BESCHLUSSVORLAGE

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN
LANDKREIS LÖRRACH

Nr.: 030/2024

Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	08.02.2024
Fachbereich	Planung & Bau	
Verfasser/-in	Bobert, Ute	
Telefon	07621 410-1300	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	21.02.2024
Kreistag	öffentlich	06.03.2024

Tagesordnungspunkt

GWS Lörrach Bau A Teilneubau und Sanierung, Vergabeverfahren Architekt

Beschlussvorschlag

Als Fortsetzung des Beschlusses des Kreistags vom 20.07.2022 (siehe Vorlage Nr. 222/2022/1) wird die Verwaltung nach nun positiv erfolgter Förderfähigkeitsprüfung beauftragt, ein VGV-Verfahren mit einem optimierten Planungswettbewerb durchzuführen, um ein bestmöglich wirtschaftliches, energetisches und funktionales Gebäudekonzept für die Gewerbeschule Lörrach Bau A zu bestimmen. Dies beinhaltet in Stufe 1 die Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2. Eine weitere stufenweise Beauftragung erfolgt nur entsprechend der Haushaltslage in Abstimmung mit dem Kreistag.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Grundstücks- und Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)	B	Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Neubauten sind energieeffiziente, attraktive und moderne Schulgebäude für die kreiseigenen Bildungseinrichtungen geschaffen
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)	B1	Der Instandhaltungsrückstau an den Schulgebäuden wird sukzessiv abgebaut
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		Text

■ **Klimawirkung:** ☒ positiv ☐ neutral ☐ negativ ☐ keine

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

■ **Finanzielle Auswirkungen:** ☐ nein ☒ ja,

☐ **im Ergebnishaushalt**

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
€	€		

☐ **im Finanzhaushalt**

Investitionskosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitionskosten LK netto	zeitliche Umsetzung
337.000 €	€	€	

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung				337.000		
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung			600.000			

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

Übertrag nach 2024, 600.000,- €

Begründung

- Sachverhalt

1. Ausgangslage

Der Sanierungsbedarf der Gewerbeschule Lörrach wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie von Juli 2022 untersucht. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde am 20.07.2022 im Kreistag (Vorlage 222/2022/1) vorgestellt. Mit Kreistagsbeschluss vom 20.07.2022, wurde die Verwaltung beauftragt, die Förderfähigkeit eines Teil-Neubaus von Gebäudeteil A der Gewerbeschule Lörrach zu prüfen.
Der Beschluss vom 20.07.2022 lautete wie folgt:

1. Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird die Verwaltung beauftragt, mit dem RP Freiburg die Förderfähigkeit der beiden Varianten Generalsanierung und Neubau abzuklären. Dabei bezieht sich der Neubau auf den neueren Gebäudeteil des Hauses A sowie die Erweiterungsflächen, der sogenannte Altbau wird nachhaltig saniert.
Es wird zum Ausdruck gebracht, dass der Kreistag einen Neubau des Gebäudeteils aus baulichen, schulorganisatorischen und wirtschaftlichen Gründen für die eindeutig bessere Variante einschätzt. Der Kreistag bittet das Regierungspräsidium darum, für den Neubau die gleiche Euro-Summe an Fördermitteln zur Verfügung zu stellen, wie dies bei einer Generalsanierung der Fall wäre.

2. In die weiteren Planungen soll der Raumbedarf der Berufsvorbereitenden Einrichtung (BVE) mitberücksichtigt werden.

Die Verwaltung hatte daraufhin beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Absprache (der Schulnutzungsfähigkeit) des betreffenden Gebäudeteils A „Neubau“ gestellt, damit eine Förderung des notwendigen Neubaus möglich wird.
Der Antrag wurde durch das RP Freiburg bewertet und die Schulbaukommission wurde einberufen:
Da die Gewerbeschule Lörrach Ihren Raumbedarf aktuell auf dem Schulgelände nicht decken kann und eine ausreichend große Aufstockung des Gebäudeteils A “Neubau“ nicht möglich ist, hat die Schulbaukommission unter Leitung des Kultusministeriums in ihrer Sitzung am 07.12.2023 den Gebäudeteil A „Neubau“ abgesprochen. Die Ansicht des Landkreises, dass der inzwischen marode (in den 80er-Jahren als Neubau bezeichnete) Gebäudeteil nicht wirtschaftlich saniert werden kann, wurde damit bestätigt.

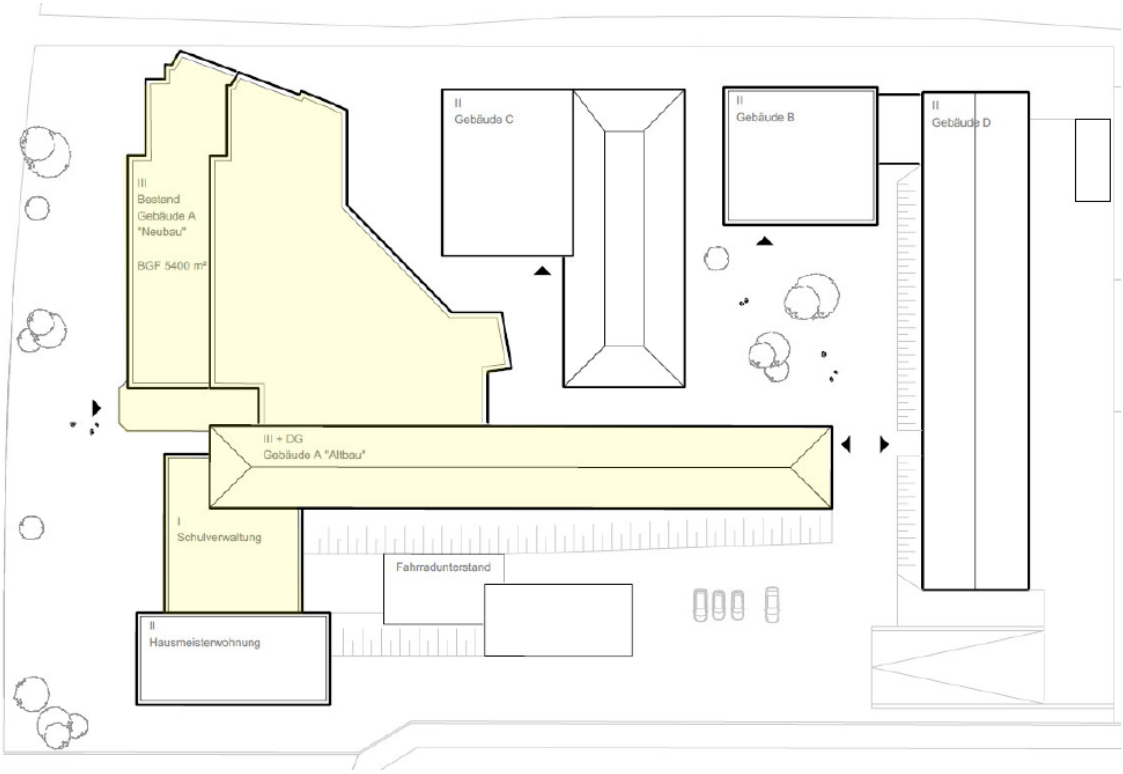


Abbildung 1: Lageplan der Gewerbeschule Lörrach

Damit hat das Kultusministerium Baden-Württemberg den Schulraum von Gebäude A „Neubau“ für schulische Zwecke aufgegeben. **Es ist für den Landkreis nun möglich, Schulbaufördermittel für einen Neubau zu erhalten.**
Das RP Freiburg hat das vorläufige Raumprogramm für die Gewerbeschule Lörrach ermittelt und einen Raumbedarf von bis zu 2.700 m² (Programmfläche) festgestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei den Beruflichen Schulen in der Regel keine Notwendigkeit besteht, den Höchst-Raumbedarf auszuschöpfen. In der Machbarkeitsstudie wurde der zusätzliche Raumbedarf mit 1.100 m² (Programmfläche) ermittelt und liegt damit innerhalb des förderfähigen Korridors.
Mit einem Neubau würde der notwendige Raumbedarf vollständig abgedeckt, inklusive den angeschlossenen Räumlichkeiten für die Berufsvorbereitenden Einrichtung (BVE). Die Programmfläche wird insgesamt um 1100 m² erhöht.

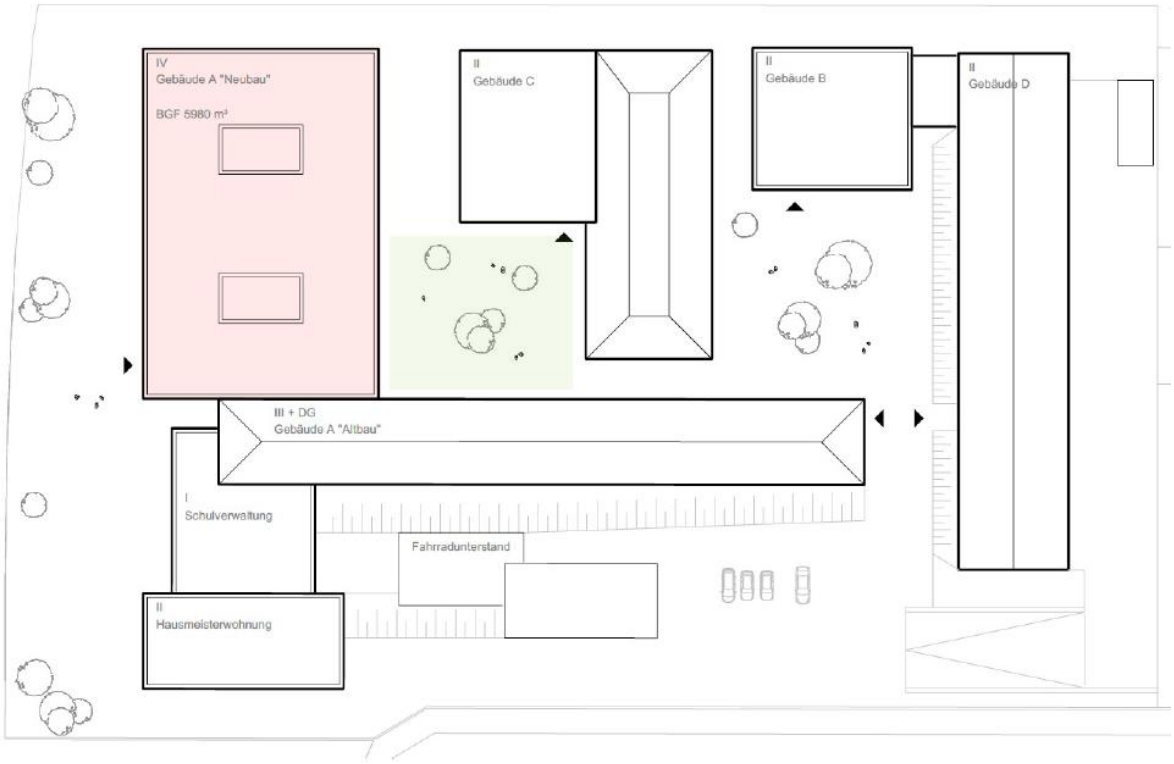


Abbildung 2: Lageplan mit möglicher schematischer Darstellung eines Neubaus

2. Bezug zur Klimaneutralität

Mit dem Neubau des Gebäudeteils A kann ein innovatives Energiekonzept umgesetzt werden. Durch die Nutzung von Photovoltaik, Geothermie und Wärmepumpen könnte neben der Deckung des Eigenbedarfs sogar ein Energieüberschuss produziert werden, der ins Wärmenetz Lörrach abgegeben werden kann.

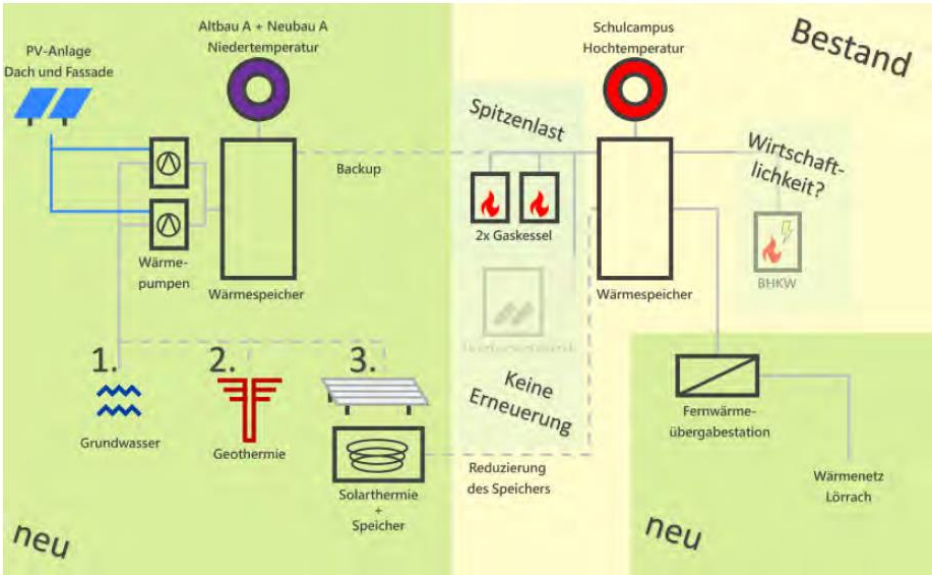


Abbildung 3: Energiekonzept als Plus-Energie-Gebäude

3. Weiterer Projektverlauf

Die Realisierung des Projektes sollte zügig angegangen oder zumindest vorbereitet werden und ist mittelfristig unumgänglich. Das Gebäude A befindet sich in einem äußerst schlechten

Zustand. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind unwirtschaftlich, da das Gebäude insgesamt abgängig ist.
Im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage in 2024 sollte in diesem Jahr zumindest eine architektonische Konkretisierung des Projektes erfolgen, um neben einer optimalen Gebäudestruktur auch eine verlässliche Kostenabschätzung zu erhalten, die Voraussetzung für die weitere Vorgehensweise bzw. für notwendige Entscheidungen ist.
Dies soll durch das nachfolgend beschriebene Auswahlverfahren der Architektenleistungen erfolgen. Damit wäre sichergestellt, dass das Projekt nicht vollständig pausieren muss, auch wenn der Baubeginn notwendigerweise aus Finanzgründen verschoben werden müsste. Ebenso kann der konkrete Förderantrag nur mit Vorlage eines Vorentwurfs und einer Kostenschätzung gestellt werden.

4. Terminplan

Ausschreibung / Wettbewerb	
Architektenleistungen	3. Quartal 2024
Förderantrag	4. Quartal 2024
Baubeschluss	1. Quartal 2025
Ausschreibung/Beauftragung Fachplaner	2. Quartal 2025
Fertigstellung Planung	3. Quartal 2026
Vergaben Bauleistungen	1. Quartal 2027
Baubeginn	2. Quartal 2027
Projektabschluss	2. Quartal 2029

5. Investitionskosten:

Die Kosten für den erforderlichen Neubau (rd. 4.145 m² Programmfläche) und für die Leitungs- und Oberflächensanierung des Gebäudeteils Altbau A, lagen zum Zeitpunkt der Kostenermittlung im 3.Quartal 2022 bei 37.380.000 Euro.
Bei einer angenommenen Kostensteigerung von jährlich 5 %, kann bis zur Vergabe der Bauleistungen im Jahr 2027 mit Investitionskosten von rund **45.000.000 €** gerechnet werden. Ein Ansatz für die Interimslösung ist enthalten.

6. Fördermittel:

Die mögliche Förderung durch das Land Baden-Württemberg liegt voraussichtlich bei rd. 10 Mio. Euro. Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf die beiden Maßnahmen auf:

- mögliche Förderung Neubau: 7.460.000 EUR
- mögliche Förderung Sanierung Altbau: 2.560.000 EUR

7. Vergabeverfahren Objektplanung (Architektenleistungen)

Die Leistungen der Objektplanung sollen mit dem Ziel vergeben werden, ein leistungsfähiges Architekturbüro zu beauftragen, welches das wirtschaftlichste, energetisch sinnvollste und räumlich angemessenste Gebäudekonzept umsetzen wird. Dafür schlägt die Verwaltung ein dreistufiges Verfahren vor, was es ermöglicht in großer Gründlichkeit die Entwürfe auf die genannten Kriterien zu prüfen und entsprechende Überarbeitungen zur Erreichung unserer Ziele zu erhalten. Erst danach wird der Zuschlag erteilt.

Folgender Ablauf des Vergabeverfahrens ist dafür vorgesehen:

1. Teilnahmewettbewerb nach VgV (Vergabeverordnung)

   In einem Europaweiten Vergabeverfahren können sich Planungsbüros auf die Teilnah-

me am Planungswettbewerb bewerben. Aus den Bewerbern werden die 20 am besten geeigneten Büros zum Wettbewerb eingeladen.

2. Planungswettbewerb nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe)

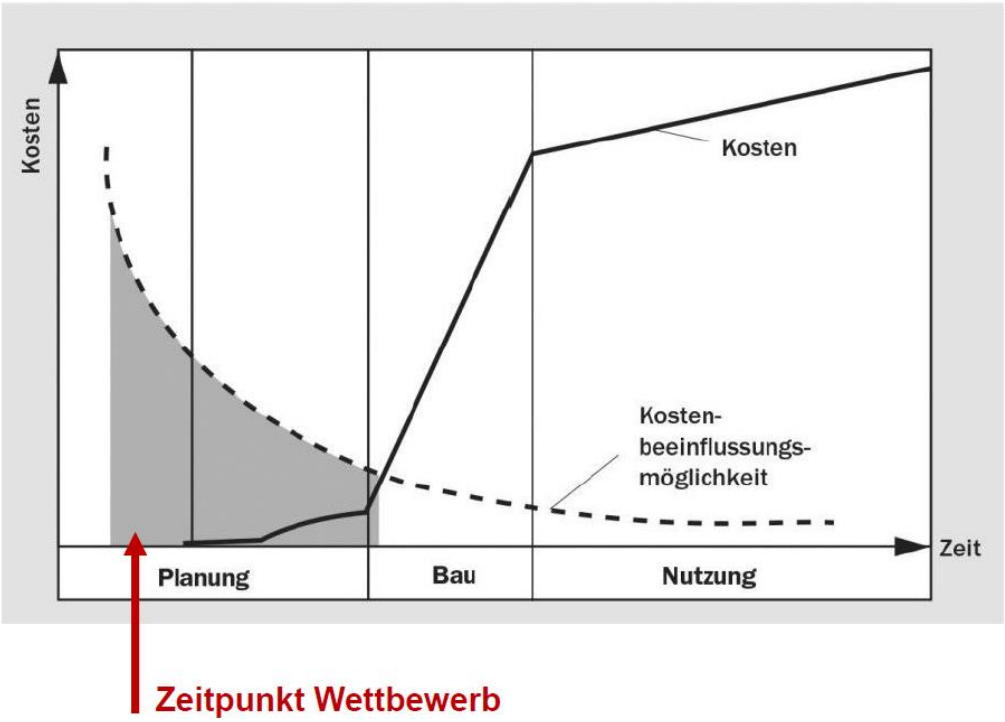
Die geladenen Büros erstellen einen Gebäudeentwurf. Dieser entspricht in weiten Teilen einer Vorentwurfsplanung. In einer Preisgerichtssitzung werden aus den bis zu 20 eingereichten Entwürfen die besten 5 Entwürfe ausgewählt. Eine Rangfolge wird zunächst nicht bestimmt, sondern die besten 5 Bewerber werden nach Einzelprüfung der jeweiligen Vorschläge zur Überarbeitung ihrer Entwürfe aufgefordert. Das Preisgeld erhalten die 5 Bestpalzierten zu gleichen Teilen nach der Überarbeitung.

3. Verhandlungsverfahren nach VgV

Die Präsentation und Entscheidung erfolgt im Rahmen der Vergabesitzung; durch die Gleichrangigkeit reduziert sich der Entscheidungsdruck in der Preisgerichtssitzung und es besteht die Möglichkeit offene Fragestellungen z. B. zum räumlichen Konzept, energieeffizientem Entwerfen und Wirtschaftlichkeit im Rahmen des Vergabeprozesses zu prüfen und in die Vergabeentscheidung einbinden zu können.

8. Kosten des Vergabeverfahrens

Das Vergabeverfahren wird voraussichtlich 337.000 € kosten. (siehe Anlage).
Darin ist die externe Betreuung des Verfahrens enthalten.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus 20 Entwürfen das wirtschaftlichste und angemessenste Konzept ausgewählt werden kann. Mit der Auswahl des „richtigen“ Gebäudekonzeptes kann der größte Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme erreicht werden. Im späteren Verlauf des Planungs- und Bauprozesses ist es kaum mehr möglich, die Kosten zu senken.



Die Kosten des Vergabeverfahrens werden daher mit der großen Chance zur Auswahl des besten Gebäudekonzepts vollkommen kompensiert.
Ein günstigeres Vergabeverfahren wäre nur möglich, wenn dabei auf die umfangreiche Ausarbeitung von Gebäudekonzepten zu Beginn des Projektes verzichtet würde. Dies birgt jedoch

das hohe Risiko, am Ende nicht das wirtschaftlichste, räumlich beste und energieeffizienteste Konzept umzusetzen.

9. Vergabeversprechen

Mit der Durchführung eines Vergabeverfahrens ist ein Vergabeversprechen an das ausgewählte Architekturbüro verbunden.
Der Landkreis behält sich dabei jedoch eine „Stufen- und Abschnittsweise Beauftragung“ vor. Das bedeutet, dass das beauftragte Planungsbüro nur dann Anspruch auf ein Honorar hat, wenn die Maßnahme tatsächlich umgesetzt wird. Eine Verschiebung der Maßnahme auf Grund einer knappen Haushaltslage kann damit erfolgen, ohne dass dem Planungsbüro eine Entschädigung zusteht.
In der ersten Stufe wird nur die Vorentwurfsplanung LP 1 und 2 beauftragt. Die schon geleistete Vorarbeit aus dem Vergabeverfahren wird bei einer weiteren Beauftragung verrechnet.

Marion Dammann Landrätin	Alexander Willi Dezernent

- Anlagen
  - Kostenschätzung des VGV und Wettbewerbsverfahrens