

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>AUT/02/2022</b>	
<p><b>Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe</b>  <b>- Sachstand</b>  <b>Vergabe von Planungsleistungen</b>  <b>Vergabe von Bauleistungen</b>  <b>- Lärmschutzwand</b></p>			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
2	<b>Ausschuss für Umwelt und Technik / Betriebsausschuss Abfallwirtschafts- betrieb</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>keine Anlagen</b>			

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik

1. nimmt den Sachstand zum Neubau des Dienstgebäudes in der Beiertheimer Allee 2 zur Kenntnis
2. stimmt der Vergabe folgender Planungsleistungen zu:
  - a) Bauphysik an das Büro Bobran Ingenieure aus 70188 Stuttgart, zunächst mit den Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI
  - b) Fassadenplanung an das Büro IFP Weber GmbH & Co. KG aus 88260 Argenbühl, zunächst mit den Leistungsstufen 1.1 bis 1.2 nach AHO Heft 28
  - c) Brandschutz an das Büro Bauart Konstruktions GmbH & Co. KG aus 64295 Darmstadt mit den Leistungsphasen 1 bis 3
  - d) Baugrubenplanung (Spezialtiefbau) an das Büro Arcadis Germany GmbH aus 76185 Karlsruhe mit der Leistungsstufe 1 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsstatik für die Baugrubensicherung zur Umschließung des Neubau-Areals)
  - e) Nachtragsbeauftragung zur Fachplanung Bebauungsplanverfahren an das Büro Jestaedt + Partner aus 55130 Mainz.

3. stimmt der Vergabe der Bauleistung für die Errichtung der Lärmschutzwand an die Firma Maibach aus 73037 Göppingen mit einer Summe von 106.802,50 € zu.
- 

## **I. Sachverhalt**

### **1. Sachstand**

#### **1.1 Abbruch Langbau**

Am 21.2.2022 fand die Informationsveranstaltung für die Anwohner statt. Die vorbereitenden Maßnahmen im Außenbereich - Baustelleneinrichtung und Herrichten Lagerflächen, etc. - sind abgeschlossen.

Die vorbereitenden Maßnahmen im Foyer und Zwischenbau konnten wie geplant vollständig abgeschlossen werden. Ebenfalls beendet sind die Arbeiten für das technische Interim im UG und EG, sodass zum 1. April 2022 der Langbau komplett freigeschaltet und baulich getrennt werden kann und dann die Schadstoffsanierung beginnt.

Der tatsächliche Rückbau des Langbaus sowie die damit verbundenen Spezialtiefbauarbeiten für den Rückbau der Tiefgeschosse beginnen dann voraussichtlich im Herbst 2022.

Bis Mitte 2022 wird noch das auf dem Dach des Langbaus vorhandene und technisch nicht mehr ausfallsichere Rückkühlwerk für die Kälteanlagen des Hochhauses als Interim auf der Blumenwiese an der Beiertheimer Allee neben dem Haupteingang errichtet werden. Insbesondere die Lärmemissionen können dadurch auf ein Normalmaß reduziert werden.

#### **1.2 Bebauungsplanverfahren**

Die Gutachten und damit verbundenen bilateralen Abstimmungen mit den Ämtern der Stadt Karlsruhe schreiten voran. Für den Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe am 2. Juni 2022 ist eine erste Information und Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs vorgesehen.

Derzeit werden die Feinabstimmungen der Grenzen des Bebauungsplanumgriffs LRA im Zusammenhang mit der Planfeststellung an der Ettlinger Straße, dem vorhandenen Bebauungsplan an der Kriegsstraße und der Bauausführung der KASIG im Rahmen des Tunnel- und U-Bahn-Baus durchgeführt.

Das weitere Vorgehen gemäß dem abgestimmten Terminplan ist wie folgt:

30.05.2022	Sitzung Begleitgremium mit Büro Jestaedt und Lohrer.Hochrein
02.06.2022	Sitzung Planungsausschuss Stadt Karlsruhe Information Sachstand über schriftliche Vorlage
Juni/Juli 2022	vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
März/April 2023	Offenlage
Juli 2023	Satzungsbeschluss

### **1.3 Außenanlagen**

Für die Planung der Flächen im Außenbereich, die sich mit Grundstücken der Stadt Karlsruhe überschneiden (Grüne Mitte und Ettliger-Tor-Platz sowie Teile der Badenwerkstraße), wurde im Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe der Planungsumgriff des bereits beauftragten Landschaftsplaners Büros lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten aus München erweitert. Die Gesamtkonzeption wird in den Bebauungsplan mit einfließen, die Planung der Preisträger des gegenüberliegenden Herman-Levi-Platzes werden hierbei ebenfalls berücksichtigt.

### **1.4 Bauabschnittsbildung**

Die Grundlagenermittlung und Voruntersuchung der Prüfung und Konsequenzen der verschiedenen Varianten zur Bauabschnittsbildung finden derzeit im gesamten Planungsteam statt. Einfluss hierauf hat auch die derzeitige Erstellung des Gesamtklimakonzeptes sowie die ersten Abstimmungen mit der Baurechtsbehörde und der Branddirektion, das bis Ende April 2022 valieren wird.

Wichtige Kriterien für die Bewertung der Bauabschnittsbildung:

- Gesamtkosten der unterschiedlichen Variante
- Termine und Fertigstellungszeitpunkte
- Weiterbetrieb Beiertheimer Allee
- Bauliche Rahmenbedingungen

Die Vorstellung der Ergebnisse aus dem Planungsteam in Abstimmung mit der Verwaltung soll in den Gremien bis zur Sommerpause beraten und fortgeführt werden.

## **1.5 Externe Nutzer**

### **1.5.1 Mietinteressenten**

Mit der gemeinsamen Unterzeichnung der Lols für UKBW-Akademie sowie Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Baden (VWA) in 2019 wurde bereits mit der Auslobung des Architektenwettbewerbs der Grundstock für eine gemeinsame Nutzung des Neubaus durch Dritte gelegt. Mittlerweile konkretisiert sich die Zusammenarbeit auch mit weiteren Partnern. So sollen weitere Räumlichkeiten im neuen Dienstgebäude in Form einer betriebsärztlichen Praxis an das Arbeitsmedizinische Zentrum Karlsruhe (AZK) und eine Kindertagesstätte im 4. Obergeschoss des neuen Flachbaus an einen externen Betreiber vermietet werden. Dies wurde bereits im Architektenwettbewerb berücksichtigt.

Die Planung der Kindertagesstätte erfolgt in Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) als dreigruppige Kindertagesstätte mit Außenbereich auf der Dachterrasse. Die Förderanträge werden derzeit vorbereitet.

Mit allen vier Mietinteressenten fanden in den letzten Wochen verschiedene Abstimmungsgespräche gemeinsam mit der Projektsteuerung FC Ingenieure und den wittfoht studio architekten statt, um die Schnittstellen und Raumprogramme zu konkretisieren sowie die weitere Planung voranzutreiben. Ziel ist es, noch in dieser Jahreshälfte verbindliche Mietverträge (sogenannte Mietverträge vom Reißbrett) vorzulegen. Außerdem soll in der Mieterbaubeschreibung ein mittlerer Standard definiert werden.

### **1.5.2 Interessenten Erwerb Eigentum**

Seit Mitte 2021 hat die Verwaltungsschule des Gemeindetages Baden-Württemberg Interesse am Eigentum an einem Gebäudeteil innerhalb des Neubaus bekundet. Nach intensiver Prüfung und mehreren Gesprächen mit Vertretern des Gemeindetages und den wittfoht studio architekten konnte plausibilisiert werden, dass das Raumprogramm der Verwaltungsschule im Annex des Wettbewerbsentwurfs (Anteil Verwaltung im Ideenteil - (Annex)) untergebracht werden könnte. Der Kaufvertrag soll bis voraussichtlich Juli 2022 finalisiert werden.

Weitere Organisationen haben Interesse an einer Anmietung bzw. einem Ankauf von Flächen signalisiert. Gespräche wurden hierzu bereits mit dem VdK Kreisverband Karlsruhe geführt.

Der Flächenbedarf des Gemeindetages Baden-Württemberg beträgt ca. 3.500 qm Bruttogeschossfläche (BGF). Der vom VdK Kreisverband Karlsruhe angemeldete Flächenbedarf beträgt voraussichtlich 750 qm.

### **1.5.3 Betreiber / Pächter des Betriebsrestaurants**

Die Bedarfs- sowie Konzeptplanung für das Betriebsrestaurant im Neubau ist beauftragt und die Konzepterstellung hat begonnen. Das derzeitige Betriebsrestaurant wird in Zusammenarbeit von der worKA gGmbH bewirtschaftet. Erste Sondierungsgespräche mit der worKA haben mit Blick auf den zukünftigen Betrieb bereits stattgefunden. Das geplante Betriebsrestaurant im Neubau muss in Ergänzung der bisherigen Annahmen im Raumprogramm in jedem Fall angepasst werden, da sich die Anforderungen erweitert haben und die Seminarteilnehmer u. a. von UKBW-Akademie und VWA diese Möglichkeit der Versorgung mitnutzen möchten.

### **1.6 Raumprogramm der Landkreisverwaltung**

Durch die weiteren Überlegungen und dem Vorrücken des Baukörpers ans Ettlinger Tor wird die potentiell nutzbare Verwaltungsfläche nochmals vergrößert. Insgesamt könnten Stand heute rd. 50.000 qm BGF gebaut werden. Die Flächen für den zweiten Turm im Ideenteil sind hiervon unberührt.

Hinzu kommen Tiefgarage, Technik- und Kellerräume, die derzeit einen Umfang von rd. 12.800 qm BGF haben. Diese wird zwischen der Landkreisverwaltung und den möglichen Miteigentümern aufgeteilt. Die Mieter erhalten im Rahmen der Anmietung entsprechende Kontingente.

Mit der Beauftragung im vergangenen Kreistag am 27.01.2022 das Raumprogramm für die Landkreisverwaltung fortzuschreiben, hat die Verwaltung die Planungen dafür vorangetrieben und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, um zu prüfen, bei welchen Einheiten eine Verlagerung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Bislang waren im Raumprogramm für den Architektenwettbewerb folgende Einheiten enthalten:

- aktuelle Einheiten Hochhaus
- alle Einheiten am Standort Gartenstraße 76 - 78 bzw. 82 - 84
- Amt für Bevölkerungsschutz aus dem Fächergebäude

## **2. Vergabe von Planungsleistungen**

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs wittfoht architekten studio wurden die Auftragswertschätzungen nochmals überprüft. Bei Überschreitung des Schwellenwerts von 215.000 € netto (seit 01.01.2022) sind Aufträge europaweit nach VgV auszuschreiben. Bei den erforderlichen Planungsleistungen Bauphysik, Fassadenplanung ist dies gegeben. Die Fachplanungsleistungen Brandschutz und Baugrubenplanung sind im Rahmen der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) zu vergeben.

## 2.1 Bauphysik

Die Verwaltung entschied sich dafür die Fachplanungsleistung in einem 2-stufigen Verfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Das Büro Kohler Grohe Architekten aus Stuttgart unterstützte die Verwaltung als Verfahrensbetreuung.

Mit der Bekanntmachung des Verfahrens im EU-Amtsblatt am 06.12.2021 startete das VgV-Verfahren. Zum Bewerbungsschluss am 10.01.2022 sind beim Leistungsbild Bauphysik vier Teilnahmeanträge eingegangen.

Nach Öffnung der eingegangenen Unterlagen erfolgte zunächst die Mindesteignungsprüfung anhand derer die Zahl der Bewerber für das weitere Verhandlungsverfahren auf drei Bieter reduziert wurde.

Die Verhandlungsgespräche fanden gemeinsam mit den wittfoht studio architekten und FC-Ingenieure am 03.03.2022 statt.

Nach Öffnung der Angebote am 18.02.2022 und dem Verhandlungsgespräch am 03.03.2022 wurden die Angebote anhand folgender Zuschlagskriterien bewertet:

Projektorganisation	max. 200 Punkte
Projekteinschätzung und Vorgehensweise durch den Projektleiter	max. 300 Punkte
Projektmanagement	max. 300 Punkte
Honorarangebot	max. 200 Punkte

Summe maximal zu erreichender Punkte: 1.000 Punkte

Bei der Auswertung der Angebote sowie dem Verhandlungsgespräch am 03.03.2022 erzielte das Büro Bobran Ingenieure aus 70188 Stuttgart das beste Ergebnis.

Es wird vorgeschlagen, dem Büro Bobran Ingenieure den Zuschlag zu erteilen. Für die Bauphysik ist eine stufenweise Beauftragung zunächst mit den Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Mitwirken bei der Vorplanung und Mitwirken bei der Entwurfsplanung) vorgesehen.

Das genaue Honorar kann erst nach Vorlage einer Kostenschätzung vorläufig und nach Vorlage der Kostenberechnung final berechnet werden. Die anrechenbaren Kosten werden voraussichtlich außerhalb der Honorartafeln liegen, sodass die Berechnung der Honorare nach den erweiterten Tabellen der AHO Heft Nr. 14 festgelegt wird.

## 2.2 Fassadenplanung

Die Verwaltung entschied sich dafür, diese Fachplanungsleistung in einem 2-stufigen Verfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Das Büro Kohler Grohe Architekten aus Stuttgart unterstützte die Verwaltung als Verfahrensbetreuung.

Mit der Bekanntmachung des Verfahrens im EU-Amtsblatt am 06.12.2021 startete das VgV-Verfahren. Zum Bewerbungsschluss am 10.01.2022 sind beim Leistungsbild Fassadenplanung fünf Teilnahmeanträge eingegangen.

Nach Öffnung der eingegangenen Unterlagen erfolgte zunächst die Mindesteignungsprüfung anhand derer die Zahl der Bewerber für das weitere Verhandlungsverfahren auf drei Bieter reduziert wurde.

Die Verhandlungsgespräche fanden gemeinsam mit den wittfoht studio architekten und FC-Ingenieure am 03.03.2022 statt.

Nach Öffnung der Angebote am 18.02.2022 und dem Verhandlungsgespräch am 03.03.2022 wurden die Angebote anhand folgender Zuschlagskriterien bewertet:

Projektorganisation	max. 200 Punkte
Projekteinschätzung und Vorgehensweise durch den Projektleiter	max. 300 Punkte
Projektmanagement	max. 300 Punkte
Honorarangebot	max. 200 Punkte

Summe maximal zu erreichender Punkte: 1.000 Punkte

Bei der Auswertung der Angebote sowie dem Verhandlungsgespräch am 03.03.2022 erzielte das Büro IFP Weber GmbH & Co. KG aus 88260 Argenbühl das beste Ergebnis

Es wird vorgeschlagen, dem Büro IFP Weber GmbH & Co. KG den Zuschlag zu erteilen. Für die Fassadenplanung ist eine stufenweise Beauftragung zunächst mit den Leistungsstufen 1.1 und 1.2 (Definieren der Aufgabenstellung in Zusammenarbeit mit dem Objektplaner und Beratung bei der Erarbeitung des Planungskonzeptes) vorgesehen.

Das genaue Honorar kann erst nach Vorlage einer Kostenschätzung vorläufig und nach Vorlage der Kostenberechnung final berechnet werden. Das Honorar bemisst sich nach der AHO Heft Nr. 28 (Stand August 2017).

## 2.3 Brandschutz

Die Vergabe der Fachplanungsleistung Brandschutz wird im Rahmen der UVgO durchgeführt. Gemäß § 50 UVgO sind freiberufliche Leistungen im (wie auch immer gearteten) Wettbewerb zu vergeben.

Im Zuge dessen wurden sechs Büros zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Vier Büros gaben ein Angebot ab. Drei der Büros wurden zu einem Verhandlungsgespräch via Teams eingeladen.

Die Büros wurden anhand folgender Zuschlagskriterien bewertet:

Kapazitäten, Qualifikation und Erfahrung des Projektteams	max. 200 Punkte
Herangehensweise an das Projekt und zu erwartende Herausforderungen	max. 100 Punkte
Honorarangebot	max. 100 Punkte
Summe maximal zu erreichender Punkte:	400 Punkte

Bei der Auswertung der Angebote sowie dem Verhandlungsgespräch am 15.02.2022 erzielte das Büro Bauart Konstruktions GmbH & Co. KG aus 64295 Darmstadt das beste Ergebnis

Es wird vorgeschlagen, dem Büro Bauart Konstruktions GmbH & Co. KG den Zuschlag zu erteilen. Für die Fachplanung Brandschutz ist eine stufenweise Beauftragung zunächst mit den Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) vorgesehen.

## 2.4 Baugrubenplanung

Die Vergabe der Fachplanungsleistung Baugrubenplanung wird im Rahmen der UVgO durchgeführt. Gemäß § 50 UVgO sind freiberufliche Leistungen im (wie auch immer gearteten) Wettbewerb zu vergeben.

Im Zuge dessen wurden zwei Büros zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Der Preis war das einzige Zuschlagskriterium. Das Büro Arcadis Germany GmbH aus 76138 Karlsruhe reichte das wirtschaftlichere Angebot ein.

Es wird vorgeschlagen, dem Büro Arcadis Germany GmbH den Zuschlag zu erteilen. Für die Baugrubenplanung ist eine stufenweise Beauftragung zunächst mit den Leistungsstufe 1 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfs- und Genehmigungsplanung Baugrube) vorgesehen.

## **2.5 Nachtragsbeauftragung Fachplanung Bebauungsplanverfahren**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Fachplanungsleistung nach § 50 UVgO an das Büro Jestaedt + Partner aus 55130 Mainz vergeben.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach Gesprächen mit der Stadt Karlsruhe wurde aufgrund der sensiblen städtebaulichen Lage beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Dies verlängert den Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens um vier Monate und führt zu erweiterten und vielfältigeren Abstimmungen mit den Fachgutachtern.

Durch die frühzeitigen Beteiligungen, den erweiterten Abstimmungsbedarf sowie deren Vorbereitungen hat sich der Planungsumfang deutlich erhöht.

Das Gesamthonorar überschreitet damit die Zuständigkeitsgrenze von 100.000 € brutto.

## **3. Vergabe Lärmschutzwand**

Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahme für den Neubau erfolgt der 1. Teilabbruch des Langbaus einschließlich der notwendigen Interimsmaßnahmen. Für den Wegfall des bestehenden Rückkühlwerks auf dem Dach des Langbaus, wird ein neues Rückkühlwerk als Interimsmaßnahme errichtet. Zum Schutz des umliegenden Wohngebietes muss dieses Rückkühlwerk mit Lärmschutzwänden eingehaust werden.

### Vergabeverfahren

Die Leistung wurde am 24.01.2022 nach § 3 Abs. 3 VOV/A i. V. m. VwV Investitionsfördermaßnahmen im Rahmen einer freihändigen Angebotsbeziehung ausgeschrieben. Zur Submission am 22.02.2022 lag kein Angebot vor. Die Ausschreibung musste nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 VOB/A aufgehoben werden, da kein wertbares Angebot eingegangen ist.

Die Lärmschutzwand wurde erneut im Rahmen einer freihändigen Angebotsbeziehung ausgeschrieben. Es wurden 3 Firmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

Die Angebotsöffnung fand am 04.03.2022 statt.

### Anzahl der Bieter:

Es wurden zwei Angebote fristgerecht eingereicht.

<b>Bieter, Geschäftssitz</b>	<b>Angebots- summe lt. Submission (ungeprüft)</b>	<b>Angebots- summe (rechnerisch geprüft)</b>	<b>Bemerkung</b>
	<b>€ brutto</b>	<b>€ brutto</b>	
Maibach Verkehrssicherheits- und Lärmschutzeinrichtung (VuL) LmbH 73037 Göppingen	106.802,50	106.802,50	-
LS Quadrat GmbH 63654 Büdingen	143.692,69	143.692,69	-

Prüfung und Wertung:

Die gesamtheitliche Angebotsprüfung führte zu keinen Beanstandungen.

Bepreistes Leistungsverzeichnis	(brutto)	95.200,00 €
Angebotssumme (geprüft)	(brutto)	106.802,50 €
Differenz	(brutto)	11.602,50 €
<b>Vergabesumme</b>	<b>(brutto)</b>	<b>106.802,50 €</b>

Die Differenz zur zum bepreisten Leistungsverzeichnis ist auf die aktuelle Marktlage zurückzuführen.

Das Angebot der Firma Maibach Verkehrssicherheits- und Lärmschutzeinrichtung (VuL) GmbH aus 73037 Göppingen ist nach formaler, fachtechnischer und wirtschaftlicher Prüfung das wirtschaftlichste Angebot.

Es handelt sich um ein auskömmliches Angebot.

Vorgeschlagene Firma:

Die Verwaltung schlägt vor, die Lärmschutzwand an die Firma Maibach Verkehrssicherheits- und Lärmschutzeinrichtung (VuL) GmbH aus 73037 Göppingen mit einer Vergabesumme 106.802,50 € zu vergeben.

**II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen**

Langfristig (10-Jahresplanung) wird ab dem Jahr 2022 von einer Belastung von jährlich 4 Mio. € für die zukünftige Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes am Standort Karlsruhe (mit Ausnahme des Standortes BGV) ausgegangen.

Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Bauleistungen stehen im Haushalt 2022 bei der Kostenstelle I11241101166 in Höhe von 13.787 Mio. € zur Verfügung.

### **III. Zuständigkeit**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik ist gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe für die Planung, Sanierung und Entwicklung im Baubereich und die Entscheidung über die Ausführung von Bauvorhaben von mehr als 100.000 € zuständig