

|  |              |  |                 |                 |
|--|--------------|--|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen<br>63 Bürgerbüro Bauen<br>Gz.: 63-kr/kn   |              | <b>16/077/03</b><br><b>zu TOP 9 nÖ BVUA 23.11.16</b><br><b>zu TOP 11 ö GR 24.11.16</b> |                 | 18.11.2016      |
| <b>Beratungsfolge</b>  | <b>Datum</b> | <b>Behandlungszweck/-art</b>   |                 | <b>Ergebnis</b> |
| BVUA   | 23.11.2016   | Vorberatung  | nichtöffentlich |                 |
| GR   | 24.11.2016   | Entscheidung   | öffentlich      |                 |
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Häuserzeile Oberamteistraße 28, 30, 32 - VgV-Vergabeverfahren mit Planungswettbewerb  |              |  |                 |                 |
| <b>Bezugsdrucksache</b><br>06/140/03.2; 09/005/84; 12/005/50; 12/005/58; 12/092/01; 12/092/02; 13/005/84; 14/005/72;<br>14/097/01; 14/097/01.1; 14/097/01.2; 15/070/01; 16/028/01; 16/077/02 |              |  |                 |                 |

### Beschlussvorschlag

1. Zur Erstellung eines geeigneten Sanierungskonzepts und Ermittlung des denkmalbedingten Mehraufwands wird zur Auswahl eines Architekturbüros für den denkmalgerechten Umbau und die Sanierung der historischen Häuserzeile Oberamteistraße 28 / 30 / 32 sowie für die Errichtung eines Neubaus auf dem Flst. 108, Oberamteistraße 34 ein Vergabeverfahren nach VgV mit vorgeschaltetem, nichtoffenem Planungswettbewerb durchgeführt.

2. Auf der Grundlage des denkmalpflegerischen Rahmenplans vom 14.06.2016 (GR-Drs. 16/077/02) wird der Auslobungstext erstellt.

### Finanzielle Auswirkungen

| HHJ  | HHST                 | Betrag in € | über-/<br>außerplanm. | Auswirkung | Erläuterung |
|------|----------------------|-------------|-----------------------|------------|-------------|
| 2017 | THH65, 7.5110.002.00 | 150.000 €   |                       |            |             |

### Deckungsvorschlag

| HHJ  | HHST                 | Betrag in € | Auswirkung | Erläuterung |
|------|----------------------|-------------|------------|-------------|
| 2017 | THH65, 7.5110.002.00 | 150.000 €   |            |             |

### Begründung

Mit den in den Informationsveranstaltungen sowie zusammenfassend in der GR-Drs. 16/077/02 vorgestellten Untersuchungsergebnissen liegen nunmehr alle Grundlagen zur Erstellung eines Sanierungskonzepts für das denkmalgeschützte Gebäudeensemble in der Oberamteistraße vor. Die Untersuchungsergebnisse der mit dem Projekt beauftragten Fachleute sowie des Landesamts für Denkmalpflege zeigen auf, dass rasches Handeln erforderlich ist. Zugleich wird aber auch deutlich, dass die bisherigen Nutzungsüberlegungen unter Berücksichtigung der Aussagen der Landesdenkmalbehörde nicht umgesetzt werden können.

Als Voraussetzung für jegliche Art der Förderung ist ein das Gebäudeensemble respektierendes Sanierungskonzept zu erarbeiten.

Nach der denkmalpflegerischen Auswertung der Untersuchungsergebnisse vom 14.06.2016 steht der maximale Substanzerhalt der Gebäude Oberamteistraße 30/32 zur Darstellung der historischen Aussagekraft im Vordergrund. Die Gebäude selbst werden zum Ausstellungsbjekt. Mit dem Neubau auf dem angrenzenden Grundstück Oberamteistraße 34 besteht die Chance, diese statisch zu sichern.

Entsprechend den Schlussfolgerungen aus dem „Denkmalpflegerischen Rahmenplan“ ist Folgendes zu beachten:

- Aufgrund der Dichte und Bedeutung der historischen Befunde ist aus denkmalpflegerischer Sicht eine Museumsnutzung mit flexibel bespielbaren Ausstellungsräumen in den Bestandsgebäuden nicht realisierbar. Vielmehr handelt es sich bei den Gebäuden selbst um Exponate.
- Die baulichen Eingriffe in die Bestandsgebäude sind zu minimieren. Die Dachgeschosse sollten aufgrund der sehr eingeschränkten Möglichkeiten zur Erschließung nur mit einer untergeordneten Nutzung (Nebenräume/Abstellräume) belegt werden.
- Nach den Ergebnissen des Tragwerkgutachtens sind die Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der zulässigen Nutzlasten entsprechend eingegrenzt.
- Nutzungen, die eine barrierefreie Erschließung voraussetzen, sind auf das Erdgeschoss bzw. auf Gebäudeteile zu beschränken, die durch den zusätzlichen Baukörper Oberamteistraße 34 unmittelbar vertikal erschlossen werden können.

Deshalb wird empfohlen, in diesem Gebäude die Erschließung und Infrastruktur für das angrenzende Gebäudeensemble unterzubringen, um die Eingriffe in die historische Bausubstanz so weit wie möglich zu minimieren. Gleichzeitig ergibt sich hiermit die Gelegenheit, im Dialog mit den historischen Bauten eine zeitgenössische Ergänzung zu geben. Auf den denkmalpflegerischen Rahmenplan und die Schlussfolgerungen für die Gebäudenutzungen aus der denkmalpflegerischen Auswertung der Untersuchungsergebnisse vom 14.06.2016 (Anlage 5 zur GR-Drs. 16/077/02) wird insbesondere verwiesen.

Planungsaufgabe für den Neubau ist die Herstellung eines modernen Baukörpers, der nicht nur in seiner Funktion, sondern auch in Maßstab und Architektursprache in engen Dialog mit den Kulturdenkmalen tritt. Wenn, wie von der Denkmalpflege empfohlen, die Gebäudeerschließungen und die Gebäudetechnik für die historischen Bauten untergebracht werden, ergeben sich dort voraussichtlich nur untergeordnete Flächen für andere Nutzungen. Deshalb soll der Neubau so ausgelegt werden, dass er konstruktiv und funktional den Belangen der historischen Häuserzeile maximal Rechnung trägt.

Die Grundfläche des Eckgrundstücks Oberamteistraße 34 bemisst etwa 170 m<sup>2</sup>. Das darauf zu erstellende Gebäude muss dienende Funktionen für die historische Häuserzeile übernehmen, neben den statischen Stützvorkehrungen sind dies auch Erschließung über Treppenhaus und Aufzug sowie eventuell Toiletten und Technikräume.

Erst wenn von einem Architekten die Grundlagen ermittelt und in einem Vorentwurf die nutzbaren Flächen ausgewiesen sind, kann die Frage beantwortet werden, wie viele der notwendigen Verwaltungsräume für das Heimatmuseum in der historischen Häuserzeile oder auch im neu zu errichtenden Eckgebäude untergebracht werden können. Es bietet sich an, die verbleibenden Restflächen im Eckgebäude für den Ausbau der Museumspädagogik für Kinder und Jugendliche zu nutzen.

## **Verfahren**

Mit diesen aktuellen Erkenntnissen wird deutlich, dass der Großteil der Aufwendungen für eine denkmalgerechte Instandsetzung und Ergänzung des Ensembles, unabhängig davon, ob die Sanierung in Eigenregie oder durch die Inanspruchnahme von Dritten erfolgt, bei der Stadt verbleiben wird. In jedem Fall wird eine höchstmögliche Förderung aus (Sonder-) Programmen der Denkmalpflege und der städtebaulichen Erneuerung von Bund, Land und privaten Stiftungen angestrebt, die baldmöglichst aufgrund eines abgestimmten Nutzungskonzepts vom Maßnahmenträger beantragt werden muss.

Die Höhe der Denkmalfördermittel bemisst sich nach dem denkmalbedingten Mehraufwand, der jedoch erst nach Vorliegen eines Sanierungskonzepts und einer Gewerke bezogenen Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme beziffert werden kann.

Hierzu ist neben der teilweise vorliegenden Grundlagenermittlung vom Maßnahmenträger ein Büro zu beauftragen, das qualifiziert auf der Grundlage eines Entwurfs den denkmalbedingten Mehraufwand ermittelt und damit auch Kostenklarheit im Hinblick auf die Denkmalbezuschung und die Finanzierung des Vorhabens schafft. Die Förderquote der staatlichen Denkmalpflege beträgt hiervon 50% für private Maßnahmenträger bzw. 33,3% für Projekte in städtischer Regie.

Um ein solches Büro zu finden, soll im nächsten Schritt ein nicht offener Planungswettbewerb für den denkmalgerechten Umbau und die Sanierung der historischen Häuserzeile sowie für einen anschließenden Neubau auf dem Grundstück Oberamteistraße 34 durchgeführt werden.

Erwartet werden Ideen für eine sinnvolle und verträgliche Nutzung sowie überzeugende, den denkmalpflegerischen Vorgaben und konstruktiven Rahmenbedingungen entsprechende Bauentwürfe sowie Aussagen zum denkmalbedingten Mehraufwand.

Die subsidiäre Städtebauförderung wird auf der Basis eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bewilligt. Der Durchführungszeitraum des bestehenden Sanierungsgebiets „Altstadt“ ist aufgrund letztmaliger Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft bis zum 30.04.2018 verlängert (vgl. GR-Drs. 16/028/01). Die Sanierung der Häuserzeile Oberamteistraße 28 – 32 kann in diesem Zeitraum nicht realisiert werden. Es ist deshalb im Jahr 2017 ein nachfolgendes Sanierungsgebiet für die in der Altstadt anstehenden Sanierungsprojekte zu beantragen.

Die haushaltsrechtliche Ermächtigung für das Vergabeverfahren ist im Haushaltsjahr 2016 durch den Planansatz bei HHSt. 2.6150.9870.000 VHZ 0171 vorhanden. Im Haushaltsplanentwurf 2017/2018 sind zur Abwicklung des Verfahrens und Verbuchung der Kosten im Finanzhaushalt bei Projekt Nr. 7. 5110.0020.00 Mittel in Höhe von 2,250 Mio. EUR in 2017 veranschlagt.

Für die Sanierung der historischen Häuserzeile in der Oberamteistraße sind Mittel in Höhe von 9 Mio. € über vier Jahre verteilt im Haushalt vorgesehen.

## **Planungswettbewerb**

Die zu beauftragenden Planungsleistungen sind freiberufliche Leistungen. Ab dem Schwellenwert von 209.000 Euro (netto) sind diese Leistungen EU-weit auszuschreiben. Eine Direktvergabe scheidet aus vergaberechtlichen Gründen aus. Ebenfalls ist es nicht möglich, diese Leistungen und das Grundstück z.B. an die GWG zu übertragen.

Planungswettbewerbe sind in der neuen Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) stärker als in der bisher geltenden Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) verankert. Maßgebend für die Durchführung ist die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013).

Es ist der Stadt ein wichtiges Anliegen, dass diejenigen Büros, die sich zum einen bereits mit dem Projekt beschäftigt haben und zum anderen Büros aus der örtlichen Umgebung, die Erfahrungen mit dem Umgang historischer Bausubstanz aufweisen können, sich am Planungswettbewerb beteiligen. Die Stadt schlägt vor, folgende Büros zu setzen:

- Space4, Stuttgart
- Hartmaier & Partner, Münsingen/Reutlingen
- Häfele Architekten, Tübingen
- Sindlinger & Vogt Architekten, Stuttgart

Die Richtlinien erlauben es dem Auslober, bis zu einem Drittel der Teilnehmer zu benennen. Deshalb ist vorgesehen, den Wettbewerb mit 12 Architekturbüros durchzuführen. Dieses Vorgehen ist mit der Architektenkammer Baden-Württemberg abgestimmt.

Teilnahmevoraussetzung für die Architekten soll in diesem Verfahren der erfolgreiche Abschluss vergleichbarer Bauaufgaben (die Sanierung historisch bedeutsamer Bausubstanz sowie bei einer Beauftragung eine Ergänzung durch einen Neubau) sein. Zugleich müssen die Büros gewährleisten, dass der verantwortliche Architekt während der Bauarbeiten vor Ort präsent ist. Der Stadt oder einem anderen Bauherrn ist es vorbehalten, einen der Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Mit dem Abschluss des Planungswettbewerbs kann noch keine Kostenschätzung nach DIN 276 vorliegen. Diese wird erst nach Beauftragung des geeignetsten Büros erarbeitet werden. In Absprache mit der Denkmalpflege wird anschließend zur Frage der Bezuschussung des denkmalbedingten Mehraufwands geklärt, ob wie nach bisheriger Aussage der Denkmalpflege eine Kostenberechnung nach DIN 276 erforderlich ist oder ob gegebenenfalls eine Kostenschätzung ausreichend ist.

Der detaillierte Ablauf ergibt sich aus dem beigefügten Verfahrensschema.

Die Wettbewerbsbetreuung erfolgt durch ein externes Büro. Entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe wird der Auslobungstext in der Preisrichtervorbesprechung verabschiedet. Im Preisgericht werden alle Gemeinderatsfraktionen vertreten sein.

Für einen verbindlichen Zeitplan wird das Verfahren noch detailliert terminiert. Mit einem Wettbewerbsergebnis wird Stand heute nach der Sommerpause 2017 gerechnet.

gez. Krause

### **Anlage**

Verfahrensschema Vergabeverfahren mit Planungswettbewerb