

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Betreff:

**Bahnstadt - "Schul- und Bürgerzentrum am  
Gadamerplatz"**

**hier: Vergabe von Planungsleistungen für  
die Hochbau- und Freiflächenplanung des  
Gadamerplatzes**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	19.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	27.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.03.2013	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 folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Vergabe von Planungsleistungen bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung für die Hochbauplanung des Schul- und Bürgerzentrums an das Büro Peter Donn, Datscha Architekten und dem Auftragsvolumen in Höhe von 717.935,00 Euro (brutto) zu.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt der Vergabe von Planungsleistungen bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung für die Freiflächenplanung des Gadamerplatzes an das Büro KUULA Landschaftsarchitekten und dem Auftragsvolumen in Höhe von 125.925,00 Euro (brutto) zu.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags Peter Donn, Datscha-Architekten und KUULA Landschaftsarchitekten

## 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:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Mit der Auftragsvergabe wird die Planung eines wichtigen Bausteins der sozialen Infrastruktur in der Bahnstadt veranlasst. Das bauliche Ensemble auf dem Gadamerplatz wird eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Bürgerzentrum beherbergen und im Zusammenhang mit dem Gadamerplatz das Stadtteilzentrum der Bahnstadt bilden.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> Mit dem Schul- und Bürgerzentrum wird ein in die Stadtstruktur integriertes, kompaktes Bauwerk umgesetzt, das den Zielen der Rahmenplanung entspricht und mit seinen Funktionen den zentralen Stadtplatz des neuen Stadtteils beleben wird. Die Freiflächenplanung für den Platz schafft einen urbanen, attraktiven Freiraum im Zentrum der Bahnstadt.

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

keine.

## B. Begründung:

### 1. Ergebnis des Wettbewerbs „Schul- und Bürgerzentrum am Gadamerplatz“

Mit der zweiten Sitzung des Preisgerichts am 20.11.2012 wurde der Wettbewerb zum Schul- und Bürgerzentrum am Gadamerplatz abgeschlossen. Die Jury vergab zwei erste Preise, einen dritten und einen vierten Preis. Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts und den darauf aufbauenden Entwurf eines Schul- und Bürgerzentrums einschließlich der Freiflächengestaltung für den zentralen Platz der Bahnstadt.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wurden alle vier Preisträger mit einer Überarbeitung ihrer Konzepte beauftragt. Am 8. Januar 2013 berieten die Preisrichter und Sachverständigen über die Überarbeitungen der Preisträger und empfehlen mit großer Mehrheit, den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Peter Donn Datscha Architekten, Stuttgart/ KUULA Landschaftsarchitekten, Berlin umzusetzen.

Das zur Realisierung empfohlene Konzept überzeugte die Jury durch die sehr leistungsfähige innere Organisation, die für die Umsetzung verschiedener pädagogischer Konzepte geeignet ist. Das Gebäudeensemble bildet in Verbindung mit der Pfaffengrunder Terrasse den Stadtplatz im Süden und fügt sich in den Stadtgrundriss der Bahnstadt ein. In der weiteren Ausarbeitung ist die genaue Positionierung des Gebäudes noch geringfügig anzupassen. Der als Hoftypus organisierte, kompakte Solitär entspricht hinsichtlich seiner Gestaltung, Organisation und innenräumlichen Qualität im hohen Maße den in der Auslobung des Wettbewerbs formulierten Anforderungen. Darüber hinaus wird ein gelungenes Passivhauskonzept gezeigt. Im weiteren Planungsprozess ist noch die Abgrenzung der Freibereiche von Schule und Kita hinsichtlich eventueller gegenseitiger Beeinträchtigungen zu überprüfen.

Insbesondere in der Weiterentwicklung des Entwurfs konnten die Verfasser aufzeigen, dass das Konzept außerordentlich flexibel für die weitere Durcharbeitung und Optimierung ist und dass das Büro auf zusätzliche Anforderungen des Auftraggebers kreativ, zielstrebig und kompetent reagiert.

## **2. Vergabeempfehlung**

Die Auswahl von Architekturbüros ist eine der wichtigsten Entscheidungen, die im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung einer Baumaßnahme zu treffen ist. Sie hat maßgeblichen Anteil am Erfolg des Bauvorhabens und dem planmäßigen Erreichen der Projektziele Qualitäten, Kosten und Termine. Die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erfassten Leistungen sind daher im leistungsbezogenen Wettbewerb an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber zu vergeben.

Im Rahmen der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) sind nach einem Planungswettbewerb mit den Preisträgern Auftragsgespräche zu führen, in denen der Auftraggeber anhand von Auftragskriterien den Auftragnehmer auswählt, der die bestmögliche Leistung erwarten lässt. Neben dem Wettbewerbsergebnis und seiner Weiterentwicklung fließt in die Bewertung auch die für die Planung und Umsetzung notwendige Leistungsfähigkeit der Büros ein.

Der Bewertung liegt eine Matrix zugrunde, die die Leistungsfähigkeit der Büros nach den Hauptkriterien Wettbewerbsergebnis (Wichtung 30%), Überarbeitung (20 %), Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit (20 %), Projektorganisation (15%), Honorarangebot (10%) und Gesamteindruck der Präsentation (5%) beurteilt.

Die am 31. Januar geführten Auftragsgespräche ergaben, dass das Büro Peter Donn Datscha Architekten und das Büro KUULA Landschaftsarchitekten in der Lage sind, den Wettbewerbsentwurf bestmöglich umzusetzen. Mit 472 Punkten von maximal 500 erreichbaren Punkten erhielten die Verfasser die höchste Bewertung in den Vergabegesprächen.

Die Verwaltung empfiehlt, gemäß der Auslobung die Planungsleistungen vorerst bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung zu vergeben.

## **3. Bauliche Umsetzung:**

Die auf Grundlage des zur Umsetzung empfohlenen Wettbewerbsentwurfs ermittelten Herstellungskosten betragen 13.821.922 Euro (netto). Zuzüglich Nebenkosten (25%) und Mehrwertsteuer ergeben sich Gesamtkosten von ca. 20,56 Millionen Euro.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet eine Gegenüberstellung der geschätzten Herstellungskosten der preisgekrönten Entwürfe:

## Matrix der Herstellungskosten (netto) nach Kostenschätzung gemäß DIN 276

Position:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag:	Währung:	Gesamtbetrag einzelne Positionen:
<b>1</b>	<b>Peter Donn Datscha Architekten/ KUULA Landschaftsarchitekten</b>		<b>ca.</b>	<b>€</b>	<b>13.821.922</b>
1.1	Bauwerk: Baukonstruktionen und technische Anlagen	€	12.675.000		
1.2	Außenanlagen	€	1.146.922		
<b>2</b>	<b>Michael Weindel + Junior Architekten/ Schreiberplan Landschaftsarchitekten</b>		<b>ca.</b>	<b>€</b>	<b>13.809.760</b>
2.1	Bauwerk: Baukonstruktionen und technische Anlagen	€	12.643.400		
2.2	Außenanlagen	€	1.166.360		
<b>3</b>	<b>Hübner, Erhard und Partner/ Geskes Hack Landschaftsarchitekten</b>		<b>ca.</b>	<b>€</b>	<b>16.667.830</b>
3.1	Bauwerk: Baukonstruktionen und technische Anlagen	€	15.248.713		
3.2	Außenanlagen	€	1.419.117		
<b>4</b>	<b>Oberst Kohlmeier Generalplaner/ Glück Landschaftsarchitekten</b>			<b>€</b>	<b>16.337.126</b>
4.1	Bauwerk: Baukonstruktionen und technische Anlagen	€	14.870.976		
4.2	Außenanlagen	€	1.466.150		

In Paragraph 7 des städtebaulichen Vertrages (siehe DS 0084/2008/BV) zwischen der Stadt Heidelberg und der der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) ist zur Errichtung der sozialen Infrastrukturmaßnahmen Folgendes vorgesehen:

„Nach den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme ist die Errichtung einer Schule und von zwei Kindertagesstätten im Vertragsgebiet vorgesehen. Die EGH übernimmt unter dem Vorbehalt der Beachtung vergaberechtlicher Anforderungen nach Vorgabe der Stadt die Planung und Errichtung dieser Einrichtungen bis zu einem Betrag von 8.600.000 Euro. Die Planungs- und Errichtungskosten in dieser Höhe werden mit dem Ausgleichsbetrag nach Paragraph 4 verrechnet...“

Nach diesen Regelungen wurde unter der Regie der GGH bereits die Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse errichtet. Das nach dem derzeitigen Planungsstand vorgesehene Bauwerk aus Grundschule, Sporthalle, Kindertagesstätte und Bürgerzentrum auf dem Gadamer Platz übersteigt in den anzunehmenden Investitionskosten die verbleibenden Verpflichtungen der EGH aus dem städtebaulichen Vertrag deutlich. Auch die Gesamtrechnung der Bahnstadt ist in den bisherigen Annahmen nicht von einem Investitionsbedarf in dieser Größenordnung ausgegangen (siehe Hinweis auf Seite 10 in Anlage 01 zur DS 0487/2012/BV). Auf der Basis dieser Ausgangssituation ist bis zur endgültigen Entscheidung über die Realisierung durch die Verwaltung, unter Beachtung des Vergaberechtes, ein Finanzierungsmodell zu entwickeln, das sowohl an die Regelungen des städtebaulichen Vertrages anknüpft, als auch die Finanzierung des gesamten Investitionsbedarfs regelt. Möglich wäre ein ÖPP-Modell unter der Regie der GGH und unter Einbindung der noch ausstehenden Verpflichtungen der EGH aus dem städtebaulichen Vertrag.

gezeichnet

Bernd Stadel