

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:

**Auftragsvergabe Freiraumplanung
Zollhofgarten**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	20.03.2012	N	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.03.2012	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	19.04.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe von Planungsleistungen für die Freiraumplanung Zollhofgarten an das Büro „Schmid. Treiber und Partner“ und dem Auftragsvolumen in Höhe von 292.500,00 Euro (brutto) zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan Lösungsvorschlag „Schmid. Treiber und Partner“

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 SL 11	+	<p>Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern</p> <p>Begründung: Zeitnah zum Erstbezug der Gebäude des neuen Campus in der Bahnstadt soll den Bewohnern und den dort arbeitenden Menschen ein attraktiver und vielfältig beispielbarer Freiraum zur Verfügung stehen. Die Planung des Zollhofgartens verfolgt das Ziel, den heute versiegelten, untergenutzten Freiraum als hochwertigen, intensiv nutzbaren Grünraum zu entwickeln.</p>
KU 1	+	<p>Ziel/e: Kommunikation und Begegnung fördern</p> <p>Begründung: Eine Umgestaltung des Areals um die ehemaligen Güterhallen dient der Schaffung eines öffentlichen Freiraums, der als Zentrum des Campus Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten für alle Altersgruppen anbietet und als offener Raum den Austausch von Wissenschaft und Stadtgesellschaft fördern wird.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Vergabeverfahren

Das im Gemeinderat am 27.07.2011 beschlossene VOF-Verfahren zur Freiraumgestaltung des Zollhofgartens (Drucksache 0210/2011/BV) wurde mit der EU-weiten Bekanntmachung am 17.08.2011 gestartet. In einer ersten Stufe wurden aus 27 fristgerecht eingegangenen Bewerbungen vier Teilnehmer für die zweite Stufe des Verfahrens ausgewählt. Hierbei wurden anhand der Bewerbungsunterlagen die fachliche Eignung und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bewerber geprüft. Die Ermittlung einer Rangfolge erfolgte mit Hilfe einer Bewertungsmatrix, in der für die auftragsrelevanten Auswahlkriterien Punkte vergeben wurden. Die vier Büros, die in der Bewertungsmatrix die höchsten Punktzahlen erreichten, wurden mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für die Freiraumgestaltung beauftragt und zu Vergabegesprächen eingeladen.

Die Bietergespräche fanden am 16. und 20.12.2011 statt und beinhalteten die Erläuterung der Lösungsvorschläge, die Präsentation eines vergleichbaren Referenzprojekts, die Vorstellung des für die Bearbeitung vorgesehenen Projektteams und die Vorlage eines verbindlichen Honorarangebots.

Anhand einer zweiten Bewertungsmatrix wurde nach den Bietergesprächen ermittelt, welcher Bewerber bei der Erteilung des Zuschlags die bestmögliche Leistung erwarten lässt. Für die Bewertung lag die in der Tabelle dargestellte Matrix zugrunde. Die fachliche Beurteilung erfolgte durch Vertreter der städtischen Fachämter.

Bewertungsmatrix

	Auftragskriterium	Wichtung
1	Projektanalyse/Lösungsvorschlag	50 %
1.1	Gestalterische, konzeptionelle und funktionale Qualität	
1.2	Realisierbarkeit	
1.3	Wirtschaftlichkeit	
2	Präsentation eines Referenzprojekts	20 %
2.1	Nachweis qualitätsvoller Arbeit in allen Leistungsphasen	
2.2	Vergleichbarkeit des Projekts	
3	Projektorganisation	15 %
3.1	Beurteilung des Projektleiters	
3.2	Geplante Projektorganisation sowie Methodik zu Kosten-, Termineinhaltung, Änderungsmanagement	
4	Honorarangebot	10 %
5	Gesamteindruck der Präsentation	5 %

2. Vergabeempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe der Planungsleistungen an das Büro „Schmid. Treiber und Partner“. Das Büro erreichte in der Wertung die höchste Punktzahl.

Der Lösungsvorschlag des Büros zeichnet sich durch einen interessanten und schlüssigen Entwurfsansatz aus. Aus der ehemaligen Nutzung des Areals, das durch geradlinig verlaufende Gleisstränge und sich kreuzende Gleisharfen geprägt war, wird ein entwurfsprägendes Rastersystem abgeleitet, in das sich alle Elemente der Freiraumgestaltung sinnfällig einfügen. Innerhalb des Rasters werden verschiedene Teilräume geschaffen, die unterschiedliche Aktionsräume und Aufenthaltsqualitäten bieten. Die Anspielung auf die vormalige Nutzung des Areals wird bis in die gestalterischen Details hinein fortentwickelt. Die Materialwahl fügt sich in das Materialkonzept der Bahnstadt ein, ist in sich stimmig und mit Anpassungen im weiteren Entwurfsprozess gut umsetzbar.

Innerhalb des durch das Baumraster als zusammenhängender Raum wahrnehmbaren Zollhofgartens erfolgt eine Zonierung, welche den Gesamtraum in unterschiedliche Funktionsbereiche gliedert. Die nördlich des Bestandsgebäudes liegende „Multifunktionsfläche“ wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und dient der Anlieferung, Erschließung und dem Kurzzeitparken. Darüber hinaus bietet diese Zone Raum für publikumsfrequentierte Nutzungen in der Vorzone der Gebäude. Andienungsmöglichkeiten und Erschließung der ehemaligen Güterhallen sind nachgewiesen und zeichnen sich durch ein zukunftsorientiertes Prinzip aus, das auf Anforderungen, die aus dem künftigen Nutzungskonzept resultieren, flexibel reagieren kann.

Die bestehenden Güterhallen können als imageprägendes Gebäude erhalten und sensibel weiterentwickelt werden. Der Entwurf schlägt im Bereich des heutigen Zollamts eine ebenerdige Durchwegung vor und eröffnet dadurch die Möglichkeit, den Zollhofgarten in seiner gesamten Tiefe erfahrbar zu machen und die beiden Teile des Freiraums zu vernetzen. Der optisch störende Baukörper des Zollamts wird durch einen Glasbau ersetzt, der als Foyer neue Nutzungsoptionen eröffnet. Darüber hinaus empfiehlt der Entwurf einen Erhalt der Laderampen und die partielle Erweiterung dieser durch vorgelagerte Module, die Raum für die Erweiterung der Hallennutzungen in den Außenraum schaffen. Die Freiräume an den Stirnseiten der Güterhallen weisen mit Spiel- und Sportangeboten im Westen und der Möglichkeit einer Außenbewirtschaftung im Osten eine hohe Attraktivität auf.

Der südliche Bereich des Zollhofgartens ist als offene, baumbestandene Rasenfläche ausgebildet und kann als flexibel und intensiv nutzbarer Park bespielt werden. Öffentliche Spielangebote sind Bestandteil der Planung und beleben diesen Teil des Zollhofgartens zusätzlich. Durch unterschiedliche Bepflanzungsdichten entstehen differenzierte Teilräume, in denen sich schattigere Bereiche mit sonnigeren Flächen abwechseln. In den Rasen eingebettete „Gleiswege“, Hecken- und Gräserbänder gliedern die Fläche. Prägende Baumart ist die lichtdurchlässige Gleditsie (Lederhülsenbaum), weißblühende Zierkirschen und wenige Kiefern setzen Akzente innerhalb des Baumrasters.

Nach Feststellung der Bewertungsergebnisse wurde das Büro aufgefordert, die Anzahl der Bäume zu reduzieren und die Artenwahl zu optimieren. Die überzeugende Überarbeitung wurde in einem Optimierungsgespräch am 17.02.2012 vorgestellt und zeigte auf, dass das Büro auf Nachforderungen des Auftraggebers kompetent und zielstrebig reagiert.

Der Entwurf stellt einen sehr gut umsetzbaren Lösungsansatz für die Gestaltung des Zollhofgartens dar. Bei der Umsetzung kann flexibel auf das zukünftige Nutzungskonzept der ehemaligen Güterhallen reagiert werden. Das für die Umsetzung der Freiraumgestaltung des Zollhofgartens im Wirtschaftsplan vorgesehene Budget beträgt 2,57 Millionen Euro zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Kosten für einen Umbau der Güterhallen sind in dieser Summe nicht enthalten. Der vorgegebene Kostenrahmen wurde mit dem Lösungsvorschlag eingehalten.

In den Bietergesprächen wurde neben dem Lösungsansatz die fachliche Kompetenz und technische Leistungsfähigkeit abgefragt. Anhand der Präsentation eines Referenzprojekts und der geplanten Projektorganisation wies das Büro nach, dass in allen Leistungsphasen der Planung und der Umsetzung eine kompetente Bearbeitung zu erwarten ist.

Das Honorarangebot des Büros umfasst 168.360,39 Euro (zuzüglich Mehrwertsteuer) für die Planung der Freianlagen und 77.213,21 Euro für die Planung der Verkehrsanlagen. Die Planungsleistungen werden über das Treuhandvermögen Bahnstadt finanziert. Die Beauftragung soll stufenweise erfolgen.

gezeichnet

Bernd Stadel