grundlage für die zukünftige Bebauung darstellen:**
 - BA 1: Entwurf Büro Harris Kurrle (3. Preisträger)
 - BA 2: Entwurf Büro Wulf Architekten (1. Preisträger)
- 2. Auf Grundlage der finalen Angebote des VgV-Verfahrens erhalten folgende Büros den Planungsauftrag:**
 - BA 1: Die ARGE Harris Kurrle Architekten und Glück Landschaftsarchitektur Stuttgart
 - BA 2: Das Büro Wulf Architekten mit Landschaftsarchitekten Jetter

Die Beauftragung der einzelnen Bearbeitungsstufen erfolgt jeweils durch das zuständige Gremium des Kreistags.
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der überarbeiteten Entwürfe einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für die Bauabschnitte 1 bis 4 bei der Stadt Friedrichshafen zu beantragen**

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
---------	---------------	------------	-----------------------

Kreistag	Beschluss	22.07.2021	öffentlich
----------	-----------	------------	------------

Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!): ja nein

Aufwendungen/Auszahlungen

Ergebniswirksam: <input checked="" type="checkbox"/>		Investiv: <input checked="" type="checkbox"/>	
Einmaliger Aufwand	300.000 Euro	Einmalige Auszahlung	340.000 Euro
Jährlicher Aufwand	_____ Euro	Jährliche Auszahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Aufwand 1. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 1. Jahr	_____ Euro
Aufwand 2. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2. Jahr	_____ Euro
Aufwand 3. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 3. Jahr	_____ Euro
Aufwand 4. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Abschreibung	_____ Euro

Erträge/Einzahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input type="checkbox"/>	
Einmaliger Ertrag	_____ Euro	Einmalige Einzahlungen	_____ Euro
Jährliche Erträge	_____ Euro	Jährliche Einzahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Ertrag 1. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 1. Jahr	_____ Euro
Ertrag 2. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 2. Jahr	_____ Euro
Ertrag 3. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 3. Jahr	_____ Euro
Ertrag 4. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Auflösung	_____ Euro

Mittelbereitstellung im Haushalt:

Ergebnishaushalt: <input checked="" type="checkbox"/>		Investitionshaushalt: <input checked="" type="checkbox"/>	
Produkt:	112401	Investitions-Nr.	310502002
Kostenstelle:	3101010		Grunderwerb
Sachkonto:	421209000, 442900120		
Zur Verfügung stehende Mittel:	_____ Euro		

ggf. noch bereit zu stellen: _____ Euro

Deckungsvorschlag:

Ergebnishaushalt: <input type="checkbox"/>		Investitionshaushalt: <input type="checkbox"/>	
Produkt:	_____	Investitions-Nr.	_____
Kostenstelle:	_____		
Sachkonto:	_____		

Medien: PowerPoint pdf-Datei CD/DVD Stick

Sofern Präsentationen erforderlich werden, lassen Sie diese bitte mindestens fünf Tage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle Kreistag zukommen.

Elektronisch mitgezeichnet von:

Landrat Dezernat 1 Dezernat 2
 Dezernat 3 Dezernat 4 Herr Betting

1. Ausgangslage:

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 20. November 2019 einstimmig die Verwaltung beauftragt, auf Basis der aktuellen Machbarkeitsstudie einen Auslobungstext zu erarbeiten und mit der Stadt Friedrichshafen abzustimmen.

Der Auslobungstext gliedert sich in die drei Bereiche Verfahrensregelungen, Wettbewerbsprogramm sowie Terminplanung. Die Inhalte wurden mit der Arbeitsgruppe des Kreistages, mit der Verwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Friedrichshafen, der Architektenkammer Baden-Württemberg sowie den Vertretern der Kammergruppe Bodenseekreis abgestimmt. Der Auslobungstext wurde dem Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen zur Beratung vorgelegt, dessen Anregungen ebenfalls in den Auslobungstext eingeflossen sind.

Auf der Grundlage dieses Auslobungstextes wurde die Verwaltung am 28. Mai 2020 durch den Kreistag beauftragt, auf der Basis der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013, einen zweistufigen nichtoffenen Realisierungswettbewerb gem. § 3 Abs. 2 (RPW) durchzuführen.

Planungswettbewerb:

Die Wettbewerbsaufgabe enthielt in der ersten Phase die Entwicklung des städtebaulichen Bebauungskonzeptes für das Planungsgebiet, das die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Friedrichshafen bildet. Ebenfalls wurden die Vorkonzepte für die in Abschnitten zu realisierenden Neubauten entwickelt. Hierbei war auch durch alternative Flächendispositionen nachzuweisen, dass das Raumprogramm von der Fläche her, nicht raum- und grundrissbezogen, untergebracht werden kann.

In die zweite Phase wurden nur die nach der Entscheidung des Preisgerichts in der engeren Wahl verbliebenen Arbeiten aus der ersten Wettbewerbsphase zugelassen. In der zweiten Phase („Realisierungswettbewerb“) war das städtebauliche Konzept zu vertiefen und Vorplanungen mit Flächen- und Kubatur-Berechnungen mit Modell für die Neubauten des 1. und 2. Bauabschnitts zu erstellen.

Die Planung umfasst im 1. Bauabschnitt eine zweigruppige Kindertageseinrichtung, die integrierte Leitstelle des Bodenseekreises, Wohnungen sowie eine Tiefgarage. Im 2. Bauabschnitt soll ein Verwaltungsgebäude für das Landratsamt geplant werden.

Auf der Basis eines Kriterienkataloges waren Nachweise zur Nachhaltigkeit der Entwürfe zu erbringen, mit dem Ziel, Ressourcen zu schonen und die Umwelt zu entlasten, die Qualität und den Wert der Gebäude zu sichern sowie Bauwerke mit einem hohen sozialen Nutzen zu schaffen. Ökologische, ökonomische und soziale Ziele sollen im nachhaltigen Bauen gleichberechtigt berücksichtigt und umgesetzt werden. Hierfür wird der gesamte Lebenszyklus des Bauwerks, von der Planung bis zum Rückbau (Abbruch) betrachtet.

Damit Baukultur und Nachhaltigkeit bereits zum Zeitpunkt des Wettbewerbs zusammenfinden, bilden die vorentwurfsrelevanten Kriterien in Bezug auf Funktionalität, Komfort und Behaglichkeit, Wirtschaftlichkeit, Ressourcen und Energie, einen integralen Bestandteil des Verfahrens. Diese Angaben waren für die Bauabschnitte 1 und 2 von den Wettbewerbsteilnehmern in eine Wertungsmatrix einzutragen, die von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt wurde. Unter Anwendung der Methodik „Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben“ konnte die Vergleichbarkeit und Nachprüfung der Entwürfe vorgenommen werden.

(siehe Anlagen 1 bis 3_DGNB Berichte 1.bis 3 Preisträger)

Nach intensiver Diskussion der Vorzüge und Nachteile der Entwürfe hat das Preisgericht in der zweiten Phase des Realisierungswettbewerbs folgende Rangfolge der Arbeiten beschlossen:

- Rang 1: Tarnzahl 1002 mit 7:6 Stimmen
- Rang 2: Tarnzahl 1005 mit 7:6 Stimmen
- Rang 3: Tarnzahl 1003 mit 13:0 Stimmen
- Rang 4: Tarnzahl 1007 mit 13:0 Stimmen

Das Preisgericht hat beschlossen, mehrheitlich dem Auslober zu empfehlen,

- die mit dem 1. Preis (Tarnzahl 1002) ausgezeichnete Arbeit der weiteren Vorbereitung und Planung des Projekts Landratsamt (dem 2. Bauabschnitt), zu Grunde zu legen (7:6 Stimmen) und
- die mit dem 3. Preis (Tarnzahl 1003) ausgezeichnete Arbeit wegen der hohen Qualität der vorgeschlagenen Bebauung der weiteren Vorbereitung und Planung des Projekts 1. Bauabschnitt (mit Kita, Leitstelle, Wohnungen und Tiefgarage) zu Grunde zu legen (12:1 Stimmen)

und dabei die Anmerkungen und Anregungen in den vorstehenden schriftlichen Beurteilungen der beiden Arbeiten zu berücksichtigen.

Rang 1: Tarnzahl 1002:
Wulf Architekten, Stuttgart mit Landschaftsarchitekten Jetter, Stuttgart

Rang 2: Tarnzahl 1005:
Auer, Weber Assoziierte. GmbH, München mit Landschaftsarchitekten Grabner Huber Lipp, Freising

Rang 3: Tarnzahl 1003:
Arge Harris und Kurrle Architekten und Glück Landschaftsarchitektur Stuttgart

Die Entwürfe wurden in der Sitzung des Kreistages am 29.03.2021 (DS 792/2016/5) vorgestellt.

2. Sachverhalt:

Gemäß den Beschlüssen des Kreistags vom 29.03.2021 wurden die Wettbewerbsentwürfe der ersten vier Preisträger dem Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen am 26. April 2021 vorgestellt und die Investitionskosten sowie die Lebenszykluskosten für die Entwürfe berechnet.

Darüber hinaus wurde gemäß der Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge (VgV) ein europaweites Verhandlungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, nach dem Abschluss der Bietergespräche den Vertrag mit dem Preisträger abzuschließen, „der im Hinblick auf die gestellte Aufgabe am ehesten die Gewähr für die sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserfüllung für den jeweiligen Bauabschnitt bietet“.

VgV Verfahren

Das an den Wettbewerb anschließende europaweite Verhandlungsverfahren wurde mit den ersten drei Preisträgern geführt, da der vierte Preisträger von einer weiteren Beteiligung am Verfahren Abstand genommen hat.

Die ersten drei Preisträger wurden gemäß der Empfehlung des Preisgerichtes über die getrennte Vergabe der Architektenleistungen für die Bauabschnitte 1 und 2 informiert und zur Abgabe eines indikativen Angebotes im Rahmen des Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb aufgefordert. Hierzu wurde den Bietern ein Verfahrensleitfaden übermittelt, in dem die Inhalte der Architektenleistungen, der Leistungsumfang der anzubietenden Leistungen sowie die wesentlichen Rahmenbedingungen aufgeführt sind. Darüber hinaus wurden den Preisträgern die bieterindividuellen Ergebnisse der DGNB Bewertungen zur Nachhaltigkeit der Entwürfe sowie die Fragen aus dem Preisgericht gesendet.

Zeitlich nachgelagert wurden den Preisträgern auch die Entwürfe der Architektenverträge sowie die durch die Assmann Gruppe berechneten Investitions- und Lebenszykluskosten übermittelt, damit die Architekturbüros ihre Honorarvorstellungen im Angebot festlegen konnten sowie im Bietergespräch Stellung beziehen konnten, ob diese als realistisch betrachtet werden oder ob Sie zu abweichenden Ergebnissen kommen. Darüber hinaus sollte aufgezeigt werden wie, wo und in welcher Weise Kostenoptimierungen möglich sind, da bei den Werten der Kostenrahmenschätzung eine Risikobetrachtung von $\pm 25\%$ berücksichtigt werden muss.

Nachprüfungsverfahren Vergabekammer

Nach vorangegangener Androhung einer Rüge durch das Büro Wulf wurde bei der Vergabekammer am 4. Mai 2021 durch den Rechtsanwalt des Büros Wulf (1. Preisträger) ein Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer eingeleitet.

Es wurde moniert, dass:

- das Preisgericht seine Kompetenzen überschritten hätte, indem die Empfehlung für den ersten Bauabschnitt auf der Basis des 3. Preisträgers erfolgt ist.
- die getrennte Vergabe der Planungsleistungen auf die Bauabschnitte 1 und 2 nicht zulässig sei und somit ein Dienstleistungsauftrag vergeben werden muss
- der erste Preisträger im VgV Verfahren unter dem Kriterium „Wettbewerbsergebnis“ die maximale Punktzahl für beide Bauabschnitte erhalten muss.
- im VgV Verfahren unter dem Kriterium „Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses“ keine Aspekte zu berücksichtigen sind, die vom Preisgericht nicht angesprochen wurden. (Anmerkung: Es handelt sich hierbei um brandschutzrelevante Themen)

Darüber hinaus wurde auch die Verlängerung der Angebotsfrist beantragt. Dies wurde jedoch bereits von der Vergabekammer aufgrund des Gebotes der Verhältnismäßigkeit abgelehnt.

In Kooperation mit dem Rechtsbeistand der Kreisverwaltung wurde daraufhin eine Antragserwiderung formuliert und gemeinsam mit den Unterlagen der Vergabeakte fristgerecht an die Vergabekammer gesendet.

In einem rechtlichen Hinweis der Vergabekammer wurde den beteiligten Parteien am 23. Juni mitgeteilt, dass „nach vorläufiger Prüfung des Streitgegenstands aufgrund der gewechselten Schriftsätze sowie Sichtung der Vergabeunterlagen ein Nachprüfungsantrag, soweit er zulässig sein dürfte, unbegründet sein dürfte“.

Auf Grundlage des sehr eindeutig ausgeführten rechtlichen Hinweisschreibens wurde durch den Rechtsanwalt des Büros Wulf der Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer am 29. Juni zurückgenommen.

Die Vergabekammer hat daraufhin den Einstellungsbeschluss des Vergabenachprüfungsverfahrens am 7. Juli erlassen.

Die geplanten Bietergespräche im Rahmen des VgV-Verfahrens wurden trotz des anhängigen Nachprüfungsverfahrens wie geplant am 20. Mai 2021 mit den Architekturbüros geführt. Eine Aufforderung zur Abgabe eines finalen Angebotes sowie die Vergabe der Planungsaufträge durfte allerdings erst nach Abschluss des Nachprüfungsverfahrens durch die Vergabekammer erfolgen.

Bietergespräche

Von den Büros Wulf Architekten und der ARGE Harris und Kurrle Architekten wurden die indikativen Honorarangebote für beide Bauabschnitte gelegt, das Büro Auer-Weber + Assoziierte hat nur für den BA 2 ein Angebot eingereicht. Auf dieser Basis wurden die Höhe der möglichen Honorare berechnet (siehe Anlage 4_Gegenüberstellung Honorarermittlung Indikative Angebote).

Im Vorfeld der Bietergespräche wurden die Mitglieder der Arbeitsgruppe über den Ablauf, die Inhalte sowie über die Ergebnisse der Kostenermittlungen informiert. Die Gespräche mit den drei ersten Preisträgern haben am 20. Mai 2021 stattgefunden.

Folgende Personen der Arbeitsgruppe Standortentwicklung haben an den Bietergesprächen teilgenommen:

1. Herr Landrat Lothar Wölfle
2. Herr Jürgen Stuckle, Kreisrat CDU
3. Frau Andrea Rehm, Kreisrätin Bündnis 90/Die Grünen
4. Herr Robert Scherer, Kreisrat FW
5. Herr Norbert Zeller, Kreisrat SPD
6. Herr Dipl. Ing. Architekt Wolfgang Riehle (Preisgerichtsvorsitzender des Wettbewerbs und Vorsitzender des Gestaltungsbeirates der Stadt Friedrichshafen)
7. Herr Dipl. Ing. FH Architekt, Dipl. Wirtsch. Ing. FH Harald Betting, Amtsleiter Bau- und Liegenschaftsamt

In den Bietergesprächen haben die ersten drei Preisträger ihre auf der Basis der Kritik des Preisgerichtes weiterentwickelten Wettbewerbsentwürfe für die Bauabschnitte 1 und 2 vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Themen der Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Kosten- und Terminplanung angesprochen. Von den Büros wurden auch die durch die Assmann Gruppe berechneten Investitions- und Lebenszykluskosten plausibilisiert und weitestgehend bestätigt. Letztendlich wurde auch das Projektteam vorgestellt und die Leistungsfähigkeit anhand bereits erbrachter Bauaufgaben aufgezeigt (siehe Anlagen 5 bis 7).

Die Bewertung der Bietergespräche erfolgte getrennt für die Bauabschnitte 1 und 2 gemäß folgenden Kriterien:

Auftrags-Kriterien	Gewichtung in Punkten
Wettbewerbsergebnis	50
Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis, Erläuterungen zum Umgang mit der Kritik aus dem Preisgericht (Darstellung von Lösungsansätzen der angesprochenen Probleme)	20

Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Kosten- und Terminplanung	15
Projektteam, Leistungsfähigkeit	10
Honorarangebot, Nebenkosten	5
Zusammen	100

Nach intensiver Diskussion der Vorzüge und Nachteile der Entwürfe wurde gemäß den o.a. Kriterien folgende Wertung vorgenommen, die auch den Beschluss des Preisgerichts widerspiegelt:

Vergabeverfahren "Planungsleistungen Standortentwicklung Landratsamt - Bauabschnitt 1"

Angebotswertung

Kriterium (Gewichtungsfaktor)	Wulf		Harris + Kurrle		maximal erreichbare Punkte gewichtet
	Anteil an max. Punkte in %	Punkte gewichtet	Anteil an max. Punkte in %	Punkte gewichtet	
Wettbewerbsergebnis		40,00		50,00	50
Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis, Erläuterung zum Umgang mit der Kritik aus dem Preisgericht*	80	16	100	20	20
Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Kosten- und Terminplan*	80	12	100	15	15
Projektteam, Leistungsfähigkeit*	80	8	100	10	10
Honorar, Nebenkosten		5,00		3,24	5
GESAMT		81,00		98,24	100

*) Folgende Abstufung ist bei der Bepunktung gemäß den Vorgaben im Leitfaden möglich:
 100 %: sehr gut
 80% gut
 60%: befriedigend
 40%: ausreichend
 20%: mangelhaft
 0%: ungenügend

Vergabeverfahren "Planungsleistungen Standortentwicklung Landratsamt - Bauabschnitt 2"

Angebotswertung

Kriterium (Gewichtungsfaktor)	Auer Weber		Wulf		Harris + Kurrle		maximal erreichbare Punkte gewichtet
	Anteil an max. Punkte in %	Punkte gewichtet	Anteil an max. Punkte in %	Punkte gewichtet	Anteil an max. Punkte in %	Punkte gewichtet	
Wettbewerbsergebnis		40,00		50,00		30,00	50
Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis, Erläuterung zum Umgang mit der Kritik aus dem Preisgericht*	100	20	100	20	100	20	20
Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Kosten- und Terminplan*	100	15	80	12	100	15	15
Projektteam, Leistungsfähigkeit*	100	10	80	8	100	10	10
Honorar, Nebenkosten		4,84		5,00		4,60	5
GESAMT		89,84		95,00		79,60	100

*) Folgende Abstufung ist bei der Bepunktung gemäß den Vorgaben im Leitfaden möglich:
 100 %: sehr gut
 80% gut
 60%: befriedigend
 40%: ausreichend
 20%: mangelhaft
 0%: ungenügend

Gemäß den Angebotswertungen empfiehlt die Arbeitsgruppe dem Kreistag folgenden Beschluss zu fassen:

Die Bebauung des Bauabschnitt 1 soll auf der Basis des Entwurfs der Arge Harris und Kurrle Architekten und Glück Landschaftsarchitektur Stuttgart erfolgen.

Die Bebauung des Bauabschnitt 2 soll auf der Basis des Entwurfs der Wulf Architekten mit Landschaftsarchitekten Jetter, Stuttgart erfolgen.

Weitere Bearbeitung

Nachdem das Vergabenachprüfungsverfahren abgeschlossen ist und die Vergabekammer in dem rechtlichen Hinweis des Nachprüfungsverfahrens bestätigt hat, dass eine getrennte Vergabe der Architektenleistungen für die Bauabschnitte 1 und 2 möglich ist, wird nun ein finales Angebot bei der Arge Harris und Kurrle Architekten Glück Landschaftsarchitektur (für den BA 1) und Wulf Architekten mit Landschaftsarchitekten Jetter (für den BA 2) eingefordert, auf deren Basis die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen stufenweise nach Leistungsphasen beauftragt werden. Gemäß dem Auftragsversprechen aus dem zweistufigen nichtoffenen Realisierungswettbewerb gem. § 3 Abs. 2 (RPW) ist eine Beauftragung in vier Stufen für die Planungsleistungen der Leistungsphasen 2 bis 9 gemäß § 34 HOAI Objektplanung Gebäude und Innenräume und der Objektplanung Freiflächenplanung gemäß § 39 HOAI vorgesehen.

Der Stufenvertrag gliedert sich in die

- Bearbeitungsstufe 1: Leistungsphase 2 (Vorplanung)
- Bearbeitungsstufe 2 Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)
- Bearbeitungsstufe 3: Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung)
- Bearbeitungsstufe 4: Leistungsphase 5 bis 9. (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe, Mitwirken der Vergabe, Objektüberwachung, Objektbetreuung)

Bebauungsplan

Nach dem Abschluss des Verhandlungsverfahrens kann nun der Beschluss durch den Kreistag gefasst werden, dass auf der Basis der jeweiligen Entwürfe für die Bauabschnitte 1 bis 4 ein Bebauungsplan durch die Stadt Friedrichshafen aufgestellt werden soll.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung vom 6. Juli 2021 dem Kreistag einstimmig empfohlen, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Schätzung des Kostenrahmens

Die Assmann Gruppe hat auf der Basis der 3 Wettbewerbsentwürfe eine Schätzung des Kostenrahmens sowie der Lebenszykluskosten vorgenommen, die momentan in erster Linie dem Vergleich und der Differenzierung der drei Entwürfe dient (siehe Anlage 8).

Die Kostenprognose / Hochrechnung wurden für den BA 1 und 2 getrennt mit Stand Mai 2021 ohne Indexierung berechnet. Aufgrund des frühen Planungsstands ist in diesem Planungsstand mit einer Risikobetrachtung eine Schwankungsbreite von +/- 25 % anzusetzen.

Die Kostenrahmenschätzungen der Investitionskosten wurden für die Kostengruppen (KG)

- 300 Bauwerk-Baukonstruktionen,
- 400 Bauwerk-Technische Anlagen und
- 500 - Außenanlagen und Freiflächen

aufgeteilt. Hierzu werden die jeweiligen Ergebnisse ausgewiesen, wobei die KG 300/400 zusammengefasst wurden.

Es ist zu beachten, dass diese Schätzung des Kostenrahmens nicht den gesamten Kostenumfang der Baumaßnahmen darstellen, da die Kostengruppen

- 100 - Grundstück,
- 200 – Vorbereitende Maßnahmen und
- 600 – Ausstattung und Kunstwerke

nicht Bestandteil der Berechnungen waren.

Die Baukosten sind zunächst über Flächenrichtwerte, dann über spezifische entwurfsabhängige Zulagen ermittelt worden. Hinzu kommen Zulagen (vorläufige Annahmen), die für alle Teilnehmer gleich angesetzt sind. Mengengrundlagen sind in der Regel die zur Verfügung gestellten Vorprüfergebnisse. Flächendefizite wurden in den Kosten nicht ausgeglichen und Überschüsse auch nicht reduziert.

Beispiele der einheitlichen Zulagen/Pauschalen sind: Fassadengestaltung/Logo; Leitstellentechnik, Notstrom Leitstelle, Sicherheitskonzept Leitstelle; Infrastruktur E-Mobilität TG; baukonstruktive Einbauten; besondere Gestaltung Innenausbau; USV Anlage Server, Besondere Zugangsberechtigungen partiell; Notfallsicherheitskonzept ausgewählter Ämter; Küchentechnische Anlagen (Vollküche).

Weiterhin werden entwurfsunabhängige Zulagen für einen Passivhausstandard und Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie) gebildet. Die Methode ist für beide Bauteile gewählt (laut Auslobung Wohnungen EnEV-30%)

In der KG 500 wurden befestigte und begrünte Flächen bewertet. Ein Ansatz für Spielgeräte der Kita ist berücksichtigt. Da die Planer im 2.BA durchaus von unterschiedlichen Bearbeitungsgrenzen ausgehen, sind diese Flächen (aus der Vorprüfung) auch Grundlage der Kostenansätze.

Lebenszykluskosten:

Neben den Investitionskosten wurden auch die Lebenszykluskosten nach DIN 18960 im Zeitraum von 25 Jahren (Betriebskosten, Reinigungskosten, Wartungskosten, Instandhaltungskosten, Objektmanagementkosten) vom Büro Assmann berechnet und auf die beiden Bauabschnitte 1. und 2. aufgeteilt (siehe Anlage 9).

Planungsverfahren / Betreuung:

Die Schätzung der für das Planungsverfahren entstehenden Kosten liegt bei ca. 550.000 Euro. Die Kosten wurden entsprechend dem Verlauf des Verfahrens im jeweiligen Haushaltsjahr berücksichtigt.

Darin enthalten ist die Preis- und Ankaufsumme i. H. v. 215.000 Euro brutto. Dieser Betrag wird wie folgt aufgeteilt und ausgelobt:

1. Preis: 86.000 Euro
2. Preis: 65.000 Euro
3. Preis: 42.000 Euro
4. Preis: 22.000 Euro

Im Falle einer Weiterbeauftragung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Weitere Kosten sind durch die Vervielfältigung der Planungsunterlagen, Modelle, Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens durch das Büro StadtLandPlan und der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) sowie für die Vergütungen des Preisgerichtes und die Preisrichtersitzungen entstanden.

Grundstückskauf:

Für den Kauf der Parkplatzfläche südöstlich der Glärnischstraße 1 - 3 haben bereits Grunderwerbsverhandlungen mit den Vertretern der Stadt Friedrichshafen stattgefunden. Eine Aussage zur Höhe des Kaufpreises steht noch aus. Für den Kauf des städtischen Grundstückes wurden 340.000 Euro als Platzhalter in den Haushalt 2020 aufgenommen, die auch im Jahr 2021 verfügbar sind. Auf der Basis der Entwürfe kann nun detailliert in die Gespräche zum Erwerb der notwendigen Flächen eingestiegen werden.