





# **Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 17. November 2020**

# **TOP 5** Nutzungskonzept der Gebäude Rathausplatz 6-10

Vorberatung:	-
Verantwortliches Amt:	Hauptamt
Sachgebiet:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Haushaltsstelle:	52.10.0900
Zeitrahmen:	ab 2020

### Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:

Grunderwerb Rathausplatz 6 und 7

# **Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:**

Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner Thomas Hirthe

### Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:

Landessanierungsprogramm, Landratsamt Konstanz, STEG

### Beschreibung der Haushaltssituation:

Ansatz im Investitionsplan 40.000 € für Planungsmittel (davon 15.000 € Zuschuss LSP) Projekt-Aufwand zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter abschätzbar - Vorstadium

### **Beschlussantrag**

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vereinbarung mit dem Architekturbüro Hirthe über die Durchführung eines Architektenwettbewerbs abzuschließen.
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß dem Nutzungskonzept **Anlage 2** einen Architektenwettbewerb vorzubereiten.
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für die Verpachtung des Objekts Rathausplatz 6 (Scharfes Eck) inkl. Pächterwohnung vorzubereiten.

Beschlussinformationen		
⊠Offener Beschluss	☐Geheime Wahl	$\square$ Kenntnisnahme
□ Bericht Mitteilungsblatt     □ Befangenheit:	☐Amtl. Bekanntm.	□Benchmark

**Anlagen:** 1 – Lageplan; 2 - Nutzungskonzept; 3 – Planunterlagen; 4 – Kostengrundlage Wettbewerb und Zeithorizont

# Ausgangslage und Veränderungen zur bisherigen Situation

Die Gemeinde hat im Jahr 2019 das Gebäude Rathausplatz 7 erworben. Ziel war die räumliche Erweiterung und Umgestaltung der Verwaltung entsprechend den wachsenden Anforderungen und Platzkapazitäten.

Diese Erweiterung kann durch den Eigentumserwerb nun angegangen werden. Gleichzeitig kann in den bürgerorientierten Verwaltungsräumen im Gebäude Rathausplatz 8 die Einrichtung eines Bürgerbüros und die Optimierung der vorhandenen Räumlichkeiten stattfinden.

Mit Wirkung zum 1.12.2020 ist die Gemeinde außerdem Eigentümerin des Gebäudes Rathausplatz 6. Die Gemeinde ist dadurch Eigentümerin des kompletten Gebäuderiegels zwischen Pfarrbüro und "Löwengässle". Es handelt sich um die Gebäude Rathausplatz 6 bis 10 (siehe Lageplan **Anlage 1**).

Eine weitere Änderung ist, dass das Deutsche Reute Kreutz aus wirtschaftlichen Gründen ab 2022 seinen Rückzug aus den Räumlichkeiten in der Seniorenwohnanlage (1. OG Ostseite) angekündigt hat.

Aus Sicht der Verwaltung ist durch diese neue Gesamtsituation das Nutzungskonzept für die Gebäude neu festzulegen.

### Nutzungskonzept

Ein mögliches neues Nutzungskonzept ist bildlich in **Anlage 2** dargestellt. Von Seiten der Verwaltung werden folgende Nutzungen vorgeschlagen:

- Die bisherigen Verwaltungsräume im Rathausplatz 8 bleiben Verwaltungsräume (blaue Markierung in Anlage 2)
- Der bisherige Frisörladen mit zugehörigen Räumlichkeiten im 1. OG im Rathausplatz 7 wird zu Verwaltungsräumen ungenutzt (grüne Markierung in Anlage 2)
- Die 2-Zimmer-Seniorenwohnung im 1. OG West wird zu Verwaltungsräumen ungenutzt (lila Markierung in Anlage 2). Ggf. ist eine Erweiterung über die anschließende Wohnung denkbar.
- Im Gegenzug werden in den bisherigen Räumlichkeiten des DRK zwei neue Seniorenwohnungen geschaffen (pinke Markierung in **Anlage 2**)
- Dadurch entstehen neu rd. 170 m² zusätzliche Verwaltungsfläche
- Die neue Gesamt-Verwaltungsfläche ist in **Anlage 2 rot** umrandet.
- In den Verwaltungsräumlichkeiten wird ein neues **Bürgerbüro** eingerichtet
- Die bisherige Nutzungskonzeption des Gebäudes Rathausplatz 6 bleibt bestehen:
  Die Gastronomie (Scharfes Eck) soll erhalten bleiben und verpachtet werden (gelbe
  Markierung in Anlage 2). Dazu gehört die Pächter Wohnung (3 Zimmer) im 1. OG.
  Die Wohnungen im 2. OG der Gebäude Rathausplatz 6 und 7 bleiben der Wohnnutzung/Vermietung gewidmet.
- Das Café am Rathaus sowie die übrigen Seniorenwohnungen bleiben wie bisher bestehen. Die Anzahl der Seniorenwohnungen bleibt durch die Umwidmung der bisherigen DRK-Sozialstation gleich oder kann ggf. um eine Wohnung erweitert werden.

### Vorbereitende Maßnahmen

Zur Vorbereitung des notwendigen Umbaus für die dargestellte Nutzungskonzeption haben bereits verwaltungsinterne Gespräche stattgefunden. Zunächst wurde Kontakt mit Herrn Architekt Thomas Hirthe aufgenommen. Herr Hirthe ist ein erfahrener wettbewerbsbegleitender Architekt und hat bereits zahlreiche Wettbewerbe und Preisgerichte durchgeführt. Herr Hirthe ist auch bei der Vertretung der Architektenkammer und der Vergabestelle für Architektenwettbewerbe für diesen Bereich zuständig. Wichtig war der Verwaltung, dass für die Maßnahme ein sehr qualifizierter und erfahrener Architekt der Gemeinde zur Seite steht und das Verfahren begleitet. Beim Umbau im Bestand ist eine fachliche Beratung unerlässlich. Mit Herrn Hirthe steht ein guter Partner mit breitem Tätigkeitsfeld zur Verfügung.

Gemeinsam mit Herrn Hirthe wurden bereits zwei Vorgespräche geführt und dabei insbesondere ein Vorentwurf für ein Raumkonzept gemeinsam mit den Amtsleitern und den weiteren Beteiligten in der Verwaltung erarbeitet. Dieses Raumkonzept sowie weitere vorbereitende Maßnahmen können nach dem Grundsatzbeschluss weiter erarbeitet werden. Das Konzept wird dann zu gegebener Zeit dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zunächst ist aber über die Beauftragung von Herrn Hirthe und den Wettbewerb vom Gemeinderat zu entscheiden.

### Wettbewerb

Herr Hirthe wird in der Sitzung anwesend sein und das vorgeschlagene Wettbewerbsverfahren erläutern. Zielsetzung ist, dass die Maßnahme gemäß dem neuen Nutzungskonzept bekanntgemacht und ausgeschrieben wird. Architektenbüros können sich daraufhin in einem offenen Verfahren bei der Gemeinde bewerben. Daraufhin kann die Gemeinde über die teilnehmenden Büros entscheiden. Dies ist insbesondere immer dann sehr sinnvoll, wenn es sich um eine Sanierung und Erweiterung im Bestand handelt. Die Architekturbüros müssen diese Maßnahmen gezielt auswählen und umsetzen wollen.

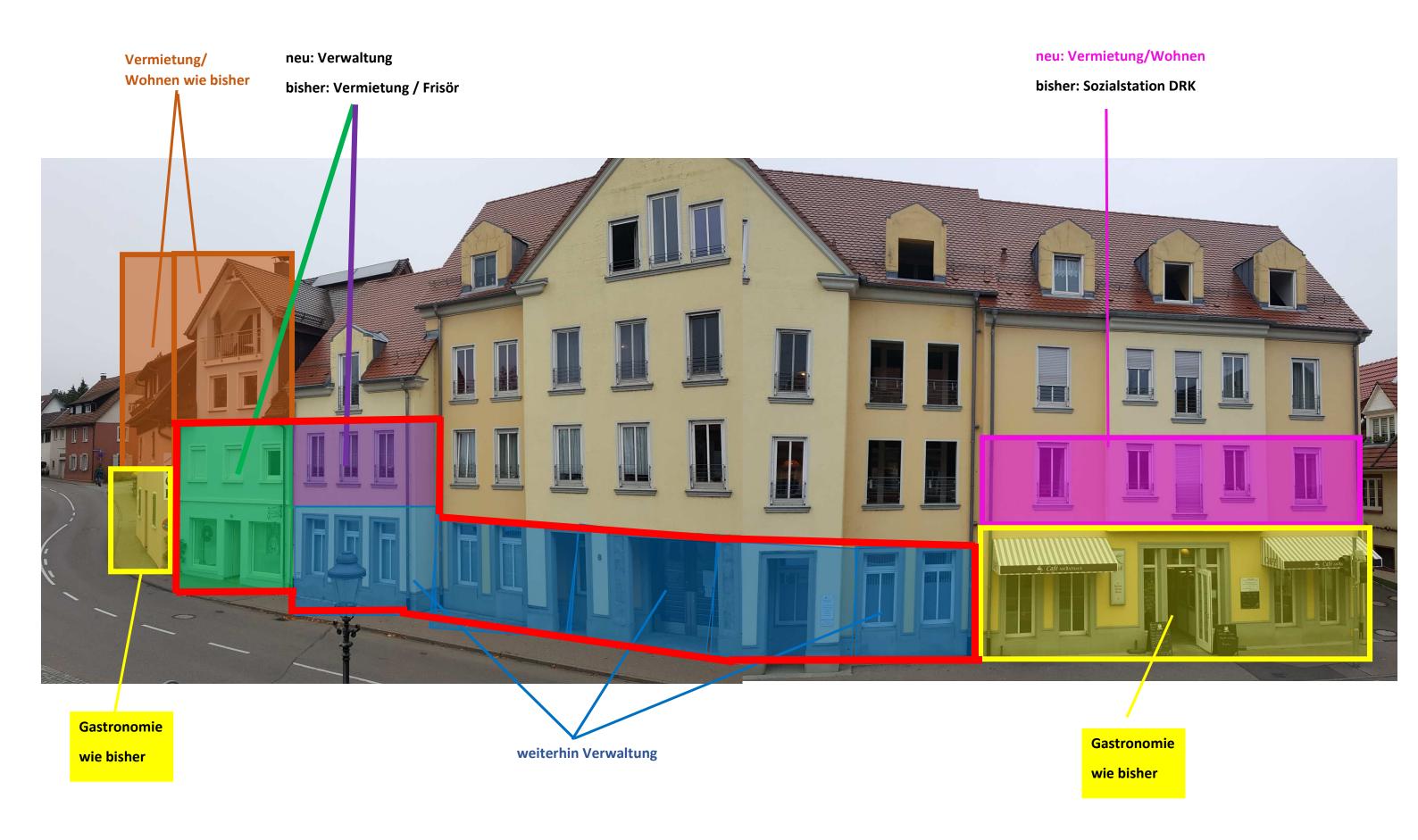
Nach Auswahl der Architekturbüros in einer Anzahl von ca. 3 bis 5 Architekten kann dann das Pflichtenheft und die Anforderung der Gemeinde herausgegeben und veröffentlicht werden. Im Anschluss geben die Büros dann ihre Lösungsvorschläge ab und die Gemeinde hält eine Preisgerichtssitzung ab, in der der Sieger ausgewählt wird.

Sodann kann die Vorbereitung der weiteren Umsetzung gemeinsam mit dem ausgewählten Architekturbüro erfolgen und das Projekt angegangen werden.

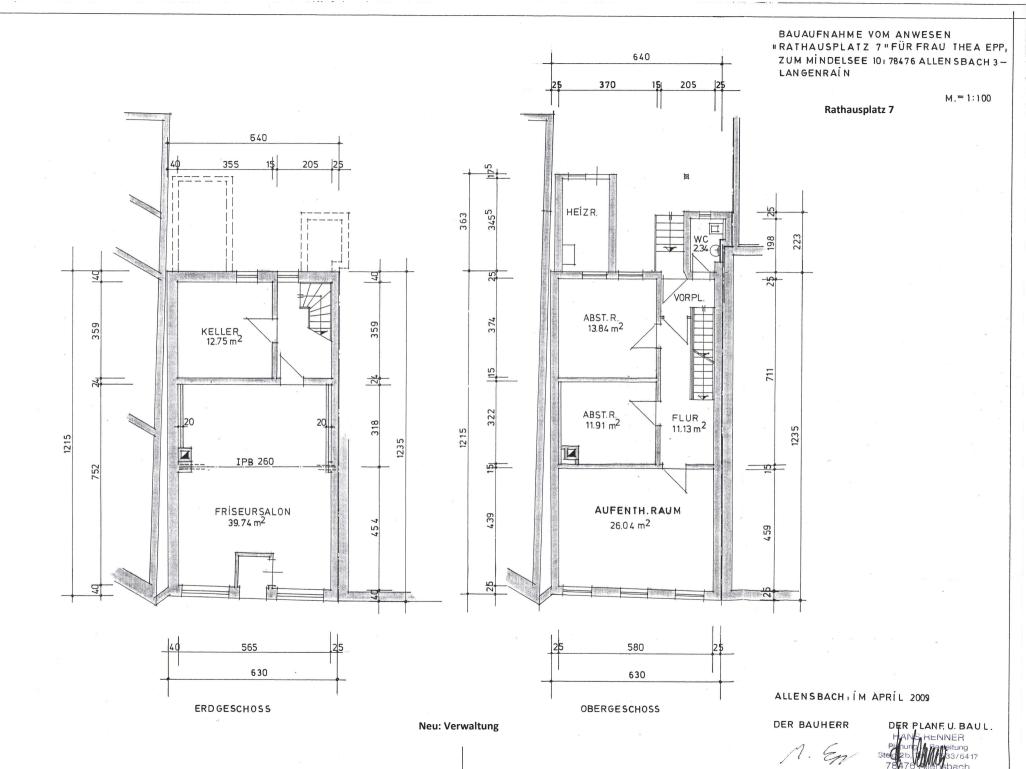
Der mögliche Zeitrahmen für dieses Verfahren ist in **Anlage 4** dargestellt. Der Zeitplan für den Wettbewerb sieht mindestens 90 Tage, also rd. 3-4 Monate vor. Zuvor ist jedoch das Pflichtenheft/Raumbuch vom Gemeinderat zu beschließen. Dann folgt die mindestens 1,5jährige Planungs- und Realisierungsphase.

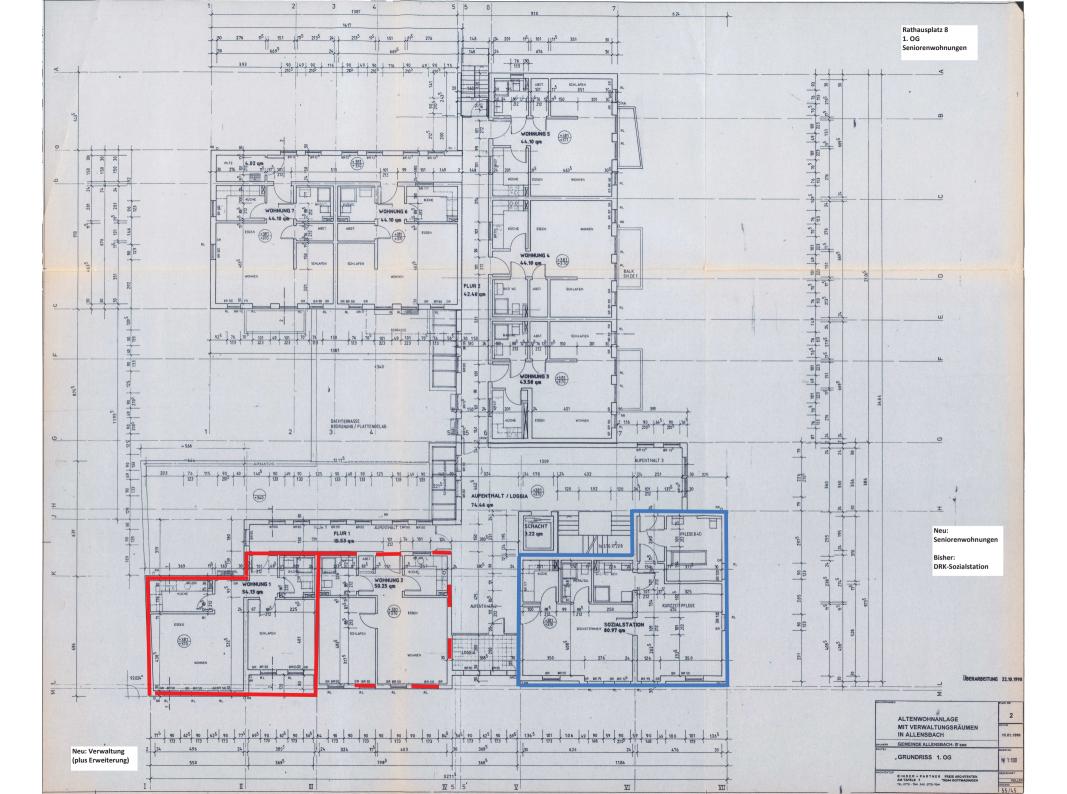
In **Anlage 4** sind auch die Kosten für den Wettbewerb sowie die Begleitung des Wettbewerbs mit insgesamt rd. 38.000 € (davon rd. 18.000 € Honorar/Preisgeld f. 5 Büros) dargestellt. Diese Summe ist im Vorschlag der Verwaltung für den Investitionsplan 2021 (siehe TOP 6) enthalten.

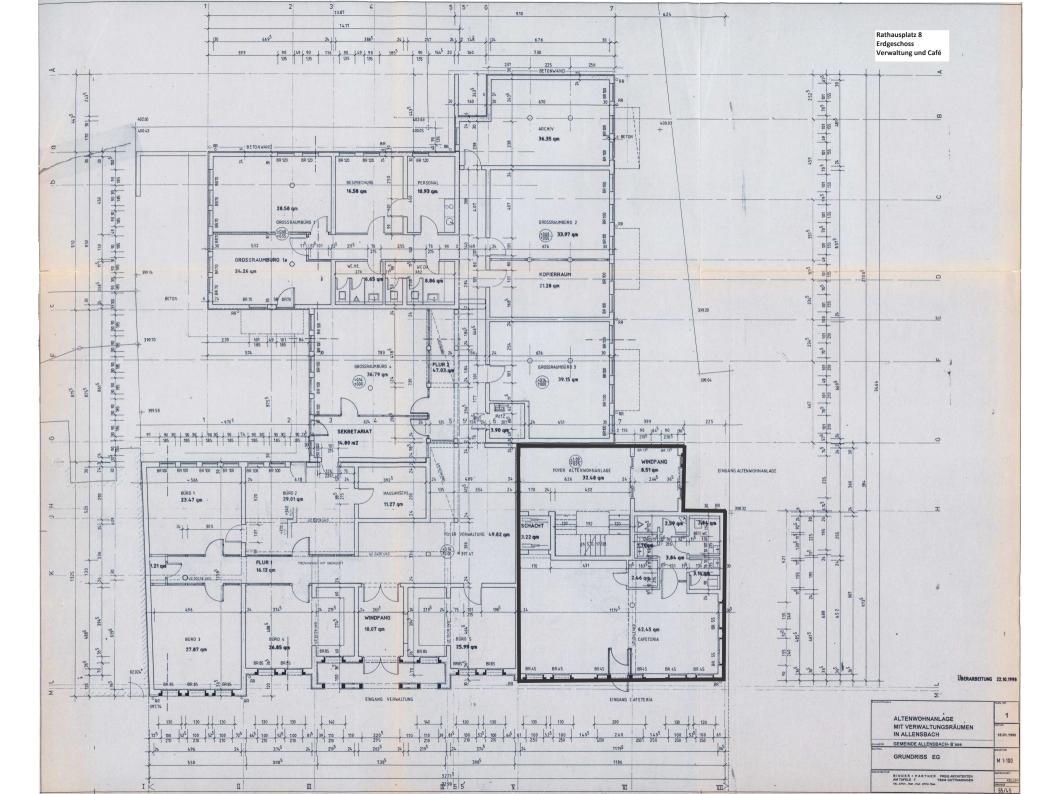
Eine Kostenschätzung für die notwendigen Maßnahmen ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Komplexität der Gebäudezusammenhänge nicht möglich.



# Anlage 3 Planunterlagen









HIRTHE ARCHITEKT BDA - SCHIENERBERGWEG 27 - 88048 FRIEDRICHSHAFEN

Gemeinde Allensbach Herr Bürgermeister Stefan Friedrich Rathausplatz 1 78476 Allensbach

Friedrichshafen, 22.05.2020

# Verwaltungsgebäude Allensbach Honorarangebot zur Vorbereitung und Durchführung einer Planungskonkurrenz

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Friedrich

Vielen Dank für das sehr angenehme Gespräch am 18.05.2020 in Ihrem Hause und Ihre Anfrage zu einem Honorarangebot für die Betreuung einer Planungskonkurrenz zum Umbau Ihres Verwaltungsgebäudes am Rathausplatz (Nord) in Allensbach.

### Honorarangebot Planungskonkurrenz (5 Teilnehmer)

### Leistungsbeschreibung:

Alle Ergebnisse/Ausarbeitungen werden schriftlich in 2-facher Ausfertigung sowie in digitaler, bearbeitbarer Form bereitgestellt. Der Auftraggeber erhält alle Rechte an den Ausarbeitungen.

Für die Berichterstellung sowie die Vorstellung beim Auftraggeber sind ausreichend Abstimmungs- und Präsentationstermine vorgesehen. Die notwendigen Auslagen/ Spesen etc. sind in die Nebenkosten eingerechnet.

### 1.0 Vorbereitungsphase (5 Teilnehmer)

- 1.1 Ermitteln der Rahmenbedingungen und Vorbereitung der Planungskonkurrenz (wie z.B. Terminplan, Organisation bei der Beschaffung von Planunterlagen...).
- 1.2 Aufstellen der allgemeinen Verfahrensbedingungen in Zusammenarbeit mit dem Auslober (Teil A).
- Formulierung der Aufgabenstellung in Zusammenarbeit mit dem Auslober, Beschreibung der Aufgabe Erarbeitung der Beurteilungskriterien (Teil B).

DIPL-ING. THOMAS HIRTHE SCHIENERBERGWEG 27 88048 FRIEDRICHSHAFEN FON 07541/950167-10 FAX 07541/950167-20 info@hirthe-architekten.de www.hirthe-architekten.de

- 1.4 Erstellen des Nutzungsprogrammes für die geplante Baumassnahme in Zusammenarbeit mit dem Auslober (Teil B)
- 1.5 Mitwirkung bei der Auswahl der Fachpreisrichter

### Summe 1.0 Vorbereitungsphase

€ 5.200,--

### 2.0 Auswahlphase

- 2.1 Erstellung der Vorlagen zur Veröffentlichung im örtlichen Anzeiger und in der Tagespresse
- 2.2 Erarbeitung der Bewertungskriterien, zugeschnitten auf die Bauaufgabe, incl. vorgesehener Wichtung und Wertung.

2.3 Erstellung sämtlicher Bewerbungs- und Informationsformulare.

- 2.4 Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere aber deren Eignung und Kompetenz für die Bauaufgabe in der Auswahlsitzung.
- 2.5 Organisation und Durchführung der Sitzung des Auswahlgremiums zur Bewertung der Bewerber, einschl. umfassender Dokumentation, incl. Zu- und Absagen

### Summe 2.0 Auswahlphase

€ 2.700,--

### 3.0 Durchführungsphase

- 3.1 Kommunikation der Auslobung an alle Verfahrensbeteiligte, Vorbereitung und Durchführung einer Preisrichtervorbesprechung (per e-mail).
- 3.2 Beantwortung der Rückfragen in Abstimmung mit dem Auslober und dem Preisgericht.
- 3.3 Vorbereitung der Preisgerichtsitzung, Mitwirkung und Erstellung des Preisgerichtsprotokolls.
- 3.4 Organisation und Mitwirkung beim Aufbau der Ausstellung.

# Summe 3.0 Durchführungsphase

€ 4.900.--

# 4. Vorprüfung von bis zu 5 Arbeiten

- 4.1 Organisation der Abgabe der Wettbewerbsarbeiten. Kennzeichnung der Arbeiten mit der Tarnzahl.
- 4.2 Verwaltungstechnische Prüfung (rechtzeitige Abgabe, Vollständigkeit der Leistung, Verstösse und Anonymität).
- Fachtechnische Prüfung (Programmerfüllung, Baurecht und Funktionsfähigkeit, Übereinstimmung der Pläne untereinander, Pläne- Modell ...).
- 4.4 Ermittlung und graphischer Vergleich der Kennwerte Funktions- und Verkehrsfläche, BGF, NF, BRI
- 4.5 Erstellen eines ausführlichen Vorprüfberichtes für das gesamte Preisgericht.

### Summe 4.0 Vorprüfung von bis zu 5 Arbeiten

€ 4.060,--

### 5.0 Nebenkosten

Kosten für Vervielfältigung von Planunterlagen, Auslobung, Prüfbericht, Protokoll, .... auf Papier und Datenträgern, Zusammenstellung und Heftung einschl. Verpackung und Porto, Fahrtkosten

### Summe 5.0 Nebenkosten

# Zusammenstellung bei Beteiligung von bis zu 5 Büros

Honorar Planungskonkurrenz (5 Teilnehmer)	€	20,479,90
19 % MwSt.	€	3.269,90
Summe	€	17.210,
Summe 5.0	€	350,
Summe 4.0	€	4.060,
Summe 3.0	€	4.900,
Summe 2.0	€	2.700,
Summe 1.0	€	5.200,

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie meinem Angebot zustimmen könnten und sichere Ihnen eine termingerechte und fachlich fundierte Arbeit zu.

Mit freundlichen Grüssen,

# **Ermittlung Bearbeitungshonorar / Preisgeld**

Bearbeitungshonorar 5 x 1.500, 1. Preis 2. Preis 3. Preis	€ € €	7.500, 3.000, 2.500, 2.000,	
Summe	€	15.000,	
MWSt. 19 %	€	2.850,	
Summe	€	17.850,	

# **Ermittlung Verfahrenskosten**

# - Planungskonkurrenz (5 Teilnehmer)

Vorbereitungsphase	€	5.200,	
VgV- Auswahlphase	€	2.700,	
Durchführungsphase	€	4.900,	
Vorprüfung von bis zu 5 Arbeiten	€	4.060,	
Nebenkosten	€	350,	
Preisgericht (3 externe Preisrichter)	€	3.800,	
Bewirtung	€	200,	
Bearbeitungshonorar / Preisgeld	€	15.000,	
Summe	€	36.210,	
./. Rückführung Bearbeitungshonorar bei Realisierung	/. €	4.500,	
Summe	€	31.710,	
MWSt. 19 %	€	6.024,90	
Summe Planungskonkurrenz (5 Teilnehmer)	€	37.734,90	

# **Ermittlung Verfahrensdauer**

# - Planungskonkurrenz (5 Teilnehmer)

	Kalendertage	
Freigabe durch den Auftraggeber	1,00	
Zusammenstellung vorhandener Unterlagen	1,00	
Erstellung Matrix für die Auswahlphase	8,00	
Abstimmung und Freigabe AN	2,00	
Einstellung Veröffentlichung	5,00	
Bewerbungsfrist	14,00	
Auswertung Bewerbungen	2,00	
Auswahl Teilnehmer	1,00	
Laufzeit Planungskonkurrenz	44,00	
Vorprüfung	10,00	
Jurysitzung	1,00	
Bekanntgabe Verhandlungsergebnis	1,00	
Summe Planungskonkurrenz (5 Teilnehmer):	90,00	

ca. 13 Wochen bis Vorentwurf

aufgestellt: 20.05.20 Hirthe