

Nr.: 245/2017

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	29.12.2017
■ Fachbereich	Planung & Bau	
■ Verfasser/-in	Blattmann, Gerhard	
■ Telefon	07621 410-1300	

Beratungsfolge	Status	Datum
Kreistag	öffentlich	24.01.2018

Tagesordnungspunkt

Landratsamt Lörrach Neubau Zweiter Standort - Vergabe der Architektenleistungen

Beschlussvorschlag

Der Kreistag stimmt der Vergabe der Architektenleistungen zum Neubau des zweiten Standorts an das Büro K9 Architekten aus Freiburg zu.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Das Landratsamt bietet ein modernes kundenorientiertes Dienstleistungsangebot in zentralen und attraktiven Räumlichkeiten.
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Der vorgesehene 2. Standort zur Unterbringung der Mitarbeiter/ -innen (Projekt „Masterplan“) ist bis Ende 2020 realisiert.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		Planungen bis 31.12.2018 abgeschlossen (j/n)

■ **Personelle Auswirkungen:** nein ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Ergebnishaushalt

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€	

im Finanzhaushalt

Investitions- kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions- kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
20.200.000		€	€ 2018-21

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung		200.000	3.000.000	9.000.000	7.000.000	1.000.000

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

■ Sachverhalt

Nachdem der städtebauliche und Architektenwettbewerb zum Neubau des zweiten Standorts des Landratsamtes im Mai des vergangenen Jahres seinen Abschluss fand, wurde im Nachgang mit dem Büro ‚Partner AG‘ und den Kolleginnen und Kollegen des Dezernates 5 das erforderliche Raumprogramm für das neue Gebäude ausgearbeitet.

Mit den vier Preisträgern des städtebaulichen Wettbewerbs (Büro K9 Architekten aus Freiburg, Büro Drei Architekten aus Stuttgart, Büro Moser Architekten aus Lörrach und Büro Roller Architekten aus Breisach) ist nun das nachfolgend beschriebene Verhandlungsverfahren durchgeführt worden.

Aufgabenstellung

Im Rahmen des vorgeschalteten Planungs- und Realisierungswettbewerbs war die städtebauliche Konfiguration (sowie ein Vorentwurf für die Realisierung der auf dem Gesamtareal geplanten Wohnanlage) abgefragt worden. Nun haben alle vier Preisträger die Aufgabe gestellt bekommen, für den Bau des zweiten Standortes des Landratsamts einen Vorentwurf zu erarbeiten, der das inzwischen erarbeitete Raumprogramm unter Berücksichtigung der im Rahmen des ersten Wettbewerbsteils ermittelten städtebaulichen Konfiguration umsetzt.

Erwartet wurden:

- die Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen,
- eine gute Funktionalität des Gebäudes,
- eine ansprechende Fassadengestaltung unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte,
- eine gute Qualität und Funktionalität der inneren Organisation bzw. ein konstruktives Grundgerüst und ein inneres Erschließungssystem, das die Umsetzung des gewünschten Raumkonzepts „offene Bürolandschaft“ ermöglicht und architektonisch unterstützt.
- Eine gute Wirtschaftlichkeit des Entwurfs,

Die gesamte Aufgabenstellung ist als Anlage beigefügt.

Verhandlungsverfahren

Betreut wird das Landratsamt bei diesem Verhandlungsverfahren von der Stadtbau Lörrach.

Noch vor Abgabetermin hat das Büro Roller Architekten abgesagt.

Alle weiteren Teilnehmer haben ihre Arbeiten zum festgesetzten Termin abgegeben.

Die Vorprüfung hat die Stadtbau Lörrach übernommen.

Am 10. Januar 2018 tagte die Jury zur Vergabe der Architektenleistungen und hatte gemäß der Vergabeordnung eine Auswahl aus drei sehr gut gestalteten Entwürfen zu treffen bzw. eine Empfehlung an den Kreistag auszusprechen.

Im Verlauf der Gremium Sitzung bekamen alle drei Büros die Möglichkeit, ihre Lösungsansätze vorzustellen sowie die Organisation des Bauvorhabens und das Bearbeitungsteam zu

präsentieren.

Empfehlung der Jury

Die Jury kam dabei zu dem einstimmigen Ergebnis, dass dem Kreistag die Empfehlung ausgesprochen wird, den Auftrag zur Planung des zweiten Standortes des Landratsamtes an das Büro K9 aus Freiburg zu vergeben.

Aus Sicht der Jury überzeugt die Arbeit des Büros K9 vor allem durch die Organisation des Innenbereichs des geplanten Gebäudes. Insbesondere die räumliche Trennung der beiden Erschließungskerne und ihre Zuordnung zueinander erfüllt die Bedürfnisse der künftigen Nutzer in fast idealer Weise: Zwischen Kunden- und Mitarbeiterbereich sind vielfältige Bewegungsmuster denkbar. Dennoch bleiben die einzelnen Teaminseln weitgehend ungestört. Die Wege sind kurz, die Bürolandschaft kann bedarfsgerecht und flexibel strukturiert werden. Eine abteilungsübergreifende Nutzung der Beratungsräume ist leicht und störungsfrei möglich. Hervorzuheben ist die Anordnung der Erschließungskerne, die eine sinnfällige Optimierung der Nutzung erwarten lässt.

Ebenso überzeugend ist aus städtebaulicher Sicht, dass der Baukörper Platz für die Nachbarbereiche lässt, für ihre Platzgestaltung Freiräume schafft und Begegnungsflächen sowie Offenheit zulässt.

Der geplante Solitär wirkt gegenüber der Nachbarbebauung nicht dominierend, sondern sorgt dafür, dass er mit seinen Außenanlagen einen Schnittpunkt zwischen Wohnbebauung und Dienstleistung darstellt und für eine beruhigende Zone der Begegnung sorgt.

Auch die Anordnung der geforderten Tiefgarage mit ihren 100 Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück wurde gut gelöst und lässt auf eine wirtschaftlich umsetzbare Lösung schließen. Die geforderten Fahrradstellplätze wurden überschaubar und praktikabel in diese Tiefgarage einsortiert.

Vor dem Hintergrund des 7-geschossigen Baukörpers, der unterhalb der Hochhausgrenze verbleibt, ermöglichen es die zentral angeordneten Treppenhäuser, eine geeignete Rettungswegsituation zu schaffen. Auch ist es sehr gut möglich, die Geschosse in Brandabschnitte einzuteilen.

Aus Sicht des Gremiums müssen insbesondere die Gestaltung der Fassade (Betonwerkstein), des Eingangsbereiches (mit der leichteren Auffindung des Haupteingangs) und des Empfangsbereichs noch gemäß den Ansprüchen des Bauherrn überarbeitet werden.

Deutlich wurde, dass sich alle drei Büros mit dem Thema „Bürowelten“ bzw. der beabsichtigten Ausformung der Büros als offene Bürolandschaften auseinandergesetzt haben. Dabei war die Interpretation des vorgegebenen Raumprogramms sehr unterschiedlich. Der Entwurf des Büros K9 lässt nach Auffassung der Jury die flexibelste Umsetzung des Raumprogramms zu und hat daher im Hinblick auf eventuelle zukünftige Veränderungen Vorteile.

Im Nachhinein hat sich gezeigt, dass es aus Sicht des Landratsamtes sehr sinnvoll war, eine zweite Stufe des Wettbewerbs, hier im Besonderen das Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen, durchzuführen. Es hat sich gezeigt, dass aus den verschiedenen Blickwinkeln der mit der Aufgabe betrauten Preisträger des ersten Wettbewerbs unterschiedliche Ansätze zur Realisierung aufgezeigt werden können. Dies ist eine für den Bauherrn durchaus maßgebliche und unter dem Aspekt der zukunftsorientierten und digitalisierten Dienstleistungserbringung wertvolle Unterstützung zur Findung der „Büros der Zukunft“.

Insgesamt bewegten sich alle drei vorgelegten Entwürfe auf einem sehr guten Niveau. Aus

Sicht der Jury ermöglicht es jedoch gesamthaft gesehen der Entwurf des Büros K9 am besten, die vorgegebenen Anforderungen umzusetzen.

Voraussichtliche Kosten

Die Baukosten wurden aufgrund der vorgegebenen Bruttogeschossfläche und dem Baukostenindex berechnet. Hierdurch würde sich nach dem derzeitigen Stand ein Bruttlohonorar für die Architektenleistungen in Höhe von 1.500.000 € ergeben.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent 1

Anlage:
Aufgabenstellung