

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/221

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	07.12.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	18.12.2017	Beschlussfassung			

Innovations- und Technologietransferzentrum PLUS Ergebnis Mehrfachbeauftragung und Beauftragung von Architektenleistungen

I. Beschlussantrag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabeverhandlungen für die Architektenleistungen ITZ+ mit dem Ziel abzuschließen, den von der Jury einstimmig empfohlenen Entwurf der Architekten Deubzer König + Rimmel zu realisieren und einen entsprechenden Architektenvertrag abzuschließen.

Es wird ein Stufenvertrag abgeschlossen, der zunächst die Leistungsphasen bis 3 (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) umfasst.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Am 13. November 2017 hat die Jury über die fünf Vorentwürfe im Rahmen der Architekten-Mehrfachbeauftragung entschieden. Der Entwurf Architekten Deubzer König + Rimmel wurde einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Laut Investitionskostenschätzung von Drees und Sommer liegen die Gesamtprojektkosten auf Basis der jetzt vorliegenden Vorentwurfsfassung noch um 2,7 Mio € über der bisherigen Prognose (12,5 Mio. €). Ziel ist, ohne Abstriche am Projektprogramm zu machen, der ursprünglichen Kostenprognose möglichst nahe zu kommen, durch Flächenoptimierung und Überprüfung des Materialkonzeptes.

Die Planung soll bis Leistungsphase 3 (Entwurf und Kostenberechnung) weitergeführt werden und auf dieser Basis ein Baubeschluss gefasst werden.

2) Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat auf Basis von DS 161/2015 am 13. Juli 2015 beschlossen, dass die Stadt Biberach die Projektträgerschaft für das RegioWIN-Leuchtturmprojekt „Innovations- und Technologietransferzentrum PLUS“ übernimmt. Die Projektmanagementleistungen wurden gemäß DS 2016/110 und 2017/015 an Drees und Sommer beauftragt.

Mit DS 286/2015 wurden am 25. Januar 2016 das Raumprogramm und die Funktionsbeschreibung für das Projekt auf Basis der Kostenprognose in Höhe von 12,5 Mio. € Gesamtkosten zuzüglich Grundstückswert beschlossen.

Ferner wurde mit dieser Drucksache Beschluss gefasst über die Gründung einer Betreiber-gesellschaft zusammen mit den Projektbeteiligten Landkreis Biberach, IHK Ulm und Hochschule Biberach und die Einreichung eines Förderantrags auf dieser Basis.

Der Förderantrag wurde mit Zuwendungsbescheid vom 16. September 2016 positiv be-schieden mit 4.915.237,50 € aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwick-lung (EFRE-Mittel) und 1.966.095,00 € aus Mitteln des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Landeskofinanzierung).

Nach europaweiter Vergabebekanntmachung für die Gebäudeplanung wurden fünf Arch-itekturbüros aufgrund ihrer Referenzen für eine Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung (Phase 2 des Vergabeverfahrens) ausgewählt. Das Ergebnis liegt nun vor.

3) Durchführung der Mehrfachbeauftragung als kooperatives Verfahren

Die Mehrfachbeauftragung wurde als kooperatives Verfahren durchgeführt, d. h. es er-folgte eine Zwischenpräsentation der Entwürfe, die Verfasser erhielten eine Rückmeldung zu ihrem Entwurf mit Hinweisen, wo noch zu bearbeitende Problemstellungen liegen. Die-ses Verfahren führt insbesondere bei schwierigen Randbedingungen und vielfältigen Nut-zungsanforderungen zu Lösungen, die die gestellten Anforderungen bestmöglich erfüllen. Für die Nutzer, die auch in der Jury vertreten sind, besteht die Möglichkeit, sich frühzeitig intensiv in die Planung einzubringen.

Folgende Architekturbüros erfüllten die Qualifikationsanforderungen mit ihren Referenz-projekten am besten:

- ATP München Planungs GmbH, München
- Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten BDA, Nürnberg
- Braunger Wörtz Architekten GmbH, Ulm
- Deubzer König + Rimmel Architekten GmbH, München
- Doranth Post Architekten GmbH, München

Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigt:

Herr Bleicher	(Rektor, Hochschule Biberach)
Herr Kuhlmann	(Baubürgermeister Stadt Biberach)
Herr Künzel	(Architekt, Externer Fachjuror)
Herr Sälzle	(Hauptgeschäftsführer, IHK Ulm)
Herr Münch	(Leiter, Gründung u. Fördermittel, Stadt Mannheim)

Herr Schwäble (Kanzler, Hochschule Biberach)
Herr Schwarzenborfer (Vertreter Landkreis Biberach)
Herr Theilig (Architekt, Externer Fachjuror)
Herr Wersch (Erster Bürgermeister Stadt Biberach)

Stellvertretend bzw. nicht stimmberechtigt:

Herr Hertle (IHK Ulm)
Herr Kopf-Jasinski (Leiter Hochbauamt Biberach)

Die Aufgabe wurde am 8. Mai 2017 ausgegeben, die Zwischenpräsentation erfolgte am 27. Juni 2017, die Jurysitzung am 15. September 2017. Die Jury sah Potenziale für die Realisierung bei den beiden Arbeiten von Braunger Wörtz Architekten und Deubzer König + Rimmel Architekten, die beide nochmals zu überarbeiten waren. Am 13. November 2017 erfolgte nach dieser Optimierungsphase die abschließende Sitzung der Jury mit einem einstimmigen Votum für die Arbeit von Deubzer König + Rimmel Architekten.

4) Beurteilung der Entwürfe

Wenn in der Beurteilung von „Transformator“ die Rede ist, bedeutet dies eine zentrale Fläche des Austauschs von Ideen, der Präsentation, die Orientierung bieten und Synergien der Nutzer (Wirtschaft, Wissenschaft, Zivilgesellschaft) in durchlässiger Weise räumlich forcieren soll. Der Begriff wurde in der Phase der Erarbeitung des Raumprogramms geprägt.

Entwurf ATP München Planungs GmbH

Das Konzept sieht als wesentliches funktionales und gestalterisches Merkmal einen schwebenden, horizontalen Transformator-Riegel vor, der zwei Punkthäuser horizontal verbindet. Dieser wird genutzt, um die darunterliegenden Parkplätze anzuordnen. Aufgrund der deutlichen Flächen- wie auch einer Kostenüberschreitung wurde dieser Entwurf als nicht zielführend bewertet und schied einstimmig aus.

Entwurf Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten

Der Entwurf sieht eine quadratische Gebäudestruktur im gleichmäßigen Raster mit einer Lochfassade vor. Im 1. OG wurde die Außenhülle zurückgezogen, sodass eine große Terrasse entstand. Der Entwurf sieht den Transformator als zentrale Fläche im Gebäudeinneren. Aufgrund der starren Gebäudestruktur wurde dem Entwurf wenig Potenzial zur Optimierung zugesprochen. Die optionale Erweiterung überzeugt, da lediglich ange-dockt, die Jury nicht. Dieser Entwurf schied einstimmig aus dem Planungswettbewerb aus.

Entwurf Doranth Post Architekten GmbH

Der Verfasser sieht eine rechteckige Gebäudestruktur vor. Die Außenhülle ist transparent gehalten, so dass die inneren Funktionen erkennbar sind. Die Erschließungsflächen und damit implementiert der Transformator zeichnen sich in den Grundrissen deutlich als amorphe Formen ab. Die Jury diskutiert über mögliche Restriktionen, die sich hierdurch für die Flexibilität der Grundrisse ergeben. Der dargestellte Transformator wurde von der Jury positiv bewertet, in der Gesamtheit wird der Transformator als überdimensioniert beurteilt. Insgesamt scheint der Entwurf für die vorgesehenen Funktionen nicht angemessen und schied somit aus.

Die beiden Arbeiten der Endrunde wurden nach nochmaliger Überarbeitung in der abschließenden Jurysitzung am 13. November 2017 wie folgt beurteilt:

Der Entwurf von **Deubzer König + Rimmel** wird von einem ikonenhaften Gebäude mit einer klaren Erschließungsstruktur und einem darauf abgestimmten Brandschutzkonzept geprägt.

Die klare und signifikante Gebäudeform hat Deubzer König + Rimmel beibehalten und weiterentwickelt. Die flexible Struktur in den Grundrissen und die daraufhin möglichen Potenziale in der Weiterentwicklung werden positiv gewertet. Hervorgehoben wird, dass mit der Flexibilität der Gebäudestruktur die Leistungsfähigkeit des Gebäudes bzgl. Nutzung, Erschließung und dem Brandschutzkonzept die optionale Erweiterung konzipiert werden kann.

Seitens der Jury wird die Lage der Fabrikations-Labore im EG hervorgehoben. Signifikantes Merkmal in der Außenwirkung ist die gewählte Dachform als Witterungsschutz für die Gebäudetechnik und Forschungsflächen.

Der Entwurf von **Braunger Wörtz Architekten** sieht eine quadratische Gebäudestruktur mit innenliegenden Außenflächen (Hof) vor. Das Gebäude ist in einer Nord-Süd Ausrichtung auf dem Grundstück platziert. Der Turm als markante städtebauliche Geste bleibt auch nach der Optimierungsphase im Südlichen Gebäudeteil weiterhin bestehen und wird von der Jury weiterhin hinterfragt.

Der Gedanke des Transformators wirkt im Innenraum sehr zergliedert. Die Eingangssituation ist zudem verunklarend dargestellt.

Die Erschließungsstruktur des Entwurfs Braunger Wörtz Architekten stößt bei der Bearbeitung und der möglichen Weiterentwicklung an seine Grenze, dies zeigt sich u. a. bereits im Vorschlag für eine weitere Erweiterung.

Der Drucksache beigelegt sind Perspektiven der drei im September ausgeschiedenen Entwürfe sowie ein Plansatz der beiden Entwürfe der Optimierungsphase.

5) Kosten

Der beauftragte Projektsteuerer Drees und Sommer hat die Entwürfe jeweils einem Kostencheck unterzogen.

Beide Beiträge der Optimierungsphase waren bereits am 15. September 2017 die wirtschaftlicheren und haben im Zuge der Optimierung noch einen weiteren Schritt in Richtung Kostenobergrenze gemacht. Im Vergleich mit den Ergebnissen der ersten Vorprüfung liegt zwar bei beiden Beiträgen eine Reduzierung der Flächen und damit der Investitionskosten vor. Jedoch sind die Vorgaben hinsichtlich der BGF und der Kostenobergrenze aus der Auslobung nicht eingehalten worden.

Im Hinblick auf eine weitere notwendige Überarbeitung im Rahmen der Vorentwurfsplanung empfiehlt sich nach einstimmiger Ansicht der Jury der Beitrag von Deubzer König + Rimmel. Nach Einschätzung von Drees & Sommer liegt hier das Potential vor, die vorliegende Überschreitung von 122% gegenüber der Kostenprognose noch deutlich zu reduzieren durch Flächenoptimierung und Überprüfung des Materialkonzeptes.

Die Prognose der Investitionskosten hatte ca. 12,5 Mio. € betragen.

Die Investitionskostenschätzung von Drees und Sommer beziffert den ausgewählten Entwurf von Deubzer König + Rimmel auf derzeit 15,2 Mio. €.

6) Finanzierung

Die Finanzierung der Projektsumme in Höhe von 12,5 Mio. € brutto ist in der Haushalt- und Finanzplanung dargestellt (netto ist die Summe bei ca. 11,5 Mio. €, es erfolgt ein teilweiser Vorsteuerabzug).

Der Förderantrag wurde mit Zuwendungsbescheid vom 16. September 2016 positiv entschieden mit bis zu 4.915.237,50 € aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE-Mittel) und 1.966.095,00 € aus Mitteln des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Landeskofinanzierung).

Der Landkreis übernimmt einen Anteil in Höhe von 750.000,00 € an den Investitionskosten.

7) Beschlussempfehlung

Die Entscheidung der Jury am Ende der Diskussion ist einstimmig für den Entwurf von Deubzer König + Rimmel gefallen.

Für den weiteren Planungsprozess im Zuge der Vorentwurfsplanung sind unter anderem folgende Themen zu berücksichtigen:

- Eine Vereinfachung der Konstruktion und der Materialien der Fassadenkonstruktion sind zu untersuchen.
- Bei der Gebäudehülle der Technikzentrale auf dem Dachgeschoss ist eine Kostenoptimierung anzustreben. Dabei werden auch Synergien zwischen Wissenschaftlichen Anlagenteile (Bsp. PV-Anlage) und konstruktiven Einhausungen der Technikzentrale gesehen.
- Eine Konzeption für die Stellplätze ist sowohl für die Grundvariante als auch für die Erweiterungsvariante aufzuzeigen. Dabei ist zu beachten, dass die notwendigen Stellplätze bei beiden Lösungen als Außenstellplätze auf dem Grundstück umzusetzen sind.
- Die geforderten Nutzflächen sind weitestgehend eingehalten. Im weiteren Planungsprozess ist zu untersuchen, ob der Entwurf in der Flächenwirtschaftlichkeit weiter optimiert werden kann.
- Die Qualität der Räume ist auf die Bedürfnisse der Nutzungen abzustimmen. Dabei sind z. B. die Ausbaustandards für Räume wie die der Werkstätten in der weiteren Planung zu vereinfachen.

Mit der Maßgabe der Umsetzung der obenstehenden Hinweise wird empfohlen, die Vergabeverhandlungen für die Architektenleistungen ITZ+ mit dem Ziel abzuschließen, den von der Jury einstimmig empfohlenen Entwurf der Architekten Deubzer König + Rimmel zu realisieren und einen entsprechenden Architektenvertrag abzuschließen.

Im Rahmen eines Stufenvertrages sollen die Architekten vorerst mit den Leistungen bis Phase 3 (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) beauftragt werden. Auf dieser Basis kann ein Baubeschluss gefasst werden.

8) Weiteres Vorgehen

Im weiteren Terminplan ist die Entwurfsplanung und Kostenberechnung vorgesehen bis Juni 2018. Nach dem Baubeschluss durch den Gemeinderat erfolgt die weitere Planung und Ausschreibung, der Baubeginn ist Mai 2019 vorgesehen, die Fertigstellung Ende 2020.

9) Betrieb des ITZ+

Was passiert im ITZ?

Der Flächenanteil des ITZ Plus in allen Bereichen soll zunächst zu 50 % durch die Hochschule mit Forschungsprojekten (hochschuleigene sowie für bzw. gemeinsam mit Unternehmen) und zu 30 % durch Gründer genutzt werden. Die verbleibenden 20 % sollen so variabel gestaltet sein, dass sie je nach Bedarf als Forschungsfläche der Hochschule, aber auch als Nutzungsfläche für Gründer verwendet werden können.

Die gegenseitige Transparenz der Nutzungen durch die Hochschule sowie Dritte muss gegeben sein, eine Abstimmung ist daher erforderlich.

Operativ entscheidet die Geschäftsführung über die Belegung der flexiblen Flächen. Im Konfliktfall kann der Beirat eine qualitative Empfehlung abgeben. Anschließend entscheidet die Gesellschafterversammlung über die Belegung der Flächen.

Das ITZ Plus soll in seiner Gesamtheit eine hohe Flexibilität aufweisen. Labore und Büroflächen sollen im Sinne der Grundausrichtung in weiten Teilen skalierbar sein. In Forschungsprojekten und in Gründungen ändern sich gerade die Flächenanteile sehr häufig.

Die Kombination aus klassischer Bürostruktur und modernen Co-Working-Space-Bereichen soll zum einen einer gewissen notwendigen Sensibilität in Forschungsprojekten und Gründungsentwicklungen gerecht werden, soll aber andererseits auch den Mehrwert eines offenen Miteinanders ganz unterschiedlicher Bereiche zulassen.

Hochschule

angewandte Forschungs- und Technologietransferprojekte im Auftrag von oder in Kooperation mit KMUs der Region sowie für hochschuleigene Drittmittelprojekte

- Effizientere Herstellungsprozesse von Biopharmazeutika
- Effizientere Verarbeitung von Rohstoffen
- Effizientere Gewinnung von Wertstoffen/Erneuerbaren Energien
- Intelligente Energieversorgung und -verwendung

Denkbar ist auch die Anmietung von Flächen durch **hochschulaffine Unternehmen**.

Gründer

Keimzelle für die Förderung von **Existenz- und Ausgründungen** in den Bereichen Biotechnologie und Energiesysteme/Gebäudeklimatik
Verbesserung der Gründungsdynamik

Zielgruppen:

- Absolventen der Hochschule Biberach
- Mitarbeiter der Hochschule Biberach
- Externe, z. B. Mitarbeiter regionaler Unternehmen

Reallabore

Wissenstransfer in die Bevölkerung sowie Akzeptanzsteigerung

Erprobungs- und Erfahrungsräume für technologische Transformationsprozesse bieten Bürgern und Unternehmen die Möglichkeit, die beschriebenen Prozesse live selbst zu testen, zu begreifen und zu nutzen.

Motto: „Akzeptanz durch Beteiligung“

Gesellschaftsvertrag

Für den Betrieb des ITZ Plus wird eine Betreibergesellschaft, die ITZ Plus Biberach GmbH, gegründet, an welcher die Projektbeteiligten wie folgt als Gesellschafter beteiligt sind: 90 % Stadt Biberach, 5 % Landkreis Biberach, 5 % IHK Ulm. Die Hochschule Biberach ist ein wesentlicher Partner des Projekts und erhält einen Gaststatus sowie Rederecht in der Gesellschafterversammlung.

Die Gründung wird in 2018 erfolgen. Die entsprechenden Beschlüsse werden gemeinsam mit dem Baubeschluss gefasst.

Kopf-Jasinski

Anlagen:

Perspektiven der drei ausgeschiedenen Arbeiten

Perspektiven und EG Grundriss der beiden Arbeiten der Optimierungsphase

ITZ Anlagen