

Sitzungsvorlage

Fachbereich FB 7 - Bauen und Bewirtschaften		
Datum 24.02.2023	Sitzung öffentlich	FB-Leiter/-in: Stefan Klein-Ridder Verfasser/-in: Stefan Klein-Ridder

Haus der Musik und Begegnung - Ergebnis Architekturwettbewerb, VgV-Verfahren, weiterer Ablauf

Beratungsfolge

Sitzungstermine

Ausschuss für Planen, Bauen und Umland	16.03.2023
Schul- und Kulturausschuss	16.03.2023
Rat der Stadt Telgte	28.03.2023

Beschlussvorschlag

- 1) Die Verwaltung wird beauftragt, den Sieger des Architekturwettbewerbs zum Neubau für das „Haus der Musik und Begegnung“ sowie die für die Realisierung des Projektes erforderlichen Fachplaner mit der Erbringung der Leistungsphasen 1-4 zu beauftragen.
- 2) Direkt zu Beginn der Vorentwurfsplanung werden Einsparmöglichkeiten identifiziert und nach Möglichkeit umgesetzt. Die Verwaltung wird in den zuständigen Ratsgremien kontinuierlich über die weitere Kostenentwicklung berichten.
- 3) Eine detaillierte Kostenberechnung inkl. einer Einschätzung der allgemeinen Marktlage ist nach Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) den zuständigen Ratsgremien vorzustellen. Parallel dazu wird der Förderantrag vorbereitet, welcher spätestens am 30.09.2023 bei der Bezirksregierung eingereicht werden muss.

Gleichstellungsrelevante Fragen werden tangiert	nein
Die Gleichstellungsbeauftragte ist beteiligt worden	nein

Finanzielle Auswirkungen (nur bei Investitionsmaßnahmen)

Es handelt sich um eine Investitionsmaßnahme ja

Im Haushaltsplan / Investitionsprogramm veranschlagt? ja

Klimarelevanz wurde geprüft ja

Begründung

Bisheriger Ablauf des Verfahrens

Zum Grundsatzbeschluss über den Neubau für das „Haus der Musik und Begegnung“ wird insbesondere auf die Sitzungsvorlage 4 2021/133 hingewiesen, die am 09.12.2021 vom Rat einstimmig beschlossen wurde. Der Beschluss wurde jedoch hinsichtlich des Investorenmodells kritisch hinterfragt und nochmals diskutiert. Mit der Sitzungsvorlage 4 2022/029 wurde ein modifizierter Ansatz vorgestellt, der wiederum am 07.04.2022 vom Rat beschlossen wurde. Das weitere Vorgehen im Verfahren wurde dahingehend modifiziert, dass eine Planungsphase Null durchgeführt und ein Architekturwettbewerb vorbereitet werden soll. Hintergrund des vorgeschlagenen, neuen Ansatzes war insbesondere die Tatsache, dass für das Bauvorhaben Städtebaufördermittel bei der Bezirksregierung beantragt werden können. Die in Aussicht gestellte Förderquote für die Stadt Telgte liegt bei 50 %.

Mit der Sitzungsvorlage BM 2022/077 vom 23.06.2022 wurde die Fortschreibung des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) der Stadt Telgte zur Realisierung des Projektes "Haus der Musik und Begegnung", die für die Realisierung des Projektes vorgesehene Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 273.000 € für die Durchführung des Wettbewerbs inkl. der Beauftragung der Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 3 beschlossen.

Planungsphase Null

Die Planungsphase Null hat am 19.05.2022 im Rahmen eines Workshops zusammen mit der Leitung und Vertreter*innen des Kollegiums der städtischen Musikschule, mit dem Förderverein „Fidelio“, mit der Leitung der benachbarten Jugendmühle, Vertreter*innen der Ratsfraktionen und Verwaltungsmitarbeitenden unter Moderation des Büros Schopmeyer aus Münster, stattgefunden. Neben den zentralen Anforderungen für die Musikschule wurden dabei auch die Anforderungen zur Nutzung von Räumlichkeiten durch Dritte („Haus der Begegnung“), die Schaffung einer öffentlichen WC-Anlage und die Realisierung von Lagermöglichkeiten für das Jugendzentrum etc. benannt und dokumentiert. Aus den Ergebnissen des Workshops wurden erste Konzepte für ein Raumprogramm und funktionale Anforderungen abgeleitet und im weiteren Verlauf in die Auslobungsunterlagen überführt. Ein Protokoll des Workshops ist in Anlage 1 enthalten.

Architekturwettbewerb

Der nichtoffene, einstufige und europaweite Wettbewerb gem. RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) wurde am 02.09.2022 über die Vergabestelle Beckum veröffentlicht und bekanntgemacht. Fünf ausgewählte Architekturbüros waren bereits im Vorfeld

gesetzt, über 200 Büros haben einen Teilnahmeantrag eingereicht. Hiervon wurden 10 Architekturbüros für die Teilnahme am Wettbewerb ausgelost.

Am 13.10.2022 wurden die Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb verschickt. Darin wurden insbesondere die Rahmenbedingungen, die Aufgabenstellung, das Raumprogramm, die Nutzungsanforderungen und Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit ausführlich beschrieben. Auch die späteren Beurteilungskriterien durch das Preisgericht wurden mit den Auslobungsunterlagen bereits vorgegeben:

- Programmerfüllung (Umsetzung der Konzeption, Raumprogramm, Wettbewerbsleistungen)
- Städtebauliche Qualität
- Architektonische Qualität der Planung (innere und äußere Gestaltung)
- Erschließung, Funktion und Nutzung
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens
- Realisierbarkeit, Wirtschaftlichkeit bei der Erstellung und Unterhaltung
- Durchführbarkeit im Hinblick auf bauordnungsrechtliche sowie organisatorische Belange

Am 27.10.2022 fand im Rathaus ein Rückfragekolloquium mit den Teilnehmenden des Wettbewerbs statt, bei dem offene Fragen zur Projektaufgabe beantwortet und die Örtlichkeiten besichtigt werden konnten. Die Niederschrift ist in Anlage 2 enthalten.

Die Preisgerichtssitzung fand am 01.02.2023 im Bürgerhaus statt. In einem ganztägigen Workshop wurde intensiv über die eingereichten Beiträge diskutiert und über Stärken und Schwächen der Entwürfe beraten. Nach einem informativen Rundgang, dem ersten wertenden Rundgang und einem zweiten wertenden Rundgang verblieben schließlich vier Arbeiten in der engeren Wahl und wurden schriftlich beurteilt. Nach Verlesung der Beurteilungstexte erfolgte eine Diskussion über die Rangfolge und die Verleihung der ausgelobten Preise für die in der engeren Wahl verbliebenen Beiträge. Das Preisgericht beschloss einstimmig die Rangfolge wie nachfolgend angegeben:

1. Preis: Tarnzahl 1008 (einstimmig)

Architekturbüro Winkelmann Matzken Architekten BDA aus Bocholt

2. Preis: Tarnzahl 1006 (5:4)

Kuckert Architekten BDA Partnergesellschaft MBB aus Münster

3. Preis: Tarnzahl 1001 (6:3)

hartmann | s architekten BDA aus Telgte

Anerkennung: Tarnzahl 1004 (einstimmig)

NEW GbR Architekten BDA aus Köln

Auszüge aus dem Vorprüfbericht für die ersten drei Plätze und den Beitrag mit Anerkennung sind in Anlage 3, die Niederschrift der Preisgerichtssitzung in Anlage 4 enthalten.

Beurteilungstext zum Wettbewerbssieger (Tarnzahl 1008):

„Der Entwurf zeichnet sich durch eine gutproportionierte Weiterentwicklung des Gebäudeensembles am Ems-Tor aus. Die ruhig gegliederte Längsfassade entlang der Emsaue, präsentiert mit wohlgesetzten großformatigen Fenstern die Musikschulnutzung am Tor zur Altstadt. Die räumliche Fassung des Vorplatzes durch Staffelung der Baukörper volumina, führt logisch auf den Haupteingang hin und schafft für Besucher einen angemessenen Vorplatz. Die funktionale Grundrissgliederung ermöglicht kurze

Wege und klare Raumfolgen. Der Mehrzweckraum ist gut proportioniert und sehr funktional organisiert. Die großzügige Verglasung des Mehrzweckraums zur Ems-Aue prägt den Raum und den Baukörper. Die Terrasse auf der Ems-Seite ermöglicht Außenkonzerte und eine Belichtung aus Nord/West Richtung. Die Abgrenzung zum Jugendzentrum und seinen Freiflächen lässt ein konfliktfreies Miteinander erwarten. Die Anordnung des Lehrerzimmers ist nicht funktionsgerecht. Der Entwurf verspricht eine wirtschaftliche Umsetzung unter Wahrung einer angemessenen Qualität.“

Die drei Preisträger wurden im Rahmen der Wettbewerbsbetreuung durch das Ingenieurbüro Gantert + Wiemeler aus Münster kostenmäßig und bauphysikalisch bewertet. Der Bericht ist in Anlage 5 enthalten. Zu den Kosten wird in dieser Sitzungsvorlage weiter unten im Absatz „Kosten“ detailliert Stellung genommen.

Vergabeverfahren Fachplaner

Bei der Vergabe von Dienstleistungsaufträgen ist das zu wählende Vergabeverfahren abhängig vom EU-Schwellenwert, der mit dem jeweiligen Auftragswert verglichen werden muss. Der Schwellenwert liegt seit dem 01.01.2022 für Liefer- und Dienstleistungsaufträge bei 215.000 €. Bei Vergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte findet das sogenannte GWB-Vergaberecht (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) Anwendung. Die Vergabeverordnung (VgV) konkretisiert wiederum die Bestimmungen zur Vergabe öffentlicher Aufträge gemäß GWB.

Laut aktuellen Auslegungen zum Vergaberecht sind verschiedene Planungsleistungen bezüglich des vergaberechtlichen Auftragswertes aufzuaddieren, wenn diese für ein gemeinsames Bauvorhaben erforderlich sind. Gemäß § 3 Abs. 9 VgV gibt es aber Vereinfachungen. Wenn der geschätzte Nettowert des betreffenden Loses bei Dienstleistungen unter 80.000 € liegt und die Summe der Nettowerte dieser Lose 20 Prozent des Gesamtwertes aller Lose nicht übersteigt, kann hierfür eine Vergabe auf nationaler Ebene (unterhalb der EU-Schwellenwerte) durchgeführt werden. Hierbei gelten dann die Regelungen der UVgO (Unterschwellenvergabeverordnung).

Für das „Haus der Musik und Begegnung“ müssen Vergabeverfahren gemäß Vergabeverordnung für die Fachplanungsleistungen Objektplanung (Architektur), Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung und Bauphysik durchgeführt werden. Gemäß § 74 VgV sollte das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb das Regelverfahren darstellen. Dieser Empfehlung folgt die Verwaltung.

Die drei Preisträger des Architekturwettbewerbs wurden zum VgV-Verfahren für die Vergabe der Objektplanungsleistungen eingeladen. Der Termin mit dem Wettbewerbsieger hat am 21.02.2023 stattgefunden. Die beiden zweit- und drittplatzierten Büros haben mit Hinweisen zur kollegialen Fairness gegenüber dem Wettbewerbssieger und mangelnden Chancen die Teilnahme am Verhandlungsverfahren abgesagt. Das Architekturbüro Winkelmann Matzken Architekten BDA hat am 21.02.2023 einen sehr guten Eindruck hinterlassen. In der Präsentation wurde zunächst das Büro und das vorgesehene Projektteam vorgestellt. Im weiteren Verlauf ging es um den zeitlichen Projektlauf, die Sicherstellung der Projektziele, Steuerungselemente zur Kostenkontrolle, das Qualitätsmanagement und das Schnittstellenmanagement mit den Projektbeteiligten. Das Büro hat glaubwürdig seine Eignung für das Bauvorhaben über alle Leistungsphasen vorgestellt. Das Honorar bewegt sich im erwarteten Bereich. Vorbehaltlich eines entsprechend positiven Beschlusses, wird die Verwaltung das Architekturbüro kurzfristig mit der Erbringung der erforderlichen Leistungsbilder nach HOAI beauftragen. Dies nicht zuletzt, weil nur so der enge Zeitplan bis zur Beantragung der Fördermittel eingehalten werden kann. Die Beauftragung erfolgt stufenweise, im ersten Schritt bis zur Leistungsphase 4.

Die Verfahren für die Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung, Technische Ausstattung und Bauphysik wurden am 27.12.2022 über die Vergabestelle Beckum bekannt gemacht. Für das zweistufige, europaweite Verfahren haben 6 Büros für die Technische Ausstattung, 23 Büros für die Tragwerksplanung und 10 Büros für die Bauphysik Teilnahmeanträge eingereicht. Nach Prüfung der Eignung in der ersten Stufe wurden am 14.02.2023 jeweils 5 Büros für die Teilnahme am Vergabeverfahren ausgelost (zweite Stufe). Vorbehaltlich eines entsprechend positiven Beschlusses werden mit diesen Büros Verhandlungsverfahren durchgeführt und die Erbringung der entsprechenden Leistungsbilder nach HOAI beauftragt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise, im ersten Schritt bis zur Leistungsphase 4.

Alle weiteren Fachplanungsleistungen werden im weiteren Projektverlauf freihändig vergeben. Dabei gelten die Regelungen der Verhandlungsvergabe nach § 12 UVgO, bei der mindestens drei Angebote eingeholt werden sollten.

Zeitplan

02/2023 – 03/2023: Vergabeverhandlungen mit den erforderlichen Fachplanern

03/2023 – 05/2023: Leistungsphase 2

05/2023 – 08/2023: Leistungsphase 3+4

14.09.2023: Vorstellung Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung im Fachausschuss

19.09.2023: Rat der Stadt Telgte

30.09.2023: Einreichung Förderantrag bei der Bezirksregierung

--- ggf. Planungspause bis zur Bewilligung des Förderantrages ---

Frühjahr 2024: Bewilligung Förderantrag

Bis Ende 2024: Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe

Anfang 2025: Abbruch Bestandsgebäude

Ende 2026: Fertigstellung Neubau (Bauzeit ca. 16-18 Monate)

Kosten

Die drei Preisträger des Architekturwettbewerbs wurden durch das Ingenieurbüro Gantert + Wiemeler aus Münster (g+w) kostenmäßig und bauphysikalisch bewertet. Der Bericht ist in Anlage 5 enthalten. Die Kosten wurden sowohl auf Basis der allgemeinen Kostenangaben nach BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stand der Kennwerte: 1. Quartal 2022, Vergleichsobjekt: Gemeindezentren) wie auch auf Basis von Bauteilkosten (mit aktuellen Kostendaten aus eigenen, vergleichbaren Submissionen) eingeschätzt und gegenübergestellt. Die Grobkostenschätzungen werden in dem Bericht von g+w nur für die reinen Baukosten (Kostengruppen 300+400) durchgeführt. Eine durch die Verwaltung aufgestellte Einschätzung der Gesamtkosten über alle Kostengruppen ist in Anlage 6 enthalten. Die Einschätzung der Kosten nach BKI führt gemäß dem Bericht von g+w zu einem Kostenkennwert von 3.237 €/m² BGF (Bruttogrundfläche) und beinhaltet 5 % für Unvorhergesehenes und 16 % für Baupreissteigerungen. Die Einschätzung der Kosten auf Grundlage von Grobelementen (Bauteilkosten) führt zu einem Kostenkennwert von 3.037 €/m² (ohne weitere Zuschläge).

Die vorliegenden Kosten können nur eine grobe Einschätzung darstellen. Belastbare Angaben sind erst auf Basis einer tiefgehenden Entwurfsplanung möglich. Hinzu kommt die äußerst schwierige Beurteilung der allgemeinen Marktlage, aus der insbesondere mögliche Baupreissteigerungen bis zum Vergabezeitpunkt hervorgehen. Zur Verdeutlichung der allgemeinen Marktsituation ist nachfolgend eine Tabelle vom Landesbetrieb IT.NRW mit Preisindizes für Bauleistungen in NRW abgebildet. So ist z.B. für Bürogebäude der Indexwert innerhalb von zwei Jahren (November 2020 bis November 2022) um ca. + 30,0 % gestiegen und erreicht nun einen Wert von 147,5 Punkten. Das Basisjahr mit 100 Punkten stellt dabei das Jahr 2015 dar.

Jahr	Monats- bzw. Jahres- durchschnitt (JD)	Wohn- gebäude	Nichtwohngebäude			
			Büro- gebäude	gewerbliche Betriebs- gebäude	Straßenbau	Ortskanäle
			2015 = 100			
2022	JD	139,8	142,2	144,0	148,5	148,3
2022	November	144,7	147,5	149,3	156,1	154,6
	August	142,5	145,2	147,1	152,2	151,4
	Mai	139,7	142,0	144,1	147,7	147,5
	Februar	132,2	134,1	135,4	137,8	139,5
2021	JD	122,1	123,3	124,6	128,2	128,7
2021	November	126,7	128,4	130,1	131,8	133,6
	August	124,3	125,5	127,2	129,4	130,1
	Mai	120,3	121,2	122,5	126,6	127,0
	Februar	117,0	117,9	118,7	125,1	124,2
2020	JD	113,6	114,4	115,1	121,0	120,0
2020	November	112,8	113,5	114,2	119,8	119,1
	August	112,2	113,0	113,8	119,4	118,7
	Mai	115,0	115,8	116,5	122,7	121,4
	Februar	114,4	115,3	115,9	122,1	120,9

Quelle: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/ausgewaehlte-baupreisindizes-bauleistungen-am-bauwerk-2038>

Die weitere Entwicklung der Baupreise sowie die Entwicklung der allgemeinen Marktlage ist derzeit schwer einzuschätzen. Rückläufige Baupreise sind jedoch eher nicht zu erwarten. Zwar scheint sich die außergewöhnliche Marktsituation mit corona- und kriegsbedingten Lieferengpässen sowie gleichzeitig übervollen Auftragsbüchern der Auftragnehmer langsam zu stabilisieren, gleichzeitig müssen jedoch inflationsbedingt zukünftig höhere Löhne und Materialpreise sowie nicht zuletzt die gestiegenen Ener-

giekosten durch die Unternehmen einkalkuliert werden. Laufende Vergaben in der Verwaltung lassen derzeit auch keine Rückschlüsse zu. Das Gesamtbild ist sehr inhomogen und Ausschreibungsergebnisse sind je nach Gewerk sehr unterschiedlich.

Da die derzeitig vorliegenden Grobkostenschätzungen über dem Ansatz im Haushaltsentwurf liegen und die allgemeine Haushaltslage angespannt ist, wird die Verwaltung zusammen mit den Fachplanern direkt zu Beginn der Vorentwurfsplanung versuchen, Einsparmöglichkeiten zu identifizieren und nach Möglichkeit umzusetzen. Parallel wird auch für die Städtebauförderung das Möblierungskonzept für das „Haus der Musik und Begegnung“ abgestimmt und mit Kostenschätzungen unterlegt. Den zuständigen Ratsgremien wird in den Fachausschüssen kontinuierlich über die weitere Kostenentwicklung berichtet.

Planungsrecht

Zur Schaffung von Planungsrecht für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Siehe hierzu die Sitzungsvorlage 6 2022/126 vom 24.11.2022. Parallel dazu wird die Zweckbestimmung des Flächennutzungsplans von „Gemeinbedarf“ in „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert. Siehe hierzu die Sitzungsvorlage 6 2022/125 vom 24.11.2022.

Fördermöglichkeiten

Für das Projekt können bei der Bezirksregierung Städtebaufördermittel beantragt werden. Die in Aussicht gestellte Förderquote liegt bei 50 % und beinhaltet neben reinen Gebäudekosten auch vorbereitende Maßnahmen (z.B. Planungskosten), Kosten für die Außenanlagen und Kosten für die Erstausrüstung.

Ab dem 01.03.2023 gibt es das neue BEG-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau – Kommunen“, welches bei der KfW beantragt werden kann. Gefördert werden Wohn- und Nichtwohngebäude, welche mindestens den energetischen Standard eines Effizienzgebäudes 40 besitzen und Anforderungen an die maximalen Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus erfüllen müssen. Es gibt zwei Förderstufen mit Zuschüssen in Höhe von 5 % und 12,5 %. Für die höhere Förderung muss ein Nachhaltigkeitszertifikat (QNG - Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle vorliegen.

Die Förderung besteht aus einem Investitionszuschuss, der mit anderen Förderprodukten kombinierbar ist. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von einer der beiden Förderkulissen wird direkt zum Projektstart mit den zuständigen Fachplanern besprochen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Gesamtförderhöhe (Städtebauförderung + zusätzliche Förderkulisse) bei maximal 60 % liegt und für das Qualitätssiegel eine externe Begleitung durch einen weiteren Fachplaner erforderlich ist und entsprechende Kosten verursacht.

Anlagen

1. Niederschrift Workshop Planungsphase Null (19.05.22)
2. Niederschrift Rückfragekolloquium Architekturwettbewerb (27.10.22)
3. Auszüge Vorprüfbericht Architekturwettbewerb, Beiträge 1001, 1004, 1006, 1008

4. Niederschrift Preisgerichtssitzung Architekturwettbewerb (01.02.23)
5. Kostenschätzung für die drei Preisträger des Architekturwettbewerbs (g+w, 16.02.23)
6. Kostenrahmenschätzung Stadt Telgte (20.02.23)