



Vorlage VA_37/2013
zur öffentlichen Sitzung des
Verwaltungsausschusses
am 25.11.2013

mit 2 Anlagen

An die
Mitglieder
des Verwaltungsausschusses

Erweiterung des Kreishauses - 2. Bauabschnitt - Vorberatung -

1. Ausgangslage

Der Kreistag hat am 19.07.2013 dem 2. Bauabschnitt der Kreishauserweiterung auf der Grundlage des vorgelegten Raumprogramms und der genannten Kosten grundsätzlich zugestimmt. Das Architekturbüro Kubeneck wurde unter Einbeziehung des Gebäudes Friedrichstraße 71, mit der Vorplanung unter Berücksichtigung des Raumprogramms und der Wirtschaftlichkeit beauftragt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das notwendige europaweite Verhandlungsverfahren (VOF-Verfahren) für die weiteren an der Planung mitwirkenden externen Baufachleute durchzuführen und mit den externen Fachleuten und der Projektsteuerung auf der Grundlage der Konditionen des ersten Bauabschnitts über eine Beauftragung zu verhandeln und bei Nichteinigung ein Suchverfahren durchzuführen. Die außerplanmäßige Ausgabe 2013 entsprechend der Hauptsatzung § 4 Abs.1 Nr. 4 in Höhe von 250.000 Euro wurde beschlossen. Die Beratung und Beschlussfassung über die Erweiterung des Kreishauses wurde abweichend von § 3 Nr. 2 der Hauptsatzung vom Ausschuss für Umwelt und Technik auf den Verwaltungsausschuss übertragen. Die Zuständigkeit des Kreistags bleibt unberührt. Außerdem sollte eine Projektgruppe zur weiteren Begleitung gebildet werden.

2. Vorplanung des Architekten

Die Vorplanung des Architekten wurde inzwischen erstellt und mit den Fachbereichen abgestimmt (Anlage 1). Die Fachbereiche Straßen, Vermessung mit Flurneuordnung, Landwirtschaft mit Ernährungszentrum, Gewerbeaufsicht und Teile des Jobcenters, die derzeit teilweise außerhalb Ludwigsburgs untergebracht sind, können somit zentral in Ludwigsburg untergebracht werden. Die Vorplanung kann nun mit den Fachingenieuren überarbeitet und optimiert werden. Im Untergeschoss sind 80 TG Stellplätze vorgesehen. Im Außenbereich sind 16 Stellplätze vorgesehen. Für größere Dienstfahrzeuge sind zusätzlich 12 überdachte Stellplätze und

drei geschlossene Remisen geplant. Der geplante 2. Bauabschnitt hat nun eine Gesamtfläche von 9.970 m².

3. Backsteingebäude Friedrichstraße 71

Das Gebäude Friedrichstraße war im Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2003 auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 019/02 vom 08.05.1978 zum Abbruch vorgesehen. Einem Abbruch des Gebäudes steht baurechtlich nichts im Wege. Eine neuerliche Prüfung des Regierungspräsidiums kam zu dem Ergebnis, dass das Gebäude aus denkmalfachlicher Sicht nicht die Kriterien eines Kulturdenkmals erfüllt. Das Baurechtsamt der Stadt Ludwigsburg hat dem Abbruch mit Bescheid vom 07.05.2013 zugestimmt. Die Stadt hat aber aus städtebaulicher Sicht um Prüfung gebeten, ob es möglich und wirtschaftlich vertretbar wäre, das Backsteingebäude zu erhalten.

Die Prüfung hat ergeben, dass der Erhalt des Gebäudes in mehrfacher Hinsicht sinnvoll ist. Das Gebäude soll im Erdgeschoss und im Obergeschoss die Registratur aufnehmen. Bei dieser Nutzung muss nur in geringem Umfang in die Gebäudestruktur eingegriffen werden und der Ausbau kann auf einem vergleichsweise niedrigen Standard erfolgen. Es soll bei der folgenden Planung auch untersucht werden, ob die Statik im Erdgeschoss statt der geplanten einfachen Stahlregistratur auch eine Kompaktregistratur verträgt. Im Dachgeschoss gewinnt man weitere notwendige Lagerflächen. Das Gebäude soll im Untergeschoss mit einem Gang an den Neubau des 2. Bauabschnitts angebunden werden und einen Aufzug erhalten. Das Gebäude dient zugleich als Lärmabschottung gegenüber der viel befahrenen Friedrichstraße. Die Kosten für eine Sanierung werden nach derzeitigem Kenntnisstand inklusive der Nebenkosten auf rund 2 Mio. Euro geschätzt. Die Gesamtfläche des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses beträgt 1.560 m².

4. Verifizierung der Baukosten auf der Basis des Raumprogramms

Die Gesamtkosten für das Bauwerk belaufen sich nach der Kostenverifizierung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH auf Basis des vorliegenden Raumprogramms auf 22,5 Mio. Euro brutto (Anlage 2). Die Kostenbetrachtung beruht auf den Erfahrungswerten des ersten Bauabschnitts und aktuellen Kostenkennwerten und wird bei der Konkretisierung der Planung fortgeschrieben. Die seit der Planung des ersten Bauabschnitts eingetretenen Baukostensteigerungen von rund 24 % wurden in der Kostenverifizierung ebenso berücksichtigt, wie die Steigerung bei den Baunebenkosten (Kostengruppe 700) durch die Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Kosten für Mobiliar und bewegliche Einrichtungen sind nur zum Teil enthalten. Entwurfsbedingt sind, wie beim ersten Bauabschnitt, Einbauschränke vorgesehen. Die Kosten für die restliche Ausstattung belaufen sich auf der Basis des derzeitigen Ausstattungsprogramms des Kreishauses auf rund 900.000 Euro, die wie beim 1. Bauabschnitt in den Baukosten nicht enthalten sind. PCs und die EDV-Geräte ziehen mit den Mitarbeitern um, wodurch hier keine weiteren Kosten entstehen werden.

5. Verhandlungsverfahren nach VOF (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) für die Tragwerksplanung und Heizung-Lüftung-Sanitär-Planung

Für die Leistung der Tragwerksplanung und der Heizung-Lüftung-Sanitär-Planung musste ein EU-weites Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden, da diese Leistungen über dem

Schwellenwert für freiberufliche Leistungen liegen. Das Verhandlungsverfahren nach VOF besteht aus zwei Stufen, dem Auswahlverfahren und dem Zuschlagsverfahren. Maßgebend für das Auswahlverfahren sind die Eignung und die zu erfüllenden wirtschaftlichen und technischen Mindestanforderungen. Nach der Veröffentlichung im EU-Amtsblatt gingen bei der Tragwerksplanung 18 und bei HLS 9 Bewerbungen ein. In der ersten Stufe des Verfahrens wurden nach Auswertung der Bewerbungsunterlagen bei der Tragwerksplanung fünf und bei den HLS-Planern drei Bewerber ausgewählt. Mit diesen Bewerbern wurden Verhandlungsverfahren durchgeführt, bei dem folgende Auswahlkriterien projektbezogen besprochen wurden: Qualität des Referenzobjekts, Projektmanagement, Interne Projektorganisation, Gesamteindruck der Präsentation, Honorarangebot. Die Bewertung der Gesprächsergebnisse erfolgte entsprechend den VOF. Als qualifizierteste Bewerber gingen bei der Tragwerksplanung das Ingenieurbüro Werner Sobeck GmbH aus Stuttgart und bei der HLS-Planung das Ingenieurbüro EGS aus Stuttgart hervor. Aufgrund des normierten Vergabeverfahrens nach VOF ist vor Auftragserteilung an die ausgewählten Büros eine Absage an die nicht ausgewählten Bieter zu versenden, in dem die Gründe für die Nichtberücksichtigung aufgeführt sind. Erst nach einer Frist von 15 Tage nach Absendung des Absageschreibens darf dann der Auftrag mit den ausgewählten Büros geschlossen werden.

6. Beauftragung der Fachplaner und der Projektsteuerung

Folgende erfahrene und leistungsfähige Ingenieurbüros und Firmen können zur Beauftragung vorgeschlagen werden:

Projektsteuerung:	Wüstenrot Haus- und Städtebau, Ludwigsburg
Tragwerkplanung:	Werner Sobeck Stuttgart GmbH, Stuttgart
Elektroplanung:	IBB, Burrell & Deuring Ingenieurbüro GmbH, Ludwigsburg
Heizung / Lüftung / Sanitär:	EGS-Plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart
Bodengutachten:	Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen
Bauphysik:	Seeberger + Partner, Bietigheim-Bissingen
Vermessungstechnik:	Vermessungsbüro Bartholomä + Kunzi GbR, Kornwestheim
Sicherheits- und Gesundheitskoordination:	ABI Altlasten und Boden, Oberstenfeld
Aktives und passives Datennetz und Anbindung TK – Anlagen:	HIC Human Internet Consult AG, Ludwigsburg

Für den sensiblen Bereich des aktiven und passiven Datennetzes und die Anbindung der Telekommunikationssysteme soll das Ingenieurbüro HIC, Ludwigsburg beauftragt werden. Die Firma HIC ist bereits mit der Betreuung der EDV im Kreishaus beauftragt und kennt sämtliche Anforderungen und Schnittstellen des Landkreises.

7. Projektgruppe Kreishausenerweiterung

Der Projektgruppe Kreishausenerweiterung wurde am 04.11.2013 die vorliegende Planung und die Ergebnisse der VOF-Verfahren vorgestellt. Die Projektgruppe hat die Ergebnisse hinterfragt und der Empfehlung zur Beauftragung der ermittelten Büros sowie des gesamten Planungsteams und der Projektsteuerung an den Verwaltungsausschuss zugestimmt.

8. Weiteres Vorgehen und Termine

Um der Bedeutung des Projektes gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung ein schrittweises Vorgehen gemäß Idealzeitplan vor.

- Erstellung der Entwurfsplanung bis Juli 2014
- Genehmigung der Entwurfsplanung und Vergabe der Planung bis zur Baureife im Juli 2014
- Baufreigabe und Vergabe der Bauleistungen im April 2015
- Fertigstellung und Umzug im Dezember 2016

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag,

- den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes Friedrichstraße 71 für 2 Mio. Euro grundsätzlich zu beschließen und für die Entwurfsplanung 150.000 Euro im Haushaltsplan 2014 bereitzustellen,
- das Architekturbüro Kubeneck unter Einbeziehung des Gebäudes Friedrichstraße 71 mit der Entwurfsplanung auf der Grundlage des Vorentwurfs und der genannten Kosten zu beauftragen,
- die unter Ziffer 6. vorgeschlagenen externen Fachplaner und die Projektsteuerung mit den Teilleistungen bis einschließlich der Entwurfsplanung unter Einbeziehung des Gebäudes Friedrichstraße 71 auf der Grundlage des Vorentwurfs und der genannten Kosten zu beauftragen.