



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 39/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	04.03.10			
Bauausschuss	nein	08.03.10			
Gemeinderat	ja	15.03.10			

Neubau Realschule mit GT-Bereich und Sporthalle

Wettbewerbsergebnis

Beauftragung des Planungsteams

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat spricht sich für die Realisierung der im Planungswettbewerb mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit für den Neubau der Realschule mit GT-Bereich und Sporthalle aus.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabeverhandlungen im VOF-Verfahren mit dem Ziel zu führen, die folgenden Planverfasser des ersten Preises mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen, im Moment bis Leistungsphase 3, Entwurfsplanung und Kostenberechnung:
 - Lanz Schwager Architekten, Konstanz
 - Landschaft Drei, Michael F. Heintze, Konstanz
 - Fischer und Leisering Ingenieur GmbH, Konstanz (Tragwerksplanung)
 - Ibp Knaus+Zentner Ing.-Gesellschaft mbH, Pfullendorf (Techn. Ausrüstung HLS)
 - Miller+Stucke, Tettang (Elektro)

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Entscheidung des Preisgerichts ist mit der Vergabe eines ersten, eines dritten und eines vierten Preises einstimmig und überraschend deutlich ausgefallen. Der erstplatzierte Entwurf erfüllt die gestellten Anforderungen mit Abstand am besten. Die weiteren Preisträger bedürften für eine Realisierung der Überarbeitung in wesentlichen Punkten. Insofern empfiehlt die Verwaltung übereinstimmend mit den bei der Preisgerichtssitzung an-

wesenden sachverständigen Beratern und Beobachtern, den ersten Preis für die weitere Bearbeitung zugrunde zu legen.

Die Büros im Team des ersten Preisträgers haben gute Referenzen, auch schriftliche Bewertungen früherer Auftraggeber vorgelegt, die von der Verwaltung derzeit geprüft werden; die Prüfung geht bis zu den Sitzungsterminen weiter. Das nach VOF notwendige Verhandlungsverfahren soll daher mit dem Ziel geführt werden, die ersten Preisträger mit der Realisierung zu beauftragen. Die Beauftragung ist gemäß Wettbewerbsbedingungen bis Leistungsphase 5 vorzunehmen; im Moment erfolgt eine Beauftragung bis Leistungsphase 3, Entwurfsplanung und Kostenberechnung. Die Beauftragung kann zu gegebener Zeit erweitert werden.

2. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat im Oktober 2009 über das Raumprogramm der Realschule, des Ganztagesbereichs und der Sport- und Kletterhalle entschieden und den Standort festgelegt. Auf dieser Basis wurde das Programm des Architektenwettbewerbs an die 25 ausgelosten (20) und gesetzten (5) Planungsteams ausgegeben. Es wurden 19 Arbeiten fristgerecht eingereicht. Diese wurden einer Vorprüfung durch den Wettbewerbsbetreuer, Architekturbüro Hirthe, zusammen mit Prof. Koenigsdorff für die Haus- und Energietechnik, unterzogen und am 20. Februar 2010 vom Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Jörg Aldinger bewertet. Dem Gemeinderat wurden die Arbeiten am 22. Februar 2010 erläutert. Ein Papier mit dem Protokoll der Preisgerichtssitzung, Planübersichten, Modellfotos und Angaben zu den Planungsteams von Preisträgern und Anerkennungen wurde an die Mitglieder des Gemeinderats verteilt.

3. Wettbewerbsergebnis

Die Entscheidung des Preisgerichts ist überraschend deutlich ausgefallen. Einstimmig wurden ein erster, ein dritter und ein vierter Preis und zwei Anerkennungen vergeben. Dies signalisiert, dass der erstplatzierte Entwurf die gestellten Anforderungen mit Abstand am besten erfüllt. Bei Realisierung eines anderen Entwurfs wäre eine Überarbeitung in wesentlichen Punkten erforderlich.

Die detaillierte Beurteilung ist im Protokoll des Preisgerichts nachzulesen. An dieser Stelle soll daher nur zusammenfassend auf wesentliche Punkte eingegangen werden.

Den drei Siegerentwürfen gemeinsam sind die städtebaulichen Qualitäten der Anordnung der einzelnen Baukörper im Bezug auf die Schul- und Sportmeile, der Zugänge, die Beachtung der Frischluftschneise sowie das Angebot gut nutzbarer Freiflächen.

Beim ersten Preis ist ferner die gelungene Gliederung und Organisation der Schul- und GT-Räume besonders herauszustellen. Dieser Entwurf wurde daher auch von den Pädagogen im Preisgericht und unter den anwesenden Beobachtern und Gutachtern, insbesondere auch von den Schulleitern, hervorragend bewertet.

Beim dritten Preis ist besonders die Aufteilung des Ganztageszentrums auf zwei Baukörper zu kritisieren; die Funktionszusammenhänge innerhalb des GT-Zentrums erfordern die Unterbringung in einem Gebäude. Ferner wäre das Angebot an Lehrerstützpunkten und Lerninseln nicht ausreichend.

Der vierte Preis weist einen relativ weiten Weg zwischen der Realschule als Hauptnutzer und dem Ganztagesbereich auf. Schulorganisatorisch würden die 7 Geschosse des Schulgebäudes neben anderen Kritikpunkten nach Meinung der Schulexperten Probleme bereiten.

4. Kostenprognose

Zu den Wettbewerbsarbeiten liegen naturgemäß noch keine Kostenschätzungen vor. In DS 182/2009 hat die Verwaltung anhand von Programmflächen und Kostenkennwerten Prognosen über mögliche Kosten der Bauteile für das neue Räumliche Bildungszentrum erstellt. Diese sind nun im nächsten Schritt weiter zu konkretisieren, indem statt den Programmflächen die berechneten Flächen der Wettbewerbsarbeiten einer Kostenprognose zugrundegelegt werden. Der Wettbewerbsbetreuer, Architekt Hirthe, sowie das Hochbauamt sind dabei, die Flächen und Kubaturen detailliert nachzurechnen.

Der bisher der Prognose zugrunde gelegte Kostenkennwert gemäß Baukosteninformationssdienst BKI rechnet die Kosten linear, entwurfsspezifische Besonderheiten sind nicht berücksichtigt. Auf diese spezifischen Merkmale einzugehen, ist erst im nächsten Schritt im Rahmen der Kostenschätzung für den konkreten Entwurf durch den beauftragten Architekten in Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren möglich.

Auch eine kritische Überarbeitung der Entwurfsflächen des ersten Preisträgers wird im Interesse einer kostensparenden Lösung vorgenommen.

5. Beschlussempfehlung

Angesichts der klaren Entscheidung des Preisgerichts und dem eindeutigen Votum der beteiligten Schulexperten schlägt die Verwaltung vor, den ersten Preis der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen und das Verfasser-Team mit der weiteren Planung zu beauftragen.

6. Weiteres Vorgehen

Der Planungswettbewerb ist eingebettet in ein VOF-Verfahren, das aufgrund des Auftragswertes in der gegebenen Größenordnung vorgeschrieben ist. Im Rahmen einer Vergabeverhandlung ist mit den Preisträgern über die Auftragsvergabe zu verhandeln, wobei das Wettbewerbsergebnis einen gewichtigen Faktor darstellt. Dahingehend sind die Beschlussanträge der Verwaltung zu verstehen, die Vergabegespräche zu diesem Ergebnis zu führen.

Architekten und Fachingenieure haben unmittelbar nach Auftragserteilung ggf. notwendige Korrekturen des Vorentwurfs in Abstimmung mit der Verwaltung durchzuführen. Wo möglich sollen dabei Vereinfachungen und Flächenreduzierungen vorgenommen werden mit dem Ziel einer Kostenreduzierung. Die vom Gemeinderat beschlossene Programmfläche bleibt davon natürlich unberührt.

Auf Basis des dann erreichten Planungsstandes soll baldmöglichst in eine konkrete Kostenschätzung eingestiegen werden. Diese wird auch Basis sein für die noch ausstehenden Entscheidungen bezüglich des Raumprogramms, des vierter Hallenteils, Anzahl der Zuschauerplätze und Realisierung der Kletterhalle.

Kopf