



Stadt Leutkirch

Sitzungsvorlage
Nr. GR 171/2023

Az.: 351.21

Datum: 18.12.2023

Sachbearbeiter/in: Simon Schmerker / Martin Waizenegger

Befangenheit:

Beratungsfolge	Zweck	Status	Datum	TOP
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.01.2024	4.

Sanierung und Erneuerung Georg-Schneider-Haus - Fachplanung

Begründung:

1. Aktueller Stand:

Der Gemeinderat hat am 03.04.2023 beschlossen die Baumaßnahme Georg-Schneider-Haus für die Unterbringung der Volkshochschule, der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle weiter zu verfolgen. Die Verwaltung wurde beauftragt gemäß der Auslobung und Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts das Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern durchzuführen und die Planungsleistungen zu beauftragen. Das Verhandlungsverfahren wurde am 06.07.2023 durchgeführt und die drei bestplatzierten Büros eingeladen. Die Autoren des ersten Platzes, das Büro Fischer Rüdener Architekten aus Stuttgart, konnten sich in diesem Verfahren durchsetzen. Der Architektenvertrag wird derzeit formuliert, die offizielle Vertragsunterzeichnung soll Anfang Februar 2024 erfolgen.

2. Planungsteam:

Für die weitere Bearbeitung ist ein vollständiges Planungsteam zusammenzustellen, es sind Fachplanungen und Leistungen freiberuflich Tätiger erforderlich. Die Vorbereitung dieser Ausschreibungen ist bereits im Gange.

Alle Planungsleistungen sollen zunächst nur bis zur Leistungsphase 3 beauftragt werden. Dies hat projektspezifische Hintergründe: Für eine höchste Planungsqualität sollen die Leistungsphasen jeweils in einem Meilenstein abgeschlossen werden und nach jeder Leistungsphase mit den Projektzielen abgeglichen werden. Die Entwurfsplanung in Leistungsphase 3 bedingt das vollständige Durcharbeiten aller Planungsaufgaben. Um den hohen Projektanspruch für alle Beteiligten deutlich zu machen wird zunächst nur bis zur Leistungsphase 3 beauftragt, um die Wichtigkeit der Planungsleistungen bis dahin herauszustellen.



Stadt Leutkirch

Die Herausforderungen beim Projekt Georg-Schneider-Haus sind vielfältig. Man könnte hinsichtlich der Kostenplanung von großen Unsicherheiten.

Es handelt sich einerseits um eine sensible Sanierung mit erhaltenswerter Bausubstanz mit Um- und Anbau, als auch um einen Neubau, der hohe Anforderungen an Energieeffizienz sowie weiteren Nachhaltigkeitsaspekten genügen soll. Es handelt es sich um eine innerstädtische Bebauung unmittelbar angrenzend an die Karl- und Bahnhofstrasse, sowie an die Nachbarbebauungen mit Herausforderungen sowohl zum Außenschallschutz als auch der Raumakustik. Die Grenzbebauung beinhaltet Herausforderungen an Verbau und Bauablauf. Im Altbau kommen zudem Themen wie die Bauwerksabdichtung im Untergeschoss als Herausforderung hinzu.

Um die Planungsleistungen im Vier-Augen-Prinzip zu prüfen und für eine unabhängige Kostenkontrolle soll für Teilleistungen ein erfahrener Projektbegleiter unterstützend hinzugezogen werden. Aus den Unterlagen im Stadtbauamt können keine belastbaren Vergleichswerte abgeleitet werden. Dieser soll an der Projektvorbereitung mitwirken und die qualifizierten Abschlüsse der Leistungsphasen gewährleisten.

3. Projektabwicklung in der Planungsphase:

Das Stadtbauamt verfolgt das Ziel, nach Durchführung eines strukturierten Projekt Setups insbesondere den vollständigen, termingerechten und inhaltlich verifizierten Abschluss der Leistungsphasen bis zur Leistungsphase 3 durch die Einbindung eines erfahrenen Projektbegleiters sicherzustellen.

Dazu soll die Planungsphase zunächst gemeinsam mit dem Projektteam terminlich und inhaltlich strukturiert werden. Ein Kick-Off-Termin für Architekt und Bauphysik ist bereits im Februar geplant. Der Projektbegleiter würde aufgrund der Vergabefristen im März zur zweiten Projektbesprechung hinzukommen und muss bereits gemäß der Leistungsbeschreibung einen Entwurf des Projekthandbuches erarbeitet haben. Das gesamte Planungsteam wird im Anschluss an eine europaweite Ausschreibung Mitte April zusammentreffen. Auch dieser Termin ist für die Projektbegleitung entscheidend. Zum Abschluss der jeweiligen Leistungsphasen sollen die Planungsergebnisse analysiert, bewertet und im Abgleich mit den Zielen des Bauherrn gegebenenfalls optimiert werden, bevor der Einstieg in die nächste Planungsphase erfolgt (Quality Gate). Die Leistungsphase 3 wird mit der Kostenkontrolle abgeschlossen.

4. Integrierte Projektabwicklung

Aufgrund der vielfältigen geballten innerstädtischen Herausforderungen bestehen aktuell Überlegungen bereits frühzeitig in die Planungsphase ein ausführendes Unternehmen einzubinden. Diese Planungs- und Ausführungsform läuft unter dem Begriff Planen & Bauen oder auch integrierte Projektabwicklung und ist besonders geeignet für Projekte die hinsichtlich der Aufgabenstellung Risiken bergen, wo eine frühzeitige Einbindung eines qualifizierten Unternehmens Sinn macht. Die Rechtssicherheit dieses Verfahrens wird dadurch gewährleistet, dass das Beschaffungsziel ein anderes ist. Ziel ist eine kombinierte Leistung zu beschaffen von Planung und Ausführungssicherheit hinsichtlich Kosten und Terminen. Dies sind ja letztlich auch oftmals die Kritikpunkte am öffentlichen Bauen. Es gibt dazu vielfältige gute Projektbeispiele. Am 19.1. findet dazu ein Erfahrungsaustausch mit dem Landratsamt Sigmaringen statt, das aktuell ein großes



Stadt Leutkirch

Schulprojekt in dieser Verfahrensform abwickelt. Am gleichen Termin wird auch ein Rechtsanwalt über die rechtlichen Aspekte für Fragen und Antworten zur Verfügung stehen.

Neben der aktuellen Projektvorbereitung hat für das Stadtbauamt aktuell höchste Priorität die Förderung sicherzustellen. Der ursprüngliche Bewilligungszeitraum der PTJ-Förderung läuft bereits Ende dieses Jahres aus. Das Stadtbauamt steht jedoch in Kontakt mit der Förderstelle und es bestehen bereits Lösungsansätze. Die Terminalschiene bleibt jedoch zeitkritisch. Auch unter diesem Aspekt macht es Sinn die Zusammenarbeit mit einem Generalplaner- und Erbauer zu erörtern. Vorteil dieser Ausführungsvariante ist unter anderem ein vertraglich definierter Fertigstellungstermin. Bei einer solchen Projektabwicklung hat jedoch ein weiterer Wettbewerb für das Planen & Bauen vorauszugehen.

Um die für dieses Projekt ideale Vorgehensweise herauszufiltern soll die Verwaltung neben der Ermächtigung, die erforderlichen Ausschreibungen für die Fachplanung durchzuführen, auch die Ermächtigung erhalten die notwendigen Beratungsleistungen zu beauftragen um den Wettbewerb zum Planen & Bauen zu erörtern.

Die weiteren Ergebnisse zur Erörterung der Projektabwicklung sowie die Planungen werden dem Gemeinderat vorgelegt um dann die Gesamtmaßnahme zu beschließen.



Stadt Leutkirch

Finanzielle Auswirkung:

- Ja Abwicklung im laufenden Haushaltsjahr, s. Finanzierung
 Ja Mehrjahresvorhaben des Finanzhaushalts, s. Finanzierungsübersicht
 Nein

Gesamtkosten der Maßnahme(n) Beschaffungs-/ Herstellungskosten		9,7 Mio. €	Jährliche Folgekosten/ -lasten <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
Finanzierung:					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Fin.-HH	Inv.-Nr.: 1124013096	KoSt.: 73514300	KoTr: 11240100	HH-Jahr: 2024- 2028
	<input type="checkbox"/> Erg.-HH	Sachk.:	KoSt.:	KoTr:	HH-Jahr:
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig				
Förderung möglich:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> zu prüfen	
Fachförderung, Stadtsanierung, Ausgleichsstock (Umfang noch nicht abschließend geklärt)					



Stadt Leutkirch

Familienverträglichkeit:

Die vorgesehene Maßnahme:

- hat keine bedeutsame Auswirkung auf die Familien in Leutkirch im Allgäu
 hat Auswirkungen auf die Familien in Leutkirch im Allgäu.

Folgende Lebensbereiche von Familien sind aufgrund oben angekreuzter Auswirkungen betroffen/ändern sich dadurch:

Bildung und Erziehung

Klimaschutzauswirkungen:

Die vorgesehene Maßnahme:

- hat positive Auswirkung auf den Klimaschutz.
 hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Folgende Auswirkungen auf den Klimaschutz ergeben sich dadurch:

Klimawertes Gebäude

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Ausschreibungen für die Fachplanungen und Beratung durchzuführen und die Leistungen an Bieter mit den wirtschaftlichsten Angeboten zu vergeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die integrierte Projektabwicklung Planen & Bauen weiter zu verfolgen.
3. Die weiteren Ergebnisse zur Erörterung der Projektabwicklung sowie die Planungen werden dem Gemeinderat vorgelegt um dann die Gesamtmaßnahme zu beschließen.