

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	25.02.2020		
Geschäftszeichen	GM-mc-nh		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.03.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 098/20

Betreff: Umbau und Erweiterung der Jörg-Syrlyn-Grundschule sowie der Astrid-Lindgren-Schule mit Schulkindergarten
- Bericht über das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb -

Anlagen: Protokoll des Preisgerichts vom 22.11.2019 (Anlage 1)
Wettbewerbspläne 2. Preis (Anlage 2)
Pläne M 1:200 und Massenmodell M 1:500 (Wettbewerb)
werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

Das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb für die Planungsleistungen der Erweiterung Astrid-Lindgren und Jörg-Syrlyn-Grundschule wird zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen siehe Ziffer 7

2. Ausgangslage

In der Sitzung am 12.12.2018 (GD 475/18) hat der Gemeinderat dem vorgelegten Raumprogramm zur Erweiterung der Astrid-Lindgren und Jörg-Syrilin-Grundschule Ulm zugestimmt und die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb beschlossen. Das Büro pm5 Projektmanagement aus München wurde mit der Begleitung des Verfahrens beauftragt.

3. Vergabeverfahren

Zur Vergabe der Architektenleistung wurde ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb nach RPW 2013 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) durchgeführt. Die Auslobung entstand unter Mitwirkung von und Registrierung bei der Architektenkammer Baden-Württemberg. Die Bekanntmachung erfolgte als SIMAP Veröffentlichung am 24.06.2019 sowie auf der städtischen Vergabeplattform. Kriterien für die Auswahl der Bewerber waren u.a. Fachkunde und Erfahrung, die durch den Nachweis von zwei Referenzen vergleichbarer Objekte (Sanierung und/oder Neubau/Erweiterung einer Bildungsstätte) nachzuweisen waren.

Im Vorfeld waren bereits 6 Büros, welche die geforderten Bedingungen erfüllen, als Teilnehmer gesetzt, darunter 2 aus dem Ulmer Raum.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist am 01.08.2019 waren 29 Bewerbungsunterlagen fristgerecht eingegangen. In einer ersten Sichtung mussten 2 Bewerbungen wegen Unvollständigkeit oder Nichterfüllung der Mindestkriterien ausgeschieden werden. Die verbleibenden 27 Bewerber wurden entsprechend den geforderten Referenzen mit Punkten bewertet und nach Anzahl der erreichten Punkte sortiert. Gemäß den Wertungskriterien der Bekanntmachung kamen alle Bieter, welche eine Mindestpunktzahl von 200 Punkten erreichten, in den Lostopf. Die verbleibenden 27 Bewerber erreichten alle die Mindestpunktzahl und wurden für die Auslosung zugelassen. Für die beabsichtigte Teilnehmeranzahl von insgesamt höchstens 18 Büros konnten zu den gesetzten 6 Büros weitere 12 Teilnehmer ausgelost werden. Am 19.08.2019 wurden die Wettbewerbsunterlagen versandt.

4. Wettbewerbsergebnis

Am 22.11.2019 fand im Kornhaus-Foyer in Ulm die Preisgerichtssitzung statt (siehe Protokoll, Anlage 1). Von den 12 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wurden alle zur Wertung zugelassen. In einem ersten Wertungsrundgang mussten 5 Beiträge aufgrund schwerwiegender Mängel ausgeschieden werden. Im 2. Wertungsrundgang wurden einstimmig bzw. mehrheitlich weitere 3 Beiträge ausgeschieden. Für die vier in der engeren Wahl verbliebenen Wettbewerbsarbeiten erstellten die Fachpreisrichter

nach § 34 HOAI 2013 zu beauftragen. Im Zuge des VgV-Verfahrens wurden die beiden Preisträger aufgefordert eine Kostenschätzung, Terminplanung und Erläuterungen zum Vorgehen/Projektentwicklung vorzulegen. Diese Unterlagen wurden von einem externen Planungsbüro auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüft und wie folgt ausgewertet:

1. Preis, Michel + Wolf und Gerken Architekten:

- Die für das Vorhaben genehmigten Finanzmittel von 9,5 Mio. € ohne AEL (Baupreisindex Mai/2018 = 110,5; Basis 2015, unter Berücksichtigung aktueller Baupreisindex (Nov./2019 = 116,5; Basis 2015) ca. 10,1 Mio. €, ohne AEL) werden nicht, wie von den Architekten in der Kostenschätzung angegeben, ausreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist von einer Kostensteigerung von ca. 4 Mio. € auf Gesamtkosten von ca. 13,5 Mio. € (ohne AEL) auszugehen.
- Die Bruttogrundfläche des Entwurfs ist um ca. 79% größer als beim Entwurf des 2. Preisträgers.
- Es wird eine Gesamtbauzeit von ca. 46 Monate angestrebt. Diese dauert 12 Monate länger als beim 2. Preisträger.
- Der Erweiterungsbau generiert durch seine komplizierte Verflechtung mit dem Bestandsgebäude einige bautechnische Fragestellungen (z.B. Unterfangung des Bestandsgebäudes, Mensa im Untergeschoss, Baugrubensicherung entlang des Märchenwegs) die zum jetzigen Zeitpunkt vom Bieter nicht ausreichend beantwortet werden können und voraussichtlich zu weiteren Kostensteigerungen führen werden. Es ist davon auszugehen, dass die umfangreichen Eingriffe in den Bestand eine hohe Belastung, wie erschwerte Zugänglichkeiten, Baulärm und Schmutz, für den Schulbetrieb mit sich bringen.
- Teilbereiche der Schule müssen für den Umbau geschlossen und Klassenräume ausgelagert werden. Vorschläge für den Bauablauf und die notwendige Interimslösung haben die Bieter nicht vorgestellt.

2. Preis, Mühlich + Fink Architekten:

- Die Kostenschätzung ist plausibel und nachvollziehbar. Zum jetzigen Zeitpunkt werden die genehmigten Finanzmittel für das Vorhaben von 9,5 Mio. €, ohne AEL (Baupreisindex Mai/2018 = 110,5; Basis 2015) ausreichen (unter Berücksichtigung aktueller Baupreisindex (Nov./2019 = 116,5; Basis 2015) ca. 10,1 Mio. €, ohne AEL).
- Die Bruttogrundfläche übersteigt geringfügig die Angaben im Raumprogramm.
- Es wird eine Gesamtbauzeit von ca. 34 Monate angestrebt.
- Durch die kompakte Bauweise des Erweiterungsbaus und die gute Anbindung an den Bestand ist von einer schnellen und wirtschaftlichen Realisierung auszugehen.
- Von den Bietern wurde ein detaillierter Bauablaufplan vorgelegt. Der Schulbetrieb kann, mit gewissen Einschränkungen, weiterlaufen. Zusätzliche Interimsmaßnahmen sind, laut Aussage der Architekten, nicht nötig.

Nach Abwägung aller Erkenntnisse aus dem Verhandlungsverfahren, empfiehlt die Verwaltung uneingeschränkt die Realisierung des 2. Preises des nichtoffenen Planungswettbewerbs. Die Astrid-Lindgren und Jörg-Syrilin-Grundschule werden um einen kompakten Baukörper erweitert, der durch seine schnelle und wirtschaftliche Umsetzbarkeit besticht und angemessen auf die gestellte Bauaufgabe reagiert.

Nach Mitteilung des Ergebnisses des VGV-Verfahrens an den ersten Preisträger ist von dieser Seite eine Rüge zum Ergebnis des Verfahrens möglich. Diese muss bis spätestens 10 Tage nach der Ankündigung der beabsichtigten Beauftragung eingereicht werden. Die Verwaltung wird mit einer abschließenden Beauftragung warten, bis die Frist abgelaufen ist bzw. die möglicherweise aus Sicht der zuständigen Kammer offenen Fragen für die Vergabe geklärt sind. Sollte es zu einer entsprechenden Verhandlung kommen, könnte sich die Beauftragung entsprechend bis zu drei Monaten verzögern.

6. Zeitliche Abwicklung Projektbeschluss Ende 2020

Projektbeschluss	Ende	2020
Baubeschluss	Ende	2021
Baubeginn	Frühjahr	2022
Fertigstellung	Ende	2023

7. Finanzierung

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus dem Vorhaben Projekt Nr. 7.21200302. Für das Vorhaben sind in der Finanzplanung Finanzmittel in Höhe von insgesamt 9,5 Mio. € ohne AEL (Baupreisindex Mai/2018 = 110,5; Basis 2015) vorhanden (unter Berücksichtigung aktueller Baupreisindex (Nov./2019 = 116,5; Basis 2015) ca. 10,1 Mio. €, ohne AEL).