

Stadt Reutlingen 63 Bürgerbüro Bauen / 65 Gebäudemanagement Gz.: Bü / Kr		12/092/02	19.11.2012
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
BVUA	06.12.2012	Kenntnisnahme öffentlich	
Mitteilungsvorlage VOF-Vergabeverfahren zur Auswahl eines Architekten für den denkmalgerechten Umbau/ die Sanierung der historischen Häuserzeile Oberamteistraße 28 / 30 / 32 sowie die Errichtung eines Neubaus auf dem Flst. 108, Oberamteistraße 34.			
Bezugsdrucksache 06/140/03.2; 09/005/84; 12/005/50; 12/005/58; 12/092/01			

Sachverhalt

1. Sachstand - Denkmalschutz

Die Gebäude Oberamteistraße 28 und 30/32 sind als Kulturdenkmale gemäß § 2 des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale von Reutlingen aufgeführt. Die Kulturdenkmaleigenschaft beruht vor allem auf wissenschaftlichen Gründen wegen des nachweislich hohen Alters und der Seltenheit der Gebäude sowie wegen der bau- und stadtgeschichtlichen Zusammenhänge der Häuserzeile. Zudem spielen auch heimatgeschichtliche Gründe eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit der Entstehungsgeschichte der Stadt Reutlingen und des ehemaligen Königsbronner Klosterhofes.

Die Häuserzeile Oberamteistraße 28 bis 32 (und 34) gehörte ursprünglich zum umfangreichen Areal des Reutlinger Pfarrhofes, der mit der Pfarrei 1308 an das 1304 gestiftete Zisterzienserkloster Königsbronn geschenkt wurde. Sein steinernes Hauptgebäude von 1278 diente fortan als Königsbronner Hof (heute Heimatmuseum). Die anschließende Häuserzeile an der Oberamteistraße wurde gegen 1320 aus dem Klosterhofareal ausparzelliert und einheitlich mit Fachwerkhäusern bebaut. Das Gebäudeensemble erlangt damit neben einer großen stadtgeschichtlichen auch hohe überregionale Bedeutung. An seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein herausragendes öffentliches Interesse.

2. Machbarkeitsstudie

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erstellte das Architekturbüro Space 4 eine Bestandsanalyse der historischen Häuserzeile im Kern der Reutlinger Altstadt und entwickelte Nutzungsvarianten einschließlich einer Neubebauung des Flst. 108, Oberamteistraße 34.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 19.07.2012 präsentiert. Die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses und interessierte Mitglieder des Gemeinderats wurden am 12.09.2012 zu einer Besichtigung der Gebäude Oberamteistraße 28, 30 und 32 eingeladen.

Als ein Ergebnis der Machbarkeitsstudie stellte sich heraus, dass für die historische Häuserzeile Oberamteistraße 28 – 32 ein Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe und

musealer Nutzung (museumsoffenen Bereichen und Museumsverwaltung) bei geringen Eingriffen in die historische Bausubstanz eine gute Basis für weitere Planungsüberlegungen darstellt. Ziel sollte jedoch eine angemessene Präsentation der herausragenden bauhistorischen Befunde und Ausstattungen (Steinhaus, Bohlenstuben) für die Öffentlichkeit sein.

Zur statischen Stabilisierung der historischen Häuserzeile und zentralen Erschließung der Gebäude favorisiert die Studie einen ergänzenden Neubau auf dem Flst. 108, Oberamteistraße 34, für das im Vorfeld archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Bei den Kostenschätzungen für die verschiedenen Nutzungsvarianten zeigt sich grundsätzlich, dass der Gesamtaufwand je nach Nutzung variiert.

3. Weiteres Vorgehen / Finanzierung

Auch wenn der Gemeinderat noch nicht abschließend über die Umsetzung der Maßnahmen entschieden hat, ist die Vergabe von Architektenleistungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt dringend erforderlich, um den Grundsatzbeschluss der gemeinderätlichen Gremien vorzubereiten und um zeitnah Fördermittel beantragen zu können. Die Ergebnisse der Planung sind als Entscheidungsgrundlage heranzuziehen.

Die Architektenleistungen beinhalten detailliertere Untersuchungen, konkrete Planungen sowie Kostenberechnungen, jeweils unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten.

Es wird eine höchstmögliche Förderung aus (Sonder-) Programmen der Denkmalpflege und der städtebaulichen Erneuerung von Bund, Land und privaten Stiftungen angestrebt.

Die Planungsmittel für die Beauftragung des auszuwählenden Architekten und erste Raten für die Bestandsicherung der historischen Gebäude sind im Entwurf des Doppelhaushalts 2013/14 eingestellt. In der Finanzplanung sind die weiteren Raten für die Umsetzung der Maßnahmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats in Höhe von insgesamt 9 Mio. € berücksichtigt.

4. VOF-Vergabeverfahren

Die zu beauftragenden Planungsleistungen sind freiberufliche Leistungen. Ab dem Schwellenwert von 200.000 Euro (netto) ist für die Vergabe dieser Leistungen ein EU-Vergabeverfahrens nach VOF durchzuführen. Bei erwarteten Gesamtkosten von ca. 9 Mio. Euro (brutto) liegt der Auftragswert gemäß einer von der Verwaltung durchgeführten Honorarschätzung bei ca. 750.000 Euro (netto). Somit wird der VOF-Schwellenwert für die Planungsleistungen überschritten.

Für die Begleitung des VOF-Verfahrens wird aus Kapazitätsgründen sowie auf Basis des reichhaltigen Erfahrungsschatzes das Büro Drees & Sommer beauftragt.

5. Ablauf des Vergabeverfahrens

Das VOF-Vergabeverfahren gliedert sich in zwei Stufen.

- Stufe 1 Auswahlverfahren
- Stufe 2 Verhandlungsverfahren

In der ersten Stufe werden die eingehenden Bewerbungen auf vorliegende Ausschlusskriterien überprüft und anschließend nach den festgelegten Auswahlkriterien bewertet (Präqualifikation).

Als Auswahlkriterien werden insbesondere die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die Organisation sowie die fachliche Eignung des Büros bewertet. Im Rahmen der fachlichen Eignung wird besonderer Wert auf die Vorlage von Referenzen bei der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden sowie Gebäudeensembles mit musealer Nutzung gelegt.

Im Rahmen der Auswertung in Stufe 1 wird eine Rangfolge der Bewerber gebildet. Die ersten drei Bewerber werden zu der Bieterpräsentation (Verhandlungsverfahren) eingeladen.

Für die zweite Stufe des Vergabeverfahrens werden Auftragskriterien definiert, nach denen die Bewerber bei der Bieterpräsentation bewertet werden.

Die Machbarkeitsstudie des Büros Space 4 vom 19.07.2012 wird den Bewerbern vor der Bieterpräsentation zur Verfügung gestellt.

Bei der Bieterpräsentation stellen die Bewerber z. B. ein vergleichbares Projekt vor, äußern sich zur Aufgabenstellung und machen Angaben zu ihrem Büro sowie zum Honorarangebot. Sie orientieren sich bei ihrer Vorstellung an den ihnen vorab bekanntgegebenen Auftragskriterien. Anschließend bewertet eine interne Auswahlkommission die Vorstellung der Bewerber anhand der Auftragskriterien. Der nach den Auftragskriterien am besten bewertete Bewerber erhält den Zuschlag.

Die Beauftragung des auszuwählenden Architekten erfolgt voraussichtlich im März 2013.

gez. Krause

gez. Kühn