Landkreis Friesland

D e r L a n d r a t

VORLAGEN Nr. 0972/2016

Jever, den 24.05.16

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen, Feuerschutz u. Mobilität	**31.05.2016**	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	**06.06.2016**	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	**08.06.2016**	öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Neubau des Verwaltungsgebäudes am Schlosserplatz - Auswahlverfahren zur Vergabe der Planerleistungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses; hier: Sachstand + Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt die Bewertungsmatrix und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Bietergespräche
2. Vorbehaltlich der Zustimmung des Kreisausschusses und der Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt wird die Verwaltung wie in der Begründung erläutert, über die Wohnungsbau Friesland GmbH beauftragt, den Planungsauftrag bis zur Leistungsphase 5 gem. HOAI an den Bieter mit der höchsten erreichten Punktzahl zu vergeben.
3. Der **Kreistag** überträgt die letzte Entscheidung dem Kreisausschuss, der seine Entscheidung entsprechend der Bewertungsmatrix der Verwaltung fällt.

Finanzielle Auswirkungen:	X	Ja			
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	**Finanzierung:** Eigenanteil	objektbezogene Einnahmen		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	€	€		€
Erfolgte Veranschlagung:		Ja, mit €		X	Nein
im		Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	Produkt- bzw. Investitionsobjekt: ggf. Realisierung über WoBau Fri
Vorlage ist in **LiquidFriesland** abgestimmt worden			ja, mit folgendem Ergebnis:		
Teilnehmer:	Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung	Alternativvorschläge	
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung:		ja		nein	
Falls ja, in welcher Art:					
Vorlage bezieht sich auf	MEZ Nr.		HSP Nr.		
Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	**Sichtvermerke:** Abteilungsleiter/in	Kämmerei	Landrat	
Beratungsergebnis:					
Einstimmig	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Lt. Beschluss-vorschlag / Abweichender Beschluss

Begründung:

Ausgangslage:

Der Gebäudekomplex am Schlosserplatz bzw. Philosophenweg in Jever wurde in der Vergangenheit für verschiedene Schulformen genutzt. Nach dem Auszug der Förderschule Mitte 2011 stand das Gebäude einige Zeit leer. Aufgrund der Raumnot an den Verwaltungsstandorten in Jever ist das Sozialamt Anfang 2012 provisorisch in die Räume des Gebäudes am Schlosserplatz eingezogen.

Angesichts des zukünftigen Raumbedarfs des Fachbereichs Soziales und Senioren (FB 50) wurde in 2013 untersucht inwieweit das Gebäude am Schlosserplatz (alte Knabenschule) zu einem Verwaltungsgebäude umgebaut werden kann.

Die Untersuchung ergab, dass bei einer Sanierung des Gebäudes aufgrund der vorhandenen Gebäudetiefe wenige Büroräume im Kopfbau zum Schlosserplatz entstünden. Zudem hätte die Umnutzung massive Eingriffe in das Gebäude und das Tragwerk zur Folge. Weiterhin müssten das vorhandene Treppenhaus sowie die tragenden Bauteile wie z. B. Decken und Wände so gestaltet werden, dass es den bau- und brandschutzrechtlichen Anforderungen entspräche und barrierefrei wird. Die Kostenschätzung für die Sanierung und Umbau der „alten Knabenschule“ zu einem Verwaltungsgebäude wurden seinerzeit auf ca. 1.000.000 € kalkuliert. Eine Aufwendige Restauration der Fassade (Zustand vor 1973) wurde nicht berücksichtigt, weil das Gebäude nach Aussage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Denkmal darstellte und diese weitere Einschränkungen in der Grundrissgestaltung

bewirkt hätte. Ferner war in diesen Planungen bereits ein zusätzlicher Bauteil entlang des Philosophenwegs vorgesehen, da die bestehenden Gebäude keinen ausreichenden Büroraum zur Verfügung stellen können. Geschätzte Baukosten für den Anbau nochmalig ca. 2.000.000 €. Für das in die Jahre gekommene Gesundheitsamt an der Beethovenstraße in Jever hätten überdies weitere ca. 2.000.000 € für eine Sanierung verausgabt werden müssen. Insgesamt müssten, wenn der Gebäudebestand beibehalten werden sollte, ca. 5.000.000 € reine Baukosten für die Sanierung und Erweiterung der Verwaltungsgebäude am Schlosserplatz/Philosophenweg und an der Beethovenstr. in Jever in nächsten 5 Jahren investiert werden müssen.

Eine weitere Untersuchung der Verwaltung zur Re-Organisierung der Verwaltungsgebäude am Standort in Jever ergab folgende Vorteile bei einer Zusammenlegung der Fachbereiche 50 (Soziales und Senioren), 32 (Ordnung) und 56 (Gesundheit):

- Stärkung des Verwaltungsstandortes Jever als Kreissitz
- Verbesserung der Verwaltungsfunktion
- Synergieeffekte durch die Zusammenlegung der Fachbereich 50, 32 und 56
- erhebliche Reduzierung der Betriebskosten
- Vorteile auch für Bürgerinnen und Bürger durch die zentrale Lage
- Nähebeziehung Jobcenter – Haupthaus - Gesundheitsamt
- Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Stadtzentrums
- Ersparte Aufwendungen wegen der Nicht-Durchführung der Komplettsanierung des Gesundheitsamtes an der Beethovenstraße
- Einnahme durch Verkauf / Nutzung des Grundstücks Beethovenstraße

Die geplante Zusammenführung der Fachbereiche 50, 32 und 56 am Standort der ehemaligen Friedrich-Schlosser-Schule ist eine in funktionaler, städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht außerordentlich komplexe Aufgabe. Um eine in ökonomischer Hinsicht optimale Lösung zu finden, die zugleich den Ansprüchen der genannten Fachbereiche und des sensiblen Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Zentrums von Jever gerecht wird, wurde ein formeller Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt.

Das Verfahren und das Raumprogramm wurden im Bauausschuss am 12.05.15 vom Ingenieurbüro Drees & Huesmann, das mit der Steuerung beauftragt wurde, ausführlich vorgestellt. Am 03.06.2015 wurde im Kreisausschuss des Landkreises Friesland bereits über den Sachstand zum Wettbewerbsverfahren berichtet; auf die Vorlage Nr. 0721/2015 nebst Anlagen wird verwiesen. In den Kreisausschüssen vom 24.06.2015 (Vorlage 0759/2015) und 08.07.2015 (Vorlage 0772/2015) wurde über die Auslobungsunterlagen Teil A und B beschlossen.
Der Wettbewerb wurde als nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgelobt. Zum Wettbewerb hatten sich über 400 Architekturbüros aus dem In – und Ausland beworben. Aus diesen wurden in einem anonymen Verfahren 20 Teilnehmer ausgelost. Zehn Büros wurden von der Ausloberin gesetzt, davon 5 Architekturbüros aus dem Landkreis Friesland.

Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens

Am 24.11.2015 tagte im Foyer des Stadttheaters am Dannhalm in Jever das Preisgericht zur Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten. Das Preisgericht setzte sich zusammen aus stimmberechtigten Fach- und Sachpreisrichtern sowie stellvertretenden Preisrichtern und Sachverständige Beratern.

Stimmberechtigte	Alpaslan, Ünal – Landkreis Friesland
Preisrichter/innen	Crayen, Susanne – Architektin, Bielefeld
	Dehrendorf Dr., Martin – Landkreis Friesland
	Kühn Prof`., Swantje – Architektin, Berlin/Detmold
	Rüdiger, Hartmut, - Architekt, Braunschweig
	Schlieper, Ulrike, - KTA SPD
	Nieraad, Peter – KTA CDU
	Albers, Jan Edo – Bürgermeister Stadt Jever
	Größ, Alexander – Fachdienstleiter Planen Stadt Jever
stellvertretende	Baumgart Prof´ Dr., Sabine – Stadtplanerin Bremen
Preisrichter/innen	Eustrup, Heinrich – Architekt Osnabrück/Braunschweig
	Vogelbusch, Silke – 1. Kreisrätin Landkreis Friesland
	Neuhaus, Rolf – FBL 61 Landkreis Friesland
	Brunken, Rainer – KTA SPD
	Vredenborg Elke – Stadträtin SPD

Sachverständige Berater/in	Bruhnken, Bernhard – Wohnungsbau Friesland
Ohne Stimmrecht	Juister, Nils – Nds. Landesamt f. Denkmalpflege
	Voß, Barbara – FB 67 Landkreis Friesland

Das Verfahren wurde mit Sorgfalt und Objektivität nach den Grundsätzen der RPW 2013 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) durchgeführt.
Nach Beurteilung und Bewertung der Wettbewerbsarbeiten wurde folgende Rangfolge, für die in der engeren Auswahl stehenden Arbeiten, beschlossen:

Rang	Abstimmungs -verhältnis	TAN-Nr.	Planungsbüro
5	9:0	1022	Gruppe MDK, Münster
4	6:3	1017	Max Dudler, Berlin
3	6:3	1011	Enno Schneider Architekten, Berlin
2	5:4	1006	Atelier PK Architekten, Berlin
1	6:3	1002	RKW –Rhode Kellermann, Wawrowsky, Düsseldorf

Das Preisgericht empfahl die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit unter Zugrundelegung der schriftlichen Beurteilung mit der weiteren Bearbeitung zur Realisierung des Verwaltungsgebäudes zu beauftragen.
Am 27.11.2015 wurden die Preisträger in einer öffentlichen Veranstaltung im Sitzungssaal des Landkreises prämiert. Entsprechend der Auslobung und der Empfehlung des Preisgerichts wurde zunächst mit dem 1. Preisträger Verhandlungen über die Beauftragung nach VOF begonnen.

Weiteres Vorgehen

Nach den Auslobungskriterien hat der Landkreis Friesland die Möglichkeit, mit den übrigen Preisträgern Gespräche zu führen, falls die Verhandlungen mit dem Gewinner nicht zum Erfolg führen. Daraufhin hat die Verwaltung auch mit den übrigen Preisträgern erste Gespräche aufgenommen, um die grundsätzliche Realisierbarkeit der Entwürfe sowie mögliche erforderliche Änderungen zu prüfen. In den Gesprächen wurden die Büros, wie beim Termin mit RKW, die Themen Kostensicherheit, Energiekonzepte, Nutzereigenschaften (Vertraulichkeit, Datenschutz usw.) und Baukonstruktion schwerpunktmäßig besprochen.
Bei diesen Verhandlungen ist der öffentliche Auftraggeber, wie grundsätzlich auch im RPW-Verfahren, an die Vorgaben der VOF gebunden. Er muss also in einem

diskriminierungsfreien und transparenten Verfahren zu seiner Vergabeentscheidung kommen. Die Durchführung des Wettbewerbs ist dabei mit dem wesentlichen Schritt der Teilnehmer(vor)auswahl gleichzusetzen.
Als Grundlage für eine gleichberechtigte Bewertung aller Preisträger soll diese Bewertungsmatrix dienen:

	Wertungskriterium	Gewicht
1	Wertung Preisgericht	40
2	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung - Investitionskosten (20) - Lebenszykluskosten (10)	40
	2.1. Investitionskosten	25
	2.2. Lebenszykluskosten	15
3	Energetische Beurteilung	8
4	Honorar/ Vertrag	5
5	Gesamteindruck	7
	Wertungsergebnis aller Kriterien	100

Die Vergabe der Punkte erfolgt dabei nach Rangfolge (1. Rang = 4 Punkte; 4. Rang = 1 Punkt), wobei jedem Wertungskriterium ein eigenes Gewicht beigemessen wird. Entsprechend der Auslobung geht hier das Ergebnis des Wettbewerbs mit 40% ein. Die Bewertung erfolgt auf Basis der bereits vorliegenden Konzepte sowie nach der Durchführung formeller Bietergespräche. Dabei müssen die Vorgaben für das Bietergespräch sowie die Bewertungsmatrix mit der Kriteriengewichtung im Vorfeld bzw. mit der Einladung bekannt gemacht sein. Nach den Gesprächen sind die jeweiligen Bewertungen zu vergeben und der Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl ist zu beauftragen. Üblicherweise erfolgt die Beauftragung dabei zunächst bis zur Leistungsphase 5 nach HOAI (Ausführungsplanung).

Der Landkreis als Bauherr wird durch die Wohnungsbau Friesland GmbH vertreten. Die Wohnungsbau Friesland GmbH ist formell Investor und Eigentümer des Gebäudes. Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus der jährlichen Mietzahlung. Diese werden noch aus den Gesamtkosten des Bauvorhabens ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Entwurfsverfasser nochmals eine aktuelle Fassung der Gebäudeansicht überarbeitet haben. In der Anlage ist die Fassung des Wettbewerbsergebnisses beigefügt. Die aktualisierten Gebäudeansichten werden in der öffentlichen Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

Auszug aus der Dokumentation der Wettbewerbsunterlagen (Preisträger 1-4)