Neubau Dienstgebäude Beiertheimer Allee Karlsruhe |
Verhandlungsgespräche Architekten und Landschaftsarchitekten

am Donnerstag, 29.07.2021 ab 14:00 Uhr.

Die 4 Preisträger des Wettbewerbs wurden am 30.06.2021 zum Verhandlungsverfahren eingeladen.
Der 4. Preisträger, BHBVT Gesellschaft von Architekten mbH mit gm013 Landschaftsarchitektur, Berlin sagt die Teilnahme am Verfahren am 01.07.2021 ab.
Der 2. Preisträger, Valerio Olgiati, Flims mit Maurus Schifferli, Bern sagt die Teilnahme am Verfahren am 08.07.2021 ab.
Der 1. Preisträger, wittfoht architekten bda, Stuttgart, mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München und der 3. Preisträger, Allmann Sattler Wappner Architekten, München mit TOPOTEK 1, Berlin sagen zu und nehmen am Verhandlungsverfahren teil.

Tagungsort:

Sporthalle Schloss Stutensee
76297 Stutensee

TeilnehmerInnen:
Peter W. Schmidt, Freier Architekt BDA, Pforzheim / Berlin
Christof Luz, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Stuttgart (evtl. verspätet)
Prof. Thomas Zimmermann, Freier Architekt BDA, Frankfurt/Main
Caroline Reich, Freie Architektin BDA, Karlsruhe
Sibylle Waechter, Freie Architektin BDA, Darmstadt

Dr. Christoph Schnaudigel, Landrat, Landkreis Karlsruhe
Johannes Arnold, Kreistagsfraktion Freie Wähler
Arne Bachmann, Gruppe im Kreistag LINKE
Gerhard Bauer, Kreistagsfraktion SPD
Bernd Bistritz, Kreistagsfraktion CDU/Junge Liste
Christian Eheim, Kreistagsfraktion SPD
Inge Ganter, Kreistagsfraktion GRÜNE
Felix Geider, Kreistagsfraktion Freie Wähler
Andreas Laitenberger, Kreistagsfraktion AFD
Beate Maier-Vogel, Kreistagsfraktion B‘90/GRÜNE
Willy Nees, Kreistagsfraktion FDP
Uwe Rohrer, Kreistagsfraktion GRÜNE (evtl. verspätet)
Eberhard Roth, Kreistagsfraktion Freie Wähler
Heidi Schneider, Kreistagsfraktion B‘90/GRÜNE
Werner Schön, Kreistagsfraktion FDP
Wolfgang Sickinger, Kreistagsfraktion SPD
Sven Weigt, Kreistagsfraktion CDU/Junge Liste
Cathrin Wöhrle, Kreistagsfraktion CDU/Junge Liste

Ragnar Watteroth, Dezernent Landratsamt Karlsruhe
Barbara Früh, Amtsleiterin Landratsamt Karlsruhe Amt für Gebäudemanagement
Marie-Louise Löper, Landratsamt Karlsruhe, Amt für Gebäudemanagement,
Eileen Boller, Landratsamt Karlsruhe, Amt für Gebäudemanagement
Gerd Grohe, kohler grohe architekten

Ablauf:

14:00 – 14:30 Uhr	Begrüßung durch die Ausloberin Einführung in die Aufgabe (Herr Grohe)
14:30 – 15:45 Uhr	**3. Preis 1009: Allmann Sattler Wappner Architekten, München, mit TOPOTEK 1, Berlin** **Präsentation und Fragen**
15:45 – 16:00 Uhr	Pause
16:00 – 17:15 Uhr	**1. Preis 1016: Wittfoht architekten bda, Stuttgart, mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München** **Präsentation und Fragen**
17:15 – 18:00 Uhr	Beratung und Entscheidung

Als Verhandlungsgrundlage dienen die Auftragskriterien und deren Gewichtung, wie sie in der Auslobung unter Punkt A.17 definiert sind:

1. Wettbewerbsergebnis (50% - bereits festgelegt)
2. Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Bauabschnittsbildung (35%)
3. Leistungsfähigkeit des Projektteams (10%)
4. Honorar (5%).

Bei Punkt 2, Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, sollen die Teilnehmer Stellung zum Wettbewerbsprotokoll und zu den Hinweisen ihrer Wettbewerbsarbeit nehmen.
Die weitere Planung und Ausführung sollen auf der Grundlage von BIM erfolgen, die Teilnehmer sollen hierzu im Gespräch ihre Kompetenzen erläutern.
Die Inbetriebnahme des neuen Dienstgebäudes wird für 2026 angestrebt. Die Zeitschiene ist entwurfsabhängig und grob wie folgt vorgesehen:

Abschluss der Entwurfsplanung:	03/2023,
Genehmigungsplanung:	07/2023,
Ausführungsplanung:	03/2024,
Bauausführung:	05/2024 bis 06/2026

Zum zeitlichen Ablauf soll im Verhandlungsgespräch ebenfalls Stellung genommen werden.
Beide Architekten, der 1. und der 3. Preisträger weisen die in der Bekanntmachung und Auslobung geforderten Eignungskriterien für die weitere Teilnahme nach:

-Nachweis eines realisierten Projektes
-KG 300-700: mind. 30 Mio. €, brutto
-Durchführung der wesentlichen Leistungsphasen (mind. LPH 2 - 8)
-Referenzen aus den Jahren 2010 bis einschl. 2020.

Verhandlungsgespräch Allmann Sattler Wappner Architekten,München, mit TOPOTEK 1, Berlin

Der 3. Preisträger stellt anhand einer Präsentation sein Büro, das vorgesehene Projektteam und die Aspekte der Weiterentwicklungsfähigkeit vor.

Anhand der Zuschlagkriterien ergibt sich folgende Einschätzung:

1. Wettbewerbsergebnis (50% - bereits festgelegt)
Die Bepunktung des Wettbewerbsergebnisses ist bereits festgelegt.

Der 3. Preisträger erhält 3 Punkte.

2. Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Bauabschnittsbildung (35%)c
Herr Prof. Wappner stellt als Geschäftsführer zunächst das Büro vor. Im Weiteren erläutert Herr Prof. Wappner detailliert das Wettbewerbskonzept. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes wird hinsichtlich der Beachtung der Aspekte Bauabschnitte, Interimsbauten, Erstellung und Betrieb erläutert. Auch das Freiraumkonzept wird erläutert.

Die Grundaussage besteht in der Bestätigung des im Wettbewerb vorgelegten Konzeptes. Es sollen keine wesentlichen Änderungen bzw. Entwicklungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf vorgenommen werden. Folgende Aspekte der Weiterentwicklung werden aufgrund von Rückfragen aufgezeigt, bzw. erläutert:

Städtebau: Ohne den 2. Bauabschnitt, bzw. in einer Übergangsphase kann vor dem Dienstgebäude ein Park angeboten werden, der die städtebauliche Präsenz des Baukörpers verstärkt.

Konstruktion: Eine Holzhybridbauweise ist grundsätzlich denkbar, müsste aber noch wirtschaftlich untersucht werden.

Gebäudetechnik: Eine Anpassung des Gebäudetechnikkonzepts wird angeboten.

In der Summe wurde die Weiterentwicklungsfähigkeit geringer bewertet als beim anderen Bieter, da die Bereitschaft der Weiterentwicklung als deutlich geringer bewertet wurde, Ebenso wurde das Potenzial, insbesondere beim städtebaulichen Ansatz, als geringer eingestuft.

Der Bieter erhält 4 Punkte von 5 möglichen Punkten.

3. Leistungsfähigkeit des Projektteams (10%)
Die Vorstellung des Projektteams mit entsprechenden Referenzprojekten erfolgt durch Herrn Pott.
Teamleitung: Hr. Pott
Projektleitung: Hr. Petkiv
Projektarchitekten: Fr. Hansmeier, Hr. Hua, Fr. Bort, Hr. Landwerlin
Landschaftsarchitekt
Projektleitung Hr. Werneke.

Das Projektmanagement wird sehr professionell dargestellt. Es kann eine sehr große Qualität in der Planung und Umsetzung erwartet werden. Die Erfahrung mit BIM wird plausibel erläutert.

Der Bieter erhält 5 von 5 möglichen Punkten.

4.Honorar (5%).
Der Teilnehmer bietet das günstigste Honorar an und erhält 5 von 5 möglichen Punkten.

Verhandlungsgespräch Wittfoht architekten bda, Stuttgart,
mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München

Der 1. Preisträger stellt anhand einer Präsentation sein Büro, das vorgesehene Projektteam und die Aspekte der Weiterentwicklungsfähigkeit vor.

Anhand der Zuschlagkriterien ergibt sich folgende Einschätzung:

1.Wettbewerbsergebnis (50% - bereits festgelegt)
Die Bepunktung des Wettbewerbsergebnisses ist bereits festgelegt.

Der 1. Preisträger erhält 5 Punkte.

2.Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Bauabschnittsbildung (35%)
Herr Prof. Wittfoht stellt als Geschäftsführer zunächst das Büro vor. Im Weiteren erläutert Herr Prof. Wittfoht detailliert wie er auf die im Preisgerichtsprotokoll genannten Aspekte hinsichtlich der Weiterentwicklungsfähigkeit reagieren möchte. Er nimmt zu allen im Protokoll genannten Punkten ausführlich Stellung. U.a. werden folgenden Aspekte erläutert:

Städtebau: Es werden Vorschläge und Varianten zur Proportion des Turms aufgezeigt. Bezüglich der Ausdehnung des Gebäudekomplexes zum Ettlinger Tor werden Varianten dargestellt und deren Vorteile erläutert.

Nutzungskonzept: Die Hinweise zur Umgestaltung des Erdgeschosses werden zeichnerisch umgesetzt und erläutert.

Lage der Kita: Für die Kita wir ein alternativer Standort aufgezeigt.

Bauabschnittbildung: das Konzept zur Bauabschnittbildung wird ausführlich erläutert. Bei der Konzepterstellung waren bereits Fachplaner beratend beteiligt. Eine vertiefte Untersuchung kann in der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung durchgeführt werden.

In der Summe wurden die Weiterentwicklungsfähigkeit und die Bereitschaft der Weiterentwicklung als sehr positiv bewertet.

Der Bieter erhält 5 von 5 möglichen Punkten.

3. Leistungsfähigkeit des Projektteams (10%)
Die Vorstellung des Projektteams mit entsprechenden Referenzprojekten erfolgt durch Herrn Prof. Wittfoht, Herrn Sartori und Frau Hochrein. Die Teammitglieder werden mit Referenzprojekten vorgestellt.
Projektleitung Hr. Sartori
stellvertretende Projektleitung Fr. Stojanik, Hr. Kindsvater

Hr. Köhler (Ausschreibung, BL), Hr. Doser
Landschaftsarchitekt
Projektleitung Fr. Hochrein.

Das Projektmanagement wird professionell und gut dargestellt. Die erforderliche Qualität in der Planung und Umsetzung kann erwartet werden. Die Erfahrung mit BIM wird plausibel erläutert.

Im Vergleich zum 3. Preisträger wird die Leistungsfähigkeit des Projektteams geringer bewertet.

Der Bieter erhält 4 von 5 möglichen Punkten.

4.Honorar (5%).
Der Teilnehmer bietet das zweitgünstigste Honorar an.

Die Höhe der Nebenkosten wird hinterfragt und diskutiert. Herr Prof. Wittfoht erläutert und bestätigt, dass bei den angebotenen 6% Nebenkosten alle Nebenkosten enthalten sind und es keine Nachträge geben wird.

Aus der Mittelung des Honorarangebots des Landschaftsarchitekten und des Architekten im Vergleich zum günstigen Angebot **ergibt sich der Wert 4,8 von 5 möglichen Punkten.**

Ergebnis der Verhandlungsgespräche:
Insgesamt erhält der 3. Preisträger 365 Punkte von 500 möglichen Punkten und damit Rang 2.
Der 1. Preisträger erhält 489 Punkte und ist somit auf Rang 1.(siehe auch Matrix in der Anlage)

Das Gremium empfiehlt dem Kreistag die Beauftragung des 1. Preisträgers.

Weitere Vorgehensweise:

1. Die Zu- und Absageschreiben entsprechend GWB werden den Bietern am 02.08.201 übermittelt.
2. Die Einspruchsfrist endet am 12.08.2021.
3. Der Beschluss im Kreistag ist für den 23.09.2021 geplant.

Anlage:

Matrix mit Ergebnis der Verhandlungsgespräche