

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Freiraumgestaltung Zollhofgarten  
- Durchführung eines VOF-Verfahrens mit  
der Erarbeitung von Lösungsansätzen**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 29. Juli 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	05.07.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	27.07.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt die Durchführung des beschriebenen VOF-Verfahrens und die Bewertungsmatrizen als Grundlage für die Auswahl der Bewerber sowie die Zuschlagsentscheidung.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Plangebiet

## **Sitzung des Bauausschusses vom 05.07.2011**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 12 Nein 01 Enthaltung 00*

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.07.2011**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 27.07.2011**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln <b>Begründung:</b> Das Verfahren dient der Auswahl eines leistungsfähigen Büros, das die Planung und Realisierung eines hochwertigen öffentlichen Freiraums in der Bahnstadt übernehmen wird. <b>Ziel/e:</b>
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> Der Zollhofgarten wird als zentraler städtischer Freiraum der Kommunikation und Begegnung dienen. Die Qualität dieses Freiraums wird auch durch die Wahl eines leistungsfähigen und kompetenten Büros bestimmt. Durch das Verfahren wird ein Büro ausgewählt, das die bestmögliche Leistung erwarten lässt.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Im städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) ist für die Findung eines gestalterischen Konzepts die Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs vorgesehen.

Ein Vergabeverfahren gemäß der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen stellt ein alternatives Modell zu einem VOF-Verfahren mit vorgeschaltetem Wettbewerb dar, hat jedoch den Vorteil einer zeitlichen Straffung. Diese ist angesichts der rasanten Entwicklung auf den Baufeldern des Campus Am Zollhofgarten angeraten, um die Gestaltung des öffentlichen Raums parallel zur Fertigstellung der ersten Bauvorhaben vorzunehmen. Die Qualität der Konzeption wird durch die Bewertung von Lösungsvorschlägen im Auswahlverfahren gesichert. Darüber hinaus kann die Leistungsfähigkeit des Büros im vorgeschlagenen Verfahren detaillierter abgefragt werden.

## B. Begründung:

Die Stadt Heidelberg entwickelt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt einen neuen Stadtteil. In zentraler Lage des Stadtteils wird mit dem Campus Am Zollhofgarten ein Quartier entstehen, das Wissenschaft und Forschung in die Stadtstruktur integriert und das mit einer speziellen Nutzungsmischung, städtischem Flair und urbanem Charakter dem neuen Stadtteil ein besonderes Image verleiht. In deutlicher Abgrenzung zu den Beispielen vom städtischen Gefüge isolierter Campusanlagen sollen den neuen Campus städtische Dichte, Nutzungsmischung und Öffentlichkeit prägen. Wissenschaft und Forschung werden so Teil eines lebendigen Stadtquartiers, in dem in einem vitalen kreativen Milieu gearbeitet und gelebt werden kann.

Die baulich-räumliche Konzeption für den Campus Am Zollhofgarten wurde im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und der auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauenden Masterplanung konkretisiert. Der Masterplan wurde als Grundlage für die weitere Planung am 10.02.2011 (Drucksache 0004/2011/BV) vom Gemeinderat beschlossen. Die Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung wird große Teile des circa 20 Hektar großen Areals erwerben und als Campus für Forschung und Innovation entwickeln. Neben Forschungs-, Labor- und Lehrgebäuden mit entsprechenden Ergänzungsnutzungen werden im südlichen Bereich standortspezifische „campusafine“ Wohngebäude entstehen. Im Mai 2010 hat mit dem Spatenstich für das Projekt SkyLabs auf dem Baufeld Z3 die Realisierung des Campus begonnen. Mit dem Start der Bauarbeiten für die ersten Wohngebäude auf den Baufeldern Z6 und Z7 ist im Laufe des Jahres 2011 zu rechnen.

### **Anlass und Ziel der Durchführung des VOF-Verfahrens**

Um zeitnah zum Erstbezug den künftigen Bewohnern und Beschäftigten der Bahnstadt ein angemessenes Wohn- und Arbeitsumfeld zu bieten, soll parallel zur Entwicklung auf den Baufeldern der öffentliche Freiraum hergestellt werden. Besondere Bedeutung kommt bei der Gestaltung des öffentlichen Raums dem Zollhofgarten zu. Dieser Freiraum ist das prägende, identitätsstiftende Element der städtebaulichen Konzeption und wird als zentraler öffentlicher Raum als Ort der Kommunikation und des Austauschs, der Begegnung und Freizeitgestaltung dienen.

Ziel des Verfahrens ist die Auswahl eines leistungsfähigen Büros, welches nach dem Abschluss des Verfahrens mit den Planungsleistungen für die Gestaltung des Zollhofgartens beauftragt wird.

### **Aufgabe**

Das Freiraumsystem des Campus Am Zollhofgarten ist gekennzeichnet durch eine Folge von Freiräumen, die im übergeordneten Sinn ein städtebaulich-räumliches Gelenk zwischen Hauptbahnhof, Science Tower und Gadamerplatz bilden sollen. Der Zollhofgarten selbst nimmt dabei eine Schlüsselfunktion ein, er soll gleichzeitig als Initialzelle für die weitere Entwicklung und Imagebildung und symbolisch als grünes Herz der Bahnstadt fungieren.

Das Areal um die alte Güterhalle trug bis zum Beginn der Bautätigkeit bereits durch die „Inbesitznahme“ durch Open-Air-Veranstaltungen der Halle 02 Ansätze zu einer Aneignung der Fläche für vielfältige Freizeitnutzungen bei. Ein „Zollhofgarten“ war und ist jedoch als „Garten“ nicht existent. Die Bezeichnung als Garten ist demnach eher als programmatisches Leitbild für die Gestaltung im Rahmen der Stadtwerdung der Bahnstadt zu betrachten. Der Zollhofgarten soll sich als „grüner“ Stadtraum bewusst von den anderen Freiräumen und Plätzen der Bahnstadt unterscheiden und eine besondere Freizeit- und Aufenthaltsqualität besitzen.

Der Zollhofgarten wird als zentraler Freiraum das Herz des Campus darstellen und das gesamte bauliche Ensemble des Campus Am Zollhofgarten prägen. Er soll als attraktiver öffentlicher Freiraum sowohl den Nutzern des Campus als auch der Öffentlichkeit Aufenthaltsqualitäten bieten, als Schnittstelle und Treffpunkt für die unterschiedlichen Nutzergruppen dienen und altersübergreifende Freizeitnutzungen ermöglichen. Eine gastronomische Nutzung innerhalb eines Teilbereiches Zollhofgarten ist denkbar und könnte Anziehungspunkt und Treff für ein gemischtes Publikum sein. Der überwiegende Teil der Flächen soll für nichtkommerzielle Nutzungen und Angebote zur Verfügung stehen. Der Zollhofgarten soll als öffentlicher Stadtraum einen Rahmen für Austausch und Kommunikation bieten und als attraktiver, besonderer Ort erfahrbar werden. In Abgrenzung zum Bahnhofplatz Süd, dem Platz am Science Tower und dem Gadamerplatz ist für den Zollhofgarten ein parkartiger Raum gedacht.

An Planung und Umsetzung werden in funktionaler und gestalterischer Hinsicht große Anforderungen gestellt. Insbesondere der Erhalt oder eine behutsame bauliche Transformation der alten Güterhalle ist bei der Konzeptentwicklung zu beachten. Der freiraumplanerische Entwurf soll dabei unabhängig von den zukünftigen Nutzungen der Halle das Bestandsgebäude beachten und eine vielfältige Nutz- und Beispielbarkeit des Gebäudes ermöglichen.

### **Besonderheiten und Ablauf des Verfahrens**

Die Vergabe von Planungsleistungen, die einen Schwellenwert von 193.000 Euro überschreiten, ist in der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) geregelt. Der Auftragswert für die Planung des Zollhofgartens liegt über diesem Schwellenwert. Für die Vergabe ist daher die Durchführung eines VOF-Verfahrens zwingend.

Das Vergabeverfahren der VOF gliedert sich in zwei Stufen. In der ersten Stufe – dem Auswahlverfahren nach vorheriger Vergabebekanntmachung – werden aus allen Bewerbern die Teilnehmer für die Auftragsgespräche der zweiten Stufe ausgewählt. Die Auswahl der Bewerber in der ersten Stufe erfolgt anhand der Nachweise der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bewerber sowie über die fachliche Eignung. In dieser Stufe scheiden die Bewerber aus, die die Zulassungskriterien nicht erfüllen oder sich in der Bewertung der Auswahlkriterien nicht gegen die Konkurrenz durchsetzen können. Über die Punktwertung der vorab festgelegten Auswahlkriterien reduziert sich die Zahl der Bewerber auf eine Anzahl von drei bis vier Büros.

In der zweiten Stufe – dem eigentlichen Verhandlungsverfahren – ermittelt der Auftraggeber in Auftragsgesprächen anhand von Auftragskriterien den Auftragnehmer, der die bestmögliche Leistung erwarten lässt. Die Beurteilung der Büros erfolgt im Rahmen einer Büropräsentation anhand von vorgestellten Referenzprojekten, einer Projektanalyse, der geplanten Projektorganisation, dem Honorarangebot und dem Gesamteindruck der Präsentation.

Bei der Vergabe geistig-schöpferischer Planungsleistungen spielt die Qualität dieser Leistung eine entscheidende Rolle. Durch die Abfrage von Lösungsvorschlägen für die gestellte Aufgabe kann der Auftraggeber eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für das Verhandlungsverfahren erhalten. Neben der Durchführung eines klassischen Planungswettbewerbs besteht die Möglichkeit, die in der ersten Stufe ausgewählten Büros mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu beauftragen. Die Beurteilung der fachlichen Eignung der potenziellen Auftragnehmer erfolgt neben den nachgewiesenen bisherigen Leistungen zusätzlich über den Nachweis einer konkreten Herangehensweise an die anstehende Aufgabe.

Für das VOF-Verfahren „Freiraumgestaltung Zollhofgarten“ soll die Präsentation von Lösungsvorschlägen Bestandteil der Auftragsgespräche sein. Hierzu sollen drei bis vier Büros, die sich in der ersten Auswahlstufe für die Auftragsgespräche qualifiziert haben Entwürfe für den Zollhofgarten erarbeiten.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen und einer Bearbeitungszeit für die Lösungsvorschläge von sechs Wochen ergibt sich ein Verfahrenszeitraum von circa vier Monaten. Bei einem zeitnahen Start des Verfahrens ist damit zu rechnen, dass Ende des Jahres 2011 ein Büro ausgewählt ist, das dann auf Basis des Lösungsvorschlags direkt mit weiteren Planungen beginnen kann.

Aus dem Treuhandvermögen der Bahnstadt stehen für das Verfahren 200.000 Euro zur Verfügung. Dieses Budget wird mit dem vorgeschlagenen Verfahren nicht überschritten.



Die nachfolgenden Matrizen sollen der nachvollziehbaren Zuschlagsentscheidung durch das Bewertungsgremium dienen. Die Auswahlkriterien sind einschließlich ihrer Wichtung bereits in der Vergabebekanntmachung festzulegen und bindend für das gesamte Verfahren.

### Bewertungsmatrix Auswahlkriterien (1. Stufe)

Position:	Kriterium:	Wichtung [%]:
<b>1</b>	<b>Nachweise der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit</b>	<b>15</b>
	Der Nachweis erfolgt unter anderem über eine Erklärung zum Gesamtumsatz in den letzten drei Jahren.	
<b>2</b>	<b>Nachweise der fachlichen Eignung</b>	<b>80</b>
	Die fachliche Eignung wird anhand von Referenzlisten und der Darstellung vergleichbarer Projekte des Büros und Projektleiters bewertet. Die technische und personelle Ausstattung und Organisationsstruktur des Büros kann ebenfalls bewertet werden	
<b>3</b>	<b>Sonstige Bewertungskriterien</b>	<b>5</b>
	Zu den sonstigen Bewertungskriterien zählen die allgemeine Qualität der Bewerbungsunterlagen und der Nachweis von Wettbewerbsergebnissen.	

### Bewertungsmatrix Auftragskriterien (2. Stufe)

Position:	Kriterium:	Wichtung [%]:
<b>1</b>	<b>Projektanalyse/ Lösungsvorschlag</b>	<b>50</b>
1.1	Bewertung der gestalterischen, konzeptionellen funktionalen Qualität	
1.2	Realisierbarkeit	
1.3	Einhaltung des Kostenbudgets, Folge- und Unterhaltskosten	
<b>2</b>	<b>Präsentation Referenzprojekte (erwartete Leistung hinsichtlich Projekterfolg und Qualität der Planungsleistung)</b>	<b>20</b>
2.1	Qualität hinsichtlich Planung, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit	
2.2	Methodik zur Termin-, Kosteneinhaltung, Änderungsmanagement	
2.3	Bauherrenempfehlung	
<b>3</b>	<b>Projektorganisation</b>	<b>15</b>
3.1	vorgesehene Projektleiter	
3.2	geplante Projektorganisation sowie Methodik zur Kosten- und Termineinhaltung, Änderungsmanagement	
3.3	Referenzblatt mit Darstellung eines vergleichbaren Projekts	
3.4	Unterauftragnehmer, Fachplaner	
<b>4</b>	<b>Vergütung</b>	<b>10</b>
	Honorarangebot	
<b>5</b>	<b>Präsentation</b>	<b>5</b>
	Gesamteindruck der Präsentation	

gezeichnet

Bernd Stadel