DRUCKSACHE G-13/102

B E S C H L U S S - V O R L A G E

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
I / Projektgruppe Verwaltungskonzentration	Herr Wißkirchen	1030	10.04.2013
V / Gebäudemanagement Freiburg	Herr Klauser	2400	

Betreff:

Verwaltungskonzentration
h i e r :
Neubau Verwaltungszentrum und Kindertagesstätte
- **Ergebnisse des Ideen- und Realisierungswettbewerbs und der Verhandlungsverfahren**
- **Beauftragung der Planungsleistungen für die Entwurfsplanung**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	17.04.2013		X	X	
2. HA	22.04.2013		X	X	
3. GR	30.04.2013	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des Ideen- und Realisierungswettbewerbs und der durchgeführten VOF-Verfahren zur Vergabe von Projektsteuerung-, Planungs- und Beratungsleistungen gemäß Drucksache G-13/102 zur Kenntnis.**

2. **Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (HU-Bau) für die 1. Stufe des Neubaus Verwaltungszentrum Stadt Freiburg auf Grundlage von Ziffer 4.1 der Drucksache G-13/102. Für die Finanzierung sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Neubau Verwaltungszentrum für das Jahr 2013 Mittel in Höhe von 3.500.000,00 € eingeplant.**

3. **Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (HU-Bau) für eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung auf Grundlage von Ziffer 4.2 der Drucksache. Für die Finanzierung sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Neubau Verwaltungszentrum für das Jahr 2013 Mittel in Höhe von 200.000,00 € eingeplant.**

Anlagen:
1. Finanzielle Auswirkung
2. Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbs
3. Überarbeitungshinweise 1. Preis

1. Sachstand

Der Gemeinderat hat gemäß Drucksache G-12/085 am 22.05.2012 den Grundsatzbeschluss für die räumliche Verwaltungskonzentration am Standort Fehrenbachallee gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung eines VOF-Verfahrens mit integriertem Ideen- und Realisierungswettbewerb beauftragt.

Mit der Drucksache G-12/179 hat der Gemeinderat am 25.09.2012 den Auslobungstext für den Ideen- und Realisierungswettbewerb beschlossen. In den Wettbewerb aufgenommen wurden eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung zur Bedarfsdeckung im Stühlinger, die Integration separater Räumlichkeiten für bürgerschaftliches Engagement sowie die Mitnutzung durch die Bürgerschaft eines größeren multifunktionalen Veranstaltungsraumes in der 1. Stufe des Verwaltungszentrums, die Bereitstellung eines Raumes für ein Stadtmodell in der 3. Baustufe des Verwaltungszentrums und optionale Wohnnutzungen und Parkierungsanlagen auf dem Wettbewerbsareal.

Der Gemeinderat hat mit der Drucksache G-12/262 und G-12/262.1 am 16.04.2013 der Gründung eines Eigenbetriebes Neubau Verwaltungszentrum zum 01.05.2013 zum Zweck der Bereitstellung und Finanzierung des Neubaus des Verwaltungszentrums an der Fehrenbachallee zugestimmt.

2. Ergebnisse des Ideen- und Realisierungswettbewerbs

Am 04. und 05.03.2013 tagten unter dem Vorsitz der Architektin Prof. Jórunn Ragnarsdóttir aus Stuttgart 15 Preisrichterinnen und -richter sowie weitere acht Sachverständige über die Ergebnisse der 16 eingegangenen Arbeiten.

Beurteilt wurden beim Ideenteil das städtebauliche Gesamtkonzept mit Gebäude- sowie Außen- und Freiraumqualitäten, die städtebauliche Vernetzung mit dem umgebenden Stadtteil, das Nutzungs- und Stufenkonzept zur Errichtung der drei Baustufen und der weiteren baulichen Optionen sowie das Erschließungs- und Parkierungskonzept. Beim Realisierungsteil (1. Baustufe Verwaltungszentrum) wurde neben der architektonischen Konzeption und Gestaltung vor allem die quantitative und qualitative Erfüllung der Anforderungen aus dem Flächen- und Funktionsprogramm beurteilt. Ebenso Bestandteile der Diskussionen im Preisgericht waren die vorgestellten Energie- und Nachhaltigkeitskonzeptionen sowie die Aussagen der Vorprüfung über die Flächenwirtschaftlichkeit sowie die Investitions-, Energie- und Betriebskosten.

2.1 Erster Preis - ingenhoven architects (Tarnzahl 1012)

Die Jury hat einstimmig den Entwurf des Büros ingenhoven architects, Düsseldorf, mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der Entwurf überzeugt mit drei frei angeordneten ovalen Baukörpern im Park, welche nach allen Richtungen offen ausgerichtet sind. Die Jury sieht in dieser städtebaulichen Idee einen Beitrag zur Identität des Stühlingers. Das Verwaltungszentrum und der Freiraum verbinden sich nach seiner Auffassung zu einer inspirierenden Gesamtheit, die in sinnvollen jeweils baulich abgeschlossenen Schritten realisiert werden kann. Die geplante Kindertageseinrichtung liegt als eigenständiges Gebäude gut erreichbar im Scheitelpunkt der Anlage und verfügt über nach Süden und Westen orientierte Außenanlagen. Als langfristige Perspektive schlagen die Architekten im Ideenteil vor, das Baufeld im Norden mit drei Punkthäusern für Wohnbebauung abzuschließen.

Das Stufenkonzept sieht den Erhalt des 3-geschossigen Bestandsgebäudes bis zu einer eventuellen Realisierung der 3. Stufe vor. Bis dahin bildet der Bestandsbau mit großer Selbstverständlichkeit die nördliche Platzwand des Eingangsraums und wird überzeugend in das Stufenkonzept eingebunden.

Im ovalen Gebäude mit großem, gut belichteten Atrium der ersten Baustufe, das an die Stelle des heutigen Pavillonbaus des Technischen Rathauses gesetzt wird, befinden sich im vollständig überbauten Erdgeschoss die öffentlichen und teilöffentlichen Nutzungen wie Bürgerservicezentrum, Raum für bürgerschaftliche Nutzung, ergänzende Läden, Mitarbeiterrestaurant und Konferenzbereich. In den fünf Obergeschossen sind gut organisiert die Büroeinheiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung angeordnet. Die Fassaden überzeugen durch ihre Plastizität und vertikale Ausgestaltung.

Die Arbeit hat die Vorgaben aus dem Flächen- und Funktionsprogramm in den wesentlichen Teilen gut erfüllt und liegt mit den geschätzten Investitionskosten gemäß Angaben aus der Vorprüfung im Durchschnitt aller Arbeiten.

2.2 Dritter Preis - Sacker Architekten (Tarnzahl 1004)

Der Entwurf übernimmt die Körnigkeit der vorhandenen Bebauung der Max-Weber-Schule und des Technischen Rathauses aus Einzelbausteinen und respektiert insofern das Umfeld in seiner städtebaulichen Ordnung. Die Grünzone im Westen bleibt größtenteils erhalten und wird baulich nur durch die Kindertagesstätte belegt. Die Höhenstaffelung vermittelt zum Teil zwischen den Beständen und bildet zur Ecke Wannerstraße / Fehrenbachallee einen sinnfällig gesetzten Hochpunkt. Hier ist ein Platz ausgebildet, der mit den Haltestellen des ÖPNV verknüpft ist und dem urbanen Leben Raum gibt.

Mit dem dritten Bauabschnitt nach Abbruch des Technischen Rathauses entsteht eine schlüssige Verbindung von der Egonstraße in den Freiraum. Gleichzeitig bildet sie die Trennlinie zur nördlich liegenden Zeilenbebauung für die weiteren baulichen Optionen wie Wohnen, Dienstleitung und kleinteiliges Gewerbe.

Die Architektur bleibt in ihrer Aussage starr. Die Holzfassaden sind zur Gewährleistung des Witterungsschutzes verglast, dies wird die Holzflächen belasten und den Fassaden eine etwas künstliche, vielleicht abweisende Wirkung verleihen. Gute Bezüge zwischen Gebäude und Freiraum sind bis auf die gute Orientierung zum Platz nicht erkennbar.

Die Magistrale parallel zur Fehrenbachallee erschließt die Gebäudegruppe gut. Das Mitarbeiterrestaurant ist von der Haupterschließung abgeriegelt, jedoch gut in den Freiraum orientiert. Die Bürobereiche sind gut organisiert und lassen Veränderungen in der Belegung leicht zu. Die Qualität der Arbeitsplätze wird sich nach Hof- und Außenorientierung deutlich unterscheiden.

Die Realisierung in Bauabschnitten wird auf Grund der "Überstülpung" der Bauteile etwas erschwert. Die Gesamt-Investitionskosten liegen etwa beim Durchschnitt aller Arbeiten. Gleiches gilt für die Gesamtwirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb.

2.3 Dritter Preis - Hascher Jehle Architektur (Tarnzahl 1005)

Die Leitidee des Projektes zeichnet sich durch sehr gut proportionierte, zum Freiraum und Straßenraum offen gestaltete Hofstrukturen der Büroeinheiten aus. Die Stärke der Arbeit liegt in einer sehr differenzierten Höhenstaffelung und auf den Stadtraum reflektierenden Konturierung des Ensembles. Die maßstäbliche Kubatur der Neubauten mit maximal fünf Geschossen verspricht eine selbstverständliche Integration des bestehenden Technischen Rathauses in das Gesamtkonzept. Die Eingangssituation am Kreuzungspunkt der Straßen überzeugt städtebaulich, könnte jedoch prägnanter formuliert werden.

Die kompakte bandartige Belegung entlang der Fehrenbachallee fördert eine großzügige Gestaltung und Öffnung des gewünschten Grünzugs mit vielseitigem Entwicklungspotenzial. Die Kita und villenartige Stadthäuser begleiten den Freiraum als offene, durchlässige Strukturen.

Die Funktionen im Erdgeschoss sind über ein übersichtliches Foyer mit Infobereich und sich anschließender Magistrale gut orientiert und organisiert sowie durch Bezüge zu den Innenhöfen räumlich spannungsvoll gegliedert. Die vertikale Grunderschließung ist schlüssig über jeweils separate Treppenhäuser in mittiger Position nachgewiesen. Trotzdem lässt sich ein Durchlaufverkehr in den Bürogeschossen nicht vermeiden. Durch unterschiedliche Bundbreiten entstehen teilweise unterschiedliche Raumstandards. Die architektonische Gestaltung des Projektes mit vertikalen Lamellenstrukturen entspricht dem offenen Charakter des Entwurfes eines sich nach außen öffnenden Hauses, wird aber hinsichtlich Material und Konstruktion nicht im Detail dargestellt. Dies erschwert eine wirtschaftliche Einschätzung.

Das Projekt zeichnet sich durch eine angemessene Maßstäblichkeit im Kontext, eine gelungene Gebäudekomposition unter Einbindung des Bestandes bei flächenschonendem Umgang mit den Freiräumen und einer offenen Atmosphäre aus.

3. VOF- Verhandlungsverfahren

3.1 Verhandlungsverfahren Architektenleistungen

Zur Vergabe der Architektenleistung wurde ein VOF-Verfahren mit integriertem, nichtoffenen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Im ersten Verfahrensschritt wurden sechs Teilnehmer vorausgewählt, weitere 19 Büros haben sich über einen Teilnahmewettbewerb qualifiziert. Im zweiten Schritt fand ein nicht offener Ideen- und Realisierungswettbewerb statt, hieraus gingen ein 1. Preisträger, zwei 3. Preisträger und drei Anerkennungen hervor. Im dritten Verfahrensschritt fand ein Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern statt.

Im Rahmen der Vergabeverhandlung konnten jeweils maximal 300 Punkte erreicht werden und zwar max. 150 Punkte über die Wettbewerbsauslobung und nochmals max. 150 Punkte im weiteren Verhandlungsverfahren. Gemäß Wettbewerbsauslobung geht der 1. Preis mit 150 Punkten und die beiden 3. Preise mit jeweils 50 Punkten in das Verhandlungsverfahren ein. Die weiteren Kriterien und Gewichtungen wurden wie folgt festgelegt:

Vorstellung und Anpassung Entwurf gemäß Überarbeitungshinweise	20%	max. 60 Punkte
Vorstellung Projektteam	15%	max. 45 Punkte
Honorarangebot	15%	max. 45 Punkte

Zum Verhandlungsverfahren am 27.03.2013 wurden alle Preisträger eingeladen. Die Vergabekriterien sowie die Überarbeitungshinweise auf Grundlage der Jurybeurteilungen zu den Wettbewerbsarbeiten gemäß Anlage 3 wurden den Teilnehmern mit der Einladung mitgeteilt. Die drittplazierten Preisträger Hascher Jehle Architektur und Sacker Architekten haben sich am weiteren Verfahren nicht beteiligt.

Nach Abschluss der Verhandlung geht das Büro ingenhoven architects als Erstplatzierter aus dem Verfahren hervor.

3.2 Stand weitere VOF-Verfahren

Nach vorgeschalteten Teilnahmewettbewerben wurden von Mitte März bis Mitte April die weiteren Verhandlungsgespräche zur Vergabe der Projektsteuerungsleistung, Fachplanungen Technische Gebäudeausrüstung für Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär, Energiekonzeption / Bauphysik und Tragwerksplanung mit je drei bis sieben Bewerbern durchgeführt. Alle ausgewählten Bewerber können umgehend die Arbeit aufnehmen.

Mit dem umfänglichen Leistungsbild der Projektsteuerung soll das international tätige Unternehmen Thost Projektmanagement GmbH, Niederlassung Pforzheim, beauftragt werden. Dessen zentrale Aufgabe im Rahmen des Projektes stellt die Steuerung und Kontrolle von Kosten, Terminen und Qualitäten dar.

4. Aufnahme der Planung

4.1 Neubau Verwaltungszentrum Baustufe 1

Es ist beabsichtigt, die weitere Planung auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes mit dem Büro ingenhoven architects aufzunehmen. Als Planungsgrundlage gelten insbesondere das Flächen- und Funktionsprogramm der Baustufe 1 sowie die Baukostenobergrenze von 60 Mio. € (unter Anpassung der Preisindizes) gemäß Grundsatzbeschluss Drucksache G-12/085 vom 22.05.2012. Des Weiteren gelten die Vorgaben der Wettbewerbsauslobung gemäß Beschluss über die Drucksache G-12/179 vom 25.09.2012.

Die separaten Räume für die bürgerschaftliche Nutzung wurden im Wettbewerbsentwurf umgesetzt, im Rahmen der Entwurfsplanung müssen die Kosten separat ermittelt und ausgewiesen werden. Weiterhin werden im Rahmen der Entwurfsplanung die Überarbeitungshinweise gemäß Anlage 3 aufgenommen.

Das Gebäude soll als Netto-Plusenergiegebäude konzipiert werden. Der Standard eines Netto-Plusenergiegebäudes wird erreicht, sofern die über ein Kalenderjahr durch erneuerbare Energien bereit gestellte (Primär-)Energie größer ist als der gesamte (Primär-)Energiebedarf und der Überschuss über die Bilanzgrenze abgegeben wird. Als zusätzliche Anforderung wird ein möglichst hoher direkter Eigenstromanteil aus erneuerbaren Energien angestrebt.

Gemäß den Bauleitlinien des Gebäudemanagements werden die Grundsätze des nachhaltigen Planens und Bauens, die ökonomischen Prinzipien für die Minimierung von Betriebs- und Folgekosten sowie die ökologischen Vorgaben zur Minimierung der Belastung der Umwelt und des Verbrauchs an Stoffen und Energien umgesetzt. Eine Zertifizierung für Nachhaltiges Bauen gemäß der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltigkeit (DGNB) würde im Bereich Auditierung, Zertifizierung und Planung Kosten in Höhe von ca. 1 % der Bauwerkskosten (= 45 Mio. €) verursachen. Die Auswirkungen auf die Bau- und Betriebskosten können derzeit nicht quantifiziert werden. In der Abwägung von Aufwand und Nutzen wird eine Zertifizierung nicht für erstrebenswert erachtet und daher auf eine Zertifizierung verzichtet. An den inhaltlichen Zielen für das Gebäude hält die Verwaltung fest.

Für die Finanzierung der Entwurfsplanung des Neubaus Verwaltungszentrum (Baustufe 1) und für den Projektsteuerer sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs für das Jahr 2013 Mittel in Höhe von 3.500.000,00 € eingeplant.

4.2 Neubau Kindertageseinrichtung

Gemäß Aufgabenstellung, Auslobung und Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbs soll im westlichen Grundstücksbereich eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung für insgesamt 90 Kinder (3 Gruppen mit je 20 Kindern im Alter von 3 bis 6 Jahren, 3 Gruppen mit je 10 Kindern unter 3 Jahren) mit einer Bruttogrundfläche von ca. 1.200 m² und einem abgeschlossenen Außenbereich mit ca. 900 m² geplant werden. Das detaillierte Raumprogramm wird derzeit zwischen dem Amt für Kinder, Jugend und Familie und dem Gebäudemanagement Freiburg abgestimmt.

Für die Finanzierung der Entwurfsplanung des Neubaus der Kindertageseinrichtung und für die anteiligen Leistungen des Projektsteueres sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs für das Jahr 2013 Mittel in Höhe von 200.000,00 € eingeplant.

Die Realisierung des Neubaus Verwaltungszentrum Baustufe 1 sowie der Kindertageseinrichtung bleibt der Entscheidung des Gemeinderates im Rahmen des Baubeschlusses vorbehalten. Dieser Beschluss soll Ende 2013 herbeigeführt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Der bestehende Bebauungsplan "Berufsschulzentrum Stühlinger" muss auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses geändert werden, das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss bereits am 12.09.2012 eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann der Entwurf des ersten Preisträgers vom 18.03.2013 bis 26.04.2013 im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Am 18.04.2013 um 19:00 Uhr findet eine Informationsveranstaltung in der Aula der Max-Weber-Schule statt.

Der Zeitplan für den Neubau Verwaltungszentrum sieht den Bezug der 1. Baustufe voraussichtlich Mitte / Ende 2016 vor. Voraussetzung hierfür ist die Herbeiführung des Baubeschlusses Ende 2013 und Baubeginn im Herbst 2014.

6. Umzugsmanagement

Die erste Baustufe der Verwaltungskonzentration wird auf dem Gelände des heutigen Pavillonbaus des Technischen Rathauses errichtet. Das bedeutet, dass das Pavillongebäude vor Beginn der Bauarbeiten zum 1. Bauabschnitt, voraussichtlich im Sommer 2014, rückgebaut werden muss. Die dort untergebrachten Beschäftigten müssen übergangsweise anderweitig untergebracht werden. Hierfür ist das sog. Telekomgebäude (ehemalige OPD), Berliner Allee 1, angedacht.

Bereits 2013 finden Umzüge innerhalb der Stadtverwaltung statt. Diese Umzüge stehen nicht im Zusammenhang mit der vorgestellten Baumaßnahme und werden daher über den Haushalt abgewickelt.

Aufgrund der gegebenen räumlichen Enge und der hohen Stellenzuwächse musste der seit Jahren geltende Anmietstopp für Büroräume aufgegeben und neue Räume angemietet werden. Die Umzüge wurden so geplant, dass die Ämter möglichst wenig umziehen müssen, die Ämter nicht mehr auf mehrere Standorte verteilt und wenn möglich bereits am endgültigen Standort untergebracht werden.

Von der Umzugskette 2013 betroffen sind im Wesentlichen das Amt für Kinder, Jugend und Familie (Konzentration in der Karlskaserne), das Amt für Soziales und Senioren (Umzug ins Technische Rathaus, Hochbau), das Gebäudemanagement Freiburg, die Regio-Verbund GmbH/ZRF, das Vermessungsamt und das Vergabemanagement (Umzug in das Telekomgebäude).

Ansprechpartnerinnen:
- für Neubau Verwaltungszentrum:
  Frau Bockstahler, Projektgruppe Verwaltungskonzentration, Tel.: 0761/201-1035, und Frau Riesterer, Gebäudemanagement Freiburg, Tel.: 0761/201-2444
- für Umzugsmanagement:
  Frau Brand, Gebäudemanagement Freiburg, Tel.: 0761/201-2402.

- Bürgermeisteramt -