

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5-aw/se		18/072/01		29.05.2018
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	12.06.2018	Vorberatung	nichtöffentlich	
VKSA	19.06.2018	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	21.06.2018	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	26.06.2018	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Denkmalgerechte Sanierung mit Neubau Oberamteistraße 28-34 - Grundsatzbeschluss				
Bezugsdrucksache 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; 14/005/82; 14/097/01; 14/097/01.1; 14/097/01.2; 15/005/01; 15/005/05; 15/005/06; 15/070/01; 16/005/53; 16/028/01; 16/077/02; 16/077/03; 17/136/01				

Beschlussvorschlag

1. Auf Grundlage der einstimmigen Empfehlung des Preisgerichts vom 15.12.2017 zur Realisierung des vorliegenden Entwurfs, wird der stufenweisen Beauftragung von Planungsleistungen an die Arbeitsgemeinschaft Oberamteistraße bis zur Leistungsphase 5 zugestimmt.
Die Arbeitsgemeinschaft besteht aus der Wulf Architekten GmbH aus Stuttgart und dem Ingenieurbüro Grau, Wurst.Wisotzki.GbR aus Bietigheim-Bissingen.
2. Die Stadt Reutlingen übernimmt die Trägerschaft zum Bauvorhaben denkmalgerechte Sanierung mit Neubau in der Oberamteistraße 28 bis 34.
3. Der Sperrvermerk wird für die Durchführung der Planungen bis zur Genehmigungsplanung für insgesamt 1,88 Mio. € bis zum Jahr 2020 aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2018	THH65, 7.5110.002.00	250.000,00			
2019	THH65, 7.5110.002.00	700.000,00			
2020	THH65, 7.5110.002.00	930.000,00			

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2018	THH65, 7.5110.002.00	250.000,00		Anteilige Aufhebung Sperrvermerk
2019	THH65, 7.5110.002.00	700.000,00		
2020	THH65, 7.5110.002.00	930.000,00		

Kurzfassung

Mit GR-Drs. 16/077/03 wurde die Verwaltung mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens mit vorgeschaltetem, nichtoffenen Planungswettbewerb beauftragt.

Mit dem durch das Preisgericht am 15.12.2017 einstimmig zur weiteren Umsetzung vorgeschlagenen Entwurf liegt jetzt ein tragfähiges Nutzungskonzept für die Häuserzeile Oberamteistraße 28-34 vor, dessen Maßnahmenträger die Stadt Reutlingen sein soll.

Nach erfolgter Durchführung der notwendigen Verfahren können die Planungsleistungen im Juli 2018 beauftragt werden. Die dafür benötigten Mittel machen eine weitere Sperrvermerkaufhebung notwendig.

Begründung

Ausgangssituation

Die denkmalgeschützte Häuserzeile der Oberamteistraße 28-32, die ihren Ursprung in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts hat, ist in einem nachweislich schlechten Zustand. Sie gehört zu den ältesten erhaltenen Profanbauten Reutlingens und zu einer der ältesten zusammenhängenden Fachwerkhäuserzeilen Süddeutschlands. Dieser Bestand gibt Zeugnis über die städtebaulichen Entwicklungen sowie die Wohnkultur über einen Zeitraum von rund 700 Jahren.

Mit GR-Drs. 16/077/02 wurden die fachtechnischen Untersuchungen zum Zustand der Gebäude vorgelegt. Im Januar 2017 wurde die Verwaltung entsprechend GR-Drs. 16/077/03 mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens mit vorgeschaltetem, nichtoffenen Planungswettbewerb beauftragt.

Nach EU-weiter Ausschreibung wurden 15 Büros ausgewählt, von denen 12 Büros am Wettbewerb teilnahmen. Die Auslobungsunterlagen für das VgV-Verfahren wurden im August 2017 an die Teilnehmer verschickt. Nach dem Pflichtkolloquium mit Besichtigung am 15.09.2017 und dem Abgabetermin am 10.11.2017, tagte das Preisgericht zur Bewertung der eingereichten Arbeiten am 15.12.2017 in den Räumen des Kunstvereins in der Eberhardstraße in einer nichtöffentlichen Sitzung.

In der Sitzung des Preisgerichts am 15.12.2017 wurde die Wettbewerbsarbeit der Wulf Architekten GmbH, Stuttgart als Siegerentwurf einstimmig beschlossen. Das Preisgericht, bestehend aus namhaften Architekten und Planern sowie Vertretern der Fraktionen, empfiehlt der Stadt Reutlingen damit den vorliegenden Entwurf der Wulf Architekten GmbH zur Umsetzung.

Sanierungs- / Anbaukonzept

Die Verfasser des ersten Rangs erfüllen beispielhaft die mit dem Preisgericht abgestimmte Auslobung. Die Konzeption sieht für die Gebäude der Oberamteistraße 28-32 einen maximalen Substanzerhalt zur Darstellung der historischen Aussagekraft vor. Eine intensive museale Nutzung ist wegen der dann zu erwartenden tiefgreifenden baulichen Maßnahmen nicht möglich.

Die Erschließung erfolgt einzig über den historisch gotischen Durchgang der Oberamteistraße 30, welcher wieder hergestellt wird. Er verknüpft die Oberamteistraße mit dem ehemaligen Klostergarten und stellt verlorengegangene städtebauliche Beziehungen wieder her. Eine Verbindung zum Heimatmuseum über den vorhandenen Tunnel wird geprüft.

Unter Beibehaltung der historischen internen Erschließung werden die Räume nach dem jeweils vorhandenen bauhistorischen Befund in verschiedene Zeitepochen versetzt. Daraus ergibt sich eine Darstellung des Lebens und Arbeitens vom Mittelalter bis ins 20.

Jahrhundert. Es wird dabei bewusst auf einen vorbestimmten Rundgang verzichtet. Die unterschiedlichen historischen Epochen werden in den jeweiligen Räumen thematisiert. Einzelbefunde werden aus den örtlichen und übergreifenden historischen Zusammenhängen heraus verständlich. Anlässe für bauliche Veränderungen erklären sich aus der Geschichte heraus. Die Gebäude werden zum Spiegel der Stadtgeschichte von der Zeit der Erbauung der Häuser bis in die Gegenwart, wobei der Neubau die heutige Zeit repräsentiert. Das konkrete Konzept der historischen Erstellung wird vom Gebäudemanagement gemeinsam mit den Architekten und Mitwirkung des Heimatmuseums erstellt.

Der Neubau tritt in engen Dialog mit den Kulturdenkmalen und trägt maximal der historischen Häuserzeile konstruktiv und funktional Rechnung. Das neue Gebäude überzeugt mit seiner innovativen, einzigartigen Lösung, welche sowohl in ihrer architektonischen Haltung als auch in ihrer funktionalen Umsetzung besticht. Gebäudeform und Baumasse entsprechen der historisch belegten Größe des 1972 abgebrochenen steinernen Hauses und sind identitätsstiftender Baustein der historischen Häuserzeile sowie der gesamten Kulturmeile Oberamteistraße / Spendhausstraße.

Der Neubau überrascht mit seiner inneren Leere, besteht aus einem Raumfachwerk, einer Hülle aus gussgläsernen Biberschwänzen und einer inneren Erschließung. Er stützt die historische Häuserzeile, erschließt diese, schützt und präsentiert die alte Kelleranlage. Das sichtbare Fachwerk wird analog zum historischen Fachwerk aus Eichenholz mit zimmermannsmäßigen Verbindungen gefügt. Das Motiv der Biberschwanzziegel ist historisch eingeführt und wird hier verfremdet wiedergegeben. Die räumliche innere Größe kontrastiert die Kleinteiligkeit des Bestands und fügt sich harmonisch in die Gesamtkonzeption ein.

Das vorgelegte Konzept lässt eine beispielgebende Sanierung mit einem ikonenhaften Neubau erwarten und bereichert nachhaltig die Kulturmeile. Es verkörpert die kulturelle Herkunft und macht diese sichtbar.

Die Stadtverwaltung sowie das Preisgericht unterstützen den vorliegenden Entwurf inklusive dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept und schlagen die uneingeschränkte Umsetzung vor.

Trägerschaft

Im Zusammenhang mit den Beratungen zum Doppelhaushalt 2017/2018 hat die Verwaltung unterschiedliche Varianten der Trägerschaft hinsichtlich ihrer Konsequenzen und Risiken dargestellt, bewertet und mit Vertretern des Gemeinderats am 14. Januar 2017 ausführlich erörtert. Im Finanz- und Wirtschaftsausschuss sowie im Gemeinderat wurden am 19. bzw. am 31. Januar 2017 die wesentlichen Inhalte nochmals zusammenfassend dargestellt und diskutiert. Im Ergebnis wurde beschlossen, das ohnehin notwendige Sanierungskonzept im Wege eines VgV-Verfahrens (GR-Drs 16/077/03) erstellen zu lassen und parallel dazu bzw. in Abhängigkeit vom Ergebnis des Sanierungskonzeptes weitere Trägerschaft-Modelle zu prüfen.

Zwischenzeitlich liegt mit der Entscheidung des Preisgerichts vom 15.12.2017 ein klarer Siegerentwurf und damit auch ein Nutzungskonzept für die Häuserzeile vor. Dieses sieht sowohl für das historische Gebäudeensemble als auch für den auf dem Eckgrundstück entstehenden Neubau eine gemeinsame und durchgängige Museumsnutzung vor. Eine Wohn- oder Büronutzung ist auch in Teilbereichen nicht vorgesehen. Alt- und Neubau sind baulich, funktional und gestalterisch eng miteinander verwoben. Folgende Konsequenzen ergeben sich aus dem Nutzungskonzept des Siegerentwurfs:

- Eine getrennte Behandlung des historischen Bestandes auf der einen und des neu zu bebauenden Eckgrundstückes auf der anderen Seite, ist weder baulich noch betrieblich möglich. Somit scheidet die Variante aus, welche zwei unterschiedliche Träger für die Sanierung der Bestandsgebäude einerseits und den Neubau andererseits vorsieht.
- Es ist ausschließlich eine museale und damit öffentliche Nutzung vorgesehen. Eine private, d.h. marktgängige Nutzung, die aufgrund des Zustands der Bausubstanz und der Vorgaben des Denkmalschutzes ohnehin nur sehr begrenzt möglich ist, scheidet damit aus.
- Den zu erwartenden Folgekosten für den Gebäudeunterhalt und Betrieb, stehen keine nennenswerten Erträge aus dem laufenden Betrieb gegenüber. Solche sind lediglich in geringem Umfang z.B. aus Eintrittsgeldern, aus Verkäufen des Museumsshops sowie ggf. aus Veranstaltungen zu erwarten. Dies betrifft nicht nur die Bestandsgebäude, sondern auch den Neubau.

Unter dieser Prämisse wurde einerseits die Bewertung der bereits im Januar 2017 diskutierten Varianten der Trägerschaft nochmals verifiziert und andererseits die seither noch nicht untersuchte Variante einer gemeinsamen Trägerschaft zwischen Stadt und GWG einer Prüfung unterzogen. Die Bewertung der im Januar 2017 diskutierten Varianten der Trägerschaft hat sich, unter Einbeziehung des Nutzungskonzeptes, im Ergebnis nicht verändert.

Als alternative Variante käme die Gründung einer Zweckgesellschaft durch Stadt und GWG in Betracht. Dieses Modell wäre für die GWG unternehmerisch nur dann überlegenswert, wenn wenigstens in Teilen eine wirtschaftliche Nutzung vorhanden wäre.

Primär scheidet diese Variante aber bereits kommunalrechtlich aus, da § 103 Abs. 1 Nr. 1 GemO eine Mindestaufwandsdeckung (mindestens 25% des laufenden Aufwands) fordert, die mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept nicht erreichbar ist.

Die Gründung unmittelbarer Beteiligungen ist gem. § 108 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Hierbei ist von der Stadt der Nachweis zu führen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen, mithin auch die des § 103 Abs. 1 GemO, vorliegen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Rechtsaufsicht eine solche Beteiligung beanstanden würde.

Unter diesen Umständen wurde eine weitergehende, gesellschaftsrechtliche, steuerliche, vergaberechtliche und ggf. beihilferechtliche Prüfung dieser Variante nicht vorgenommen.

Aus Sicht der Verwaltung kann eine möglichst rasche Realisierung in einem möglichst rechtssicheren Verfahren unter Beachtung des denkmalpflegerischen Rahmenplans und unter Berücksichtigung der Entscheidung des Preisgerichts im VgV-Verfahren nur in Trägerschaft der Stadt gewährleistet werden.

Um rechtzeitig Fördermittel für die gesamte Maßnahme – inklusive Planungsphase – beantragen zu können, muss Klarheit über die Trägerschaft bestehen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Stadt bzw. dem Bauvorhaben Fördermittel verloren gehen.

Aus den vor genannten Gründen ist die Trägerschaft zum jetzigen Zeitpunkt zu entscheiden.

Beauftragung Planungsleistungen

Die besonderen Qualitäten der, mit dem ersten Rang prämierten Arbeit wurde vom Preisgericht besonders gewürdigt, indem entgegen der Auslobung kein zweiter sondern zwei dritte und zwei vierte Ränge vergeben wurde. Die restlichen nicht prämierten Arbeiten, die

alle für die Meinungsbildung des Preisgerichts wertvoll waren, wurden mit einer einheitlichen Bearbeitungspauschale bedacht.

Im Anschluss an den Planungswettbewerb wurden die fünf Preisträger aufgefordert, im Rahmen des VgV-Verfahrens an den Verhandlungsgesprächen teilzunehmen. Nach erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen soll der Zuschlag an die vom Preisgericht empfohlene Arbeitsgemeinschaft Oberamteistraße, vertreten durch das Büro Wulf Architekten GmbH, Stuttgart erfolgen.

Mit der Auslobung des Planungswettbewerbs wurde ein Auftragsversprechen entsprechend § 8 Abs. 2 der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) erteilt. In Teil A Ziff. 22 der Auslobungsunterlagen ist geregelt, dass Planungsleistungen stufenweise bis mindestens einschließlich Leistungsphase 5 nach §§ 34 bzw. 51 HOAI 2013 zu vergeben sind. Der HOAI-Vertrag wird auf dieser Grundlage ausgefertigt.

Im Moment wird aufgrund der momentan prognostizierten Projektkosten von Honorarkosten bis LPH 5 von ca. 1,29 Mio. € ausgegangen, die genaue Angabe kann erst nach Vorlage der Kostenberechnung getroffen werden.

Nach Ablauf der vergaberechtlich vorgeschriebenen Informations- und Wartepflicht soll der Vertrag Anfang Juli 2018 geschlossen werden.

Finanzierung

Die für die Sanierung der Häuserzeile Oberamteistraße im Haushaltsplan 2017/18 und der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehenen Mittel in Höhe von jährlich 2,25 Mio. € wurden mit einem Sperrvermerk versehen. In den Jahren 2017 und 2018 wurden bisher jeweils 150.000 € zur Bewirtschaftung freigegeben.

Zur Vorlage eines dezidierten Sanierungskonzepts mit gesicherten Kosten sind weitere Planungen und Aufstellungen auf der Grundlage des Wettbewerbskonzepts erforderlich. Für die notwendigen Planungsschritte werden nun weitere Mittel benötigt. Diese belaufen sich für das Jahr 2018 auf 250.000 €, für das Jahr 2019 auf 700.000 € und das Jahr 2020 auf 930.000 €

Für die Weiterführung der Planung ist eine weitere Aufhebung des Sperrvermerks entsprechend den anfallenden Planungskosten erforderlich. Insgesamt handelt es sich um einen zusätzlichen Betrag in Höhe von 1.880.000 €.

Für die Sanierung der historischen denkmalgeschützten Häuserzeile sollen Fördermittel beantragt werden. Vorrangig ist hierbei die Denkmalförderung.

Die Höhe der Denkmalförderung bemisst sich nach der Höhe des denkmalbedingten Mehraufwands, im Vergleich zu den ohnehin notwendigen Sanierungsaufwendungen. Dieser Mehraufwand kann jedoch erst nach Vorliegen des endgültigen Sanierungskonzepts und einer gewerkebezogenen Kostenschätzung für die zu sanierenden Gebäude beziffert werden.

Zu den denkmalbedingten Mehraufwendungen gehören auch Baunebenkosten wie Bauaufnahmen, Gutachten, statische Untersuchungen und anteilige Kosten für die Architekten- und Tragwerksplanung.

Für vorbereitende bauhistorische Untersuchungen wurde bereits im Jahr 2015 ein Zuschussantrag beim Landesdenkmalamt gestellt. Die bewilligte Förderung in Höhe von 16.760 € wurde 2016 vereinnahmt.

Für die vorgezogene Sanierung der Brandwand zwischen den Gebäuden 28 und 30 hat das Landesdenkmalamt 2017 einen Zuschuss von 14.060 € bewilligt. Der Verwendungsnachweis über die bisherige Teilsanierung der Brandwand wurde eingereicht.

Eine mögliche zusätzliche Städtebauförderung kann nur auf Basis eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets beantragt und bewilligt werden. Es ist daher geplant, noch in 2018 ein neues Sanierungsgebiet „Quartier Oberamteistraße“ zu beantragen. Das aktuell bestehende Sanierungsgebiet Altstadt läuft zum 30.04.2019 aus.

Ausblick

Zur Erreichung einer hohen Kostensicherheit werden die Kosten anhand der notwendigen Maßnahmen gewerkeweise und in vertiefter Form ermittelt. Das bedeutet konkret, dass zum Vorentwurf eine Kostenberechnung und zum Entwurf eine erweiterte Kostenberechnung vorliegen werden.

Nach Abschluss der jeweiligen Leistungsphasen werden die Ergebnisse dem ursprünglichen Preisgericht mit Vertretern aus dem Gemeinderat vorgestellt.

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Baubeschluss in der 2. Jahreshälfte 2019 in den Rat eingebracht werden kann. Abhängig von der Dauer der Beschlussfassung, des Verlaufs der weiteren Planungen und den Vergaben ist mit dem Baubeginn in der 2. Jahreshälfte 2020, mit der Fertigstellung Ende 2023 / Anfang 2024 zu rechnen.

gez.

Katja Büchel

Anlagen:

- Anlage 1: Zusammenfassung der Aufgabenstellung
- Anlage 2: Siegerentwurf, Wettbewerbspläne und Erläuterungstext
Wulf Architekten GmbH
- Anlage 3: Bewertung des Preisgerichts vom 15.12.2017