

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung Theater Stadt Heidelberg
- Vorstellung der prämierten Entwürfe und
Bauftragung eines Preisträgers mit
Durchführung einer Optimierungsphase**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	06.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Altstadt	08.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Kulturausschuss	27.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	29.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.

Zur Reduzierung der Kosten stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Protokoll der Preisgerichtssitzung (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)
A 2	Kostenermittlung (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)
A 3	Angebotsbewertung (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziele:
(Codierung) berührt:
Die Nachhaltigkeitsprüfung wurde bereits in Drucksache
0206/2007,0039/2007 sowie 0317/2006 vorgenommen
Begründung:
keine

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2007 wurde für die Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Von 125 Bewerbern wurden 25 zum weiteren Verfahren zugelassen und zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert. Eingegangen sind 20 Arbeiten, die nach einer intensiven Vorprüfung am 10.03.2008 vom Preisgericht in mehreren Durchgängen begutachtet und bewertet wurden. Das Preisgericht hat den Wettbewerb mit folgendem Ergebnis beendet:

- | | |
|----------|---|
| 1. Preis | Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt |
| 2. Preis | Code Unique Architekten, Dresden |
| 3. Preis | KSV Krüger, Schuberth, Vandreike, Berlin |
| Ankauf | Lehmann Architekten, Offenburg |
| Ankauf | Brunhardt.Brunner.Kranz Architekten, Balzers (Fürstentum Liechtenstein) |

Erwähnenswert hierzu ist, dass im Preisgericht die Planung der Architekten Waechter + Waechter einstimmig als überzeugendste Arbeit beurteilt und zur Realisierung empfohlen wurde. Das Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 10.03.2008 ist als **Anlage 1** beigefügt.

Wie bereits mehrfach informiert, wurden die Planungen der drei Preisträger im Anschluss an den Wettbewerb gutachterlich untersucht. Gleichzeitig wurden bei den drei Büros im Rahmen eine Verhandlungsverfahrens nach VOF (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) Aussagen zur Abwicklungsstrategie, zur Projektleitung sowie ein Honorarangebot abgefragt. Gemeinsam mit der Qualität und der Wirtschaftlichkeit der Entwürfe waren damit alle vom Gemeinderat am 06.03.2008 beschlossenen Wertungskriterien verfügbar, so dass im Beurteilungsgremium eine eindeutige Rangfolge festgestellt werden konnte:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt | 61,3 Punkte |
| 2. | Code Unique Architekten, Dresden | 43,4 Punkte |
| 3. | KSV Krüger, Schuberth, Vandreike, Berlin | 40,0 Punkte |

Das Ergebnis der Kostenermittlung ist als **Anlage 2**, das der Wertung als **Anlage 3** beigefügt.

Der 1. Preis ist mit Abstand der günstigste Entwurf, liegt jedoch mit 49,7 Mio. € erheblich über dem angesetzten Kostenrahmen, der 2. Preis folgt mit 55,1 Mio. €, der 3. Preis mit 56,6 Mio. €. Die Gründe hierfür liegen bei allen Entwürfen u.a. in einer deutlichen Erhöhung der bislang geplanten Qualitätsstandards, speziell im Bereich der Fassade. Darüber hinaus werden die Raumprogrammflächen (Nutzflächen) geringfügig, u.a. durch Abriss und Neubau des Glasfoyers und die Gesamtflächen (Bruttogrundflächen) deutlich durch einen höheren Anteil an Verkehrsflächen überschritten.

Aufgrund des eindeutigen Ergebnisses des Preisgerichtes und des Beurteilungsgremiums, aber auch der öffentlichen Resonanz für den ersten Preisträger wird deshalb vorgeschlagen, im weiteren Verlauf des Verhandlungsverfahrens zunächst das Büro Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt, als bevorzugten Bewerber, mit einer Optimierung zu beauftragen, um eine kostenverträgliche Lösung zu erreichen.

In enger Zusammenarbeit mit dem Theater und dem Planungsteam soll schnellstmöglich eine Kostenoptimierungsvariante erarbeitet werden, um dann im Oktober 2008 das Ergebnis erneut den Gremien zu präsentieren.

In die Optimierung der Planung müssen auch die Fachingenieure für das Tragwerk, die Technische Ausrüstung sowie die gesamte Bühnentechnik einbezogen werden. Die Vergabeverfahren für diese Fachingenieurleistungen sind derzeit in Bearbeitung, die Beauftragung sollen, zur Beschleunigung der Optimierungsphase, dem Bauausschuss am 03.06.2008 kurzfristig zur Vergabe vorgeschlagen werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg