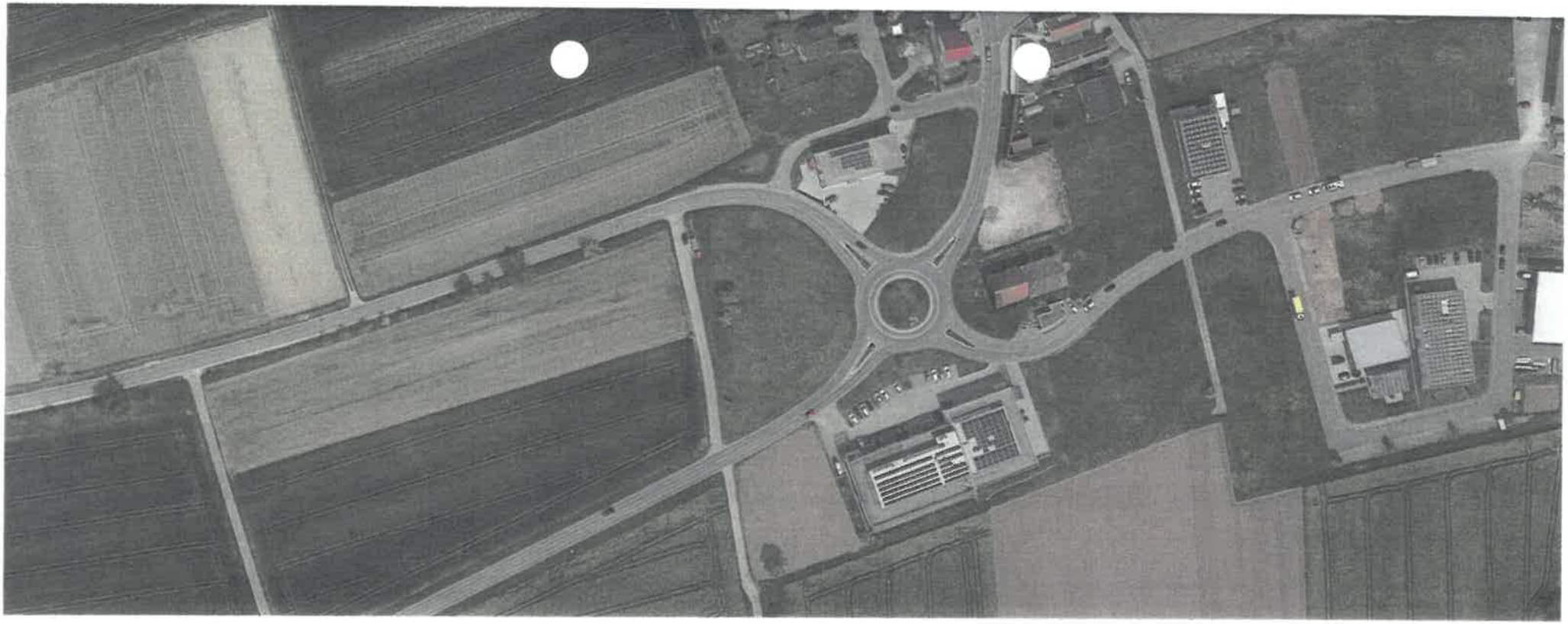


Neubau Feuerwehrhaus Kusterdingen
Gemeinde Kusterdingen

Gemeinderatssitzung am 22. Juli 2020

pesch partner architekten stadtplaner

Dipl.-Ing. Philip Schmal

Inhalt

- **Büroprofil** | pp a|s
- **Machbarkeitsstudie** | Raumschema und Kostenkalkulation Feuerwehrhaus
- **Verfahrensvarianten**
  - Verhandlungsgespräche ohne Lösungsansätze
  - Verhandlungsgespräche mit Lösungsansätze
  - Verhandlungsgespräche mit beschränkt offenen Wettbewerb
  - Verhandlungsgespräche mit offenem Wettbewerb

Büroprofil

pp a|s



- Bürogründung 1982 mit Standorten in Stuttgart und Dortmund
- Interdisziplinäres Team mit rund 35 Mitarbeitern aus den Fachrichtungen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Landschaftsarchitektur, Immobilienwirtschaft, Grafikdesign, Öffentlichkeitsarbeit

Büroteam | Dortmund - Stuttgart







2017

- 5. Rang Stadtplanung*
- 17. Rang Architektur**

2018

- 4. Rang Stadtplanung
- 23. Rang Architektur

2019

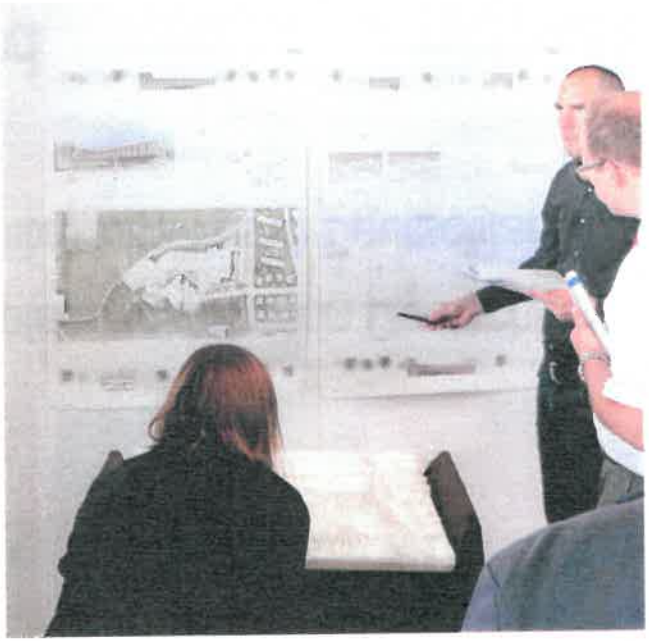
- 8. Rang Stadtplanung
- 30. Rang Architektur

* Derzeit gibt es ca. 3.500 Stadtplanungsbüros in Deutschland

** Derzeit gibt es ca. 40.000 Architekturbüros in Deutschland

Competitionline-Award







2017

- 1 RPW Wettbewerb
- 5 VgV-Verfahren mit Planungswettbewerb
- 3 VgV-Verfahren

2018

- 1 RPW Wettbewerb
- 7 VgV-Verfahren mit Planungswettbewerb
- 18 VgV-Verfahren
- 1 Konzeptvergabe

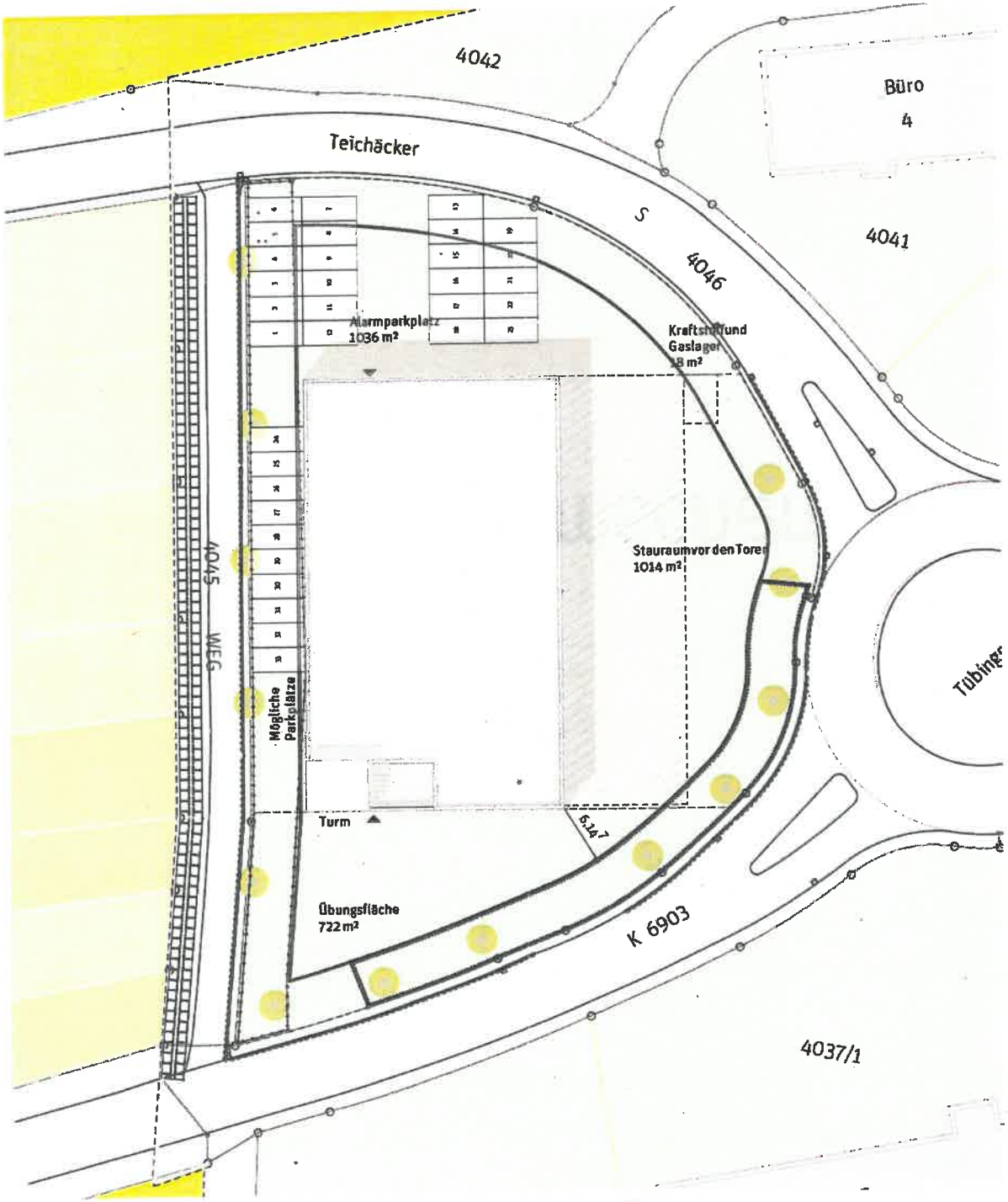
2019

- 2 RPW Wettbewerbe
- 5 VgV-Verfahren mit Planungswettbewerb
- 23 VgV-Verfahren
- 2 Konzeptvergabe

Verfahrensbetreuung · Stuttgart

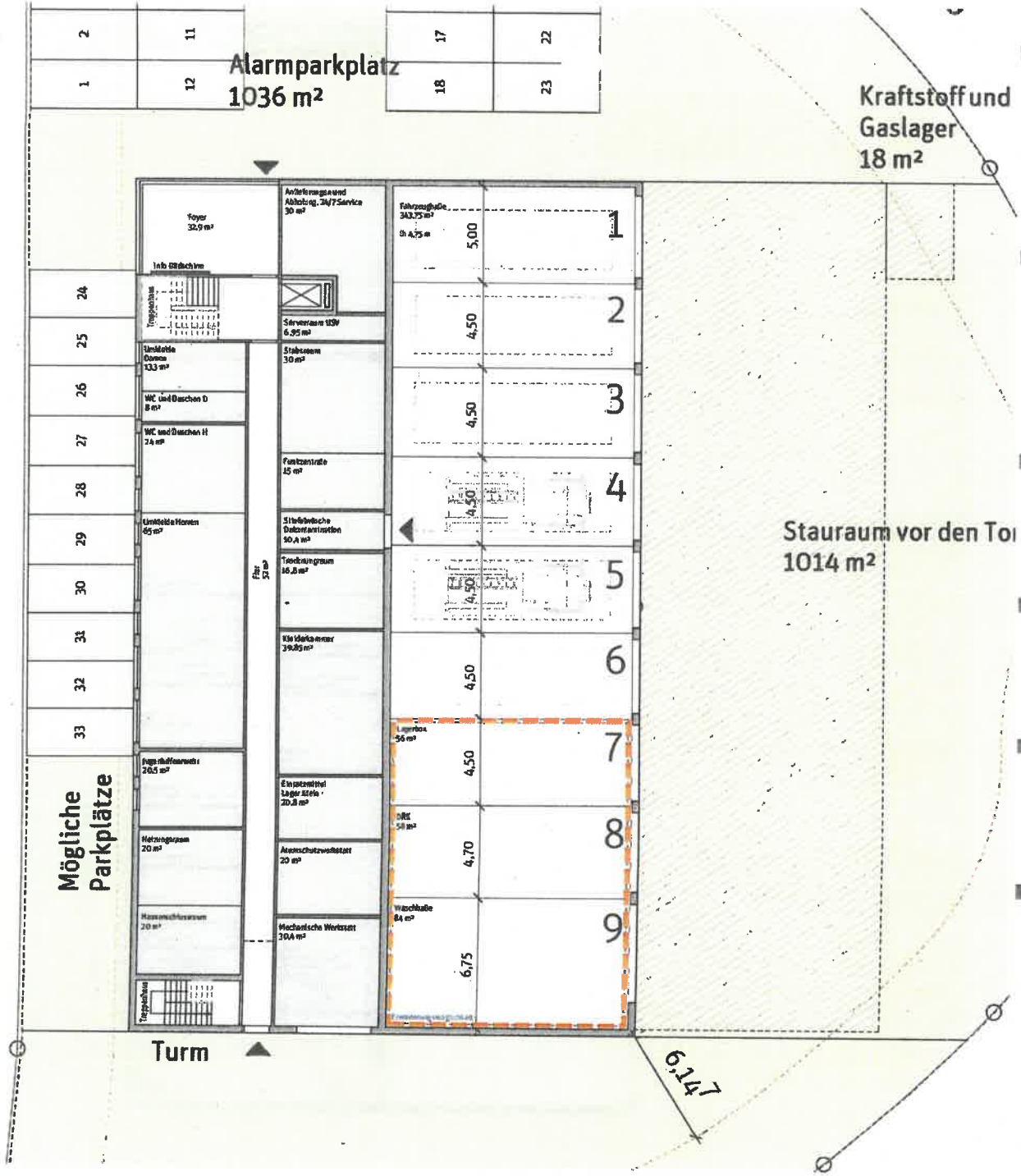
Machbarkeitsstudie

Raumschema und Kostenkalkulation Feuerwehrhaus



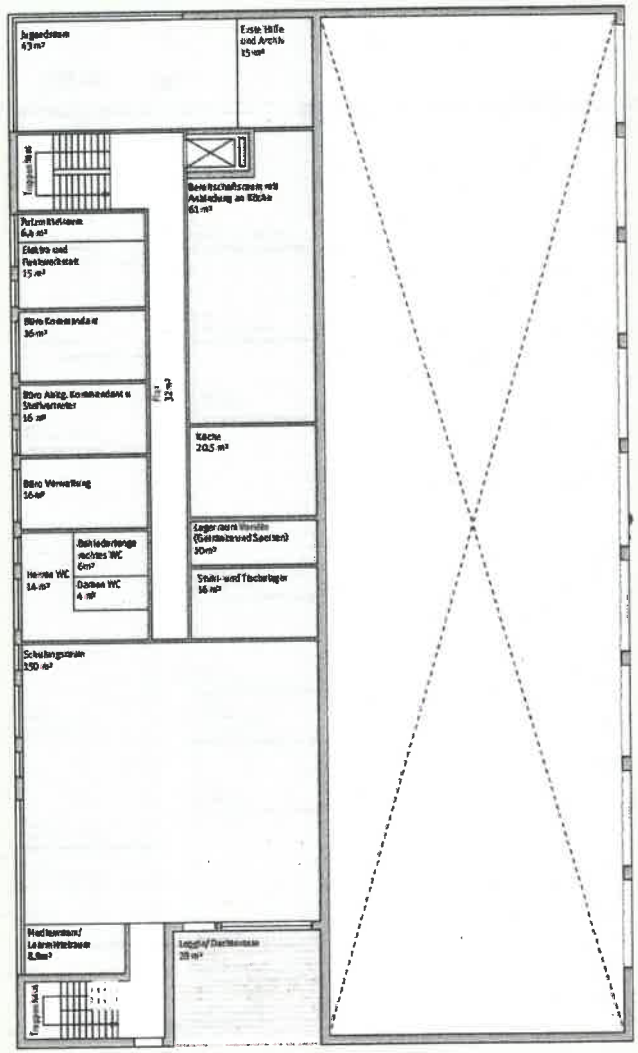
- Die Gebäudekubatur passt in die Baugrenze des B-Plans.
- Die gewünschten Freiflächen nutzen das gesamte Baufeld komplett aus.
- Je nach Beschaffenheit der Oberflächen wird die GRZ des B-Plans überschritten
- Zu- und Ausfahrt über die Straße Teichäcker möglich.

Lageplan



- Sechs Fahrzeugboxen plus eine Waschhalle für die Feuerwehr
- Eine Fahrzeugbox mit integrierter Umkleide für das DRK
- Umkleiden Herren/ Damen/ Jugend samt Duschen
- Werkstätten und Kleiderkammern
- Funkzentrale und Stabsraum
- Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des Gebäudes

Erdgeschoss



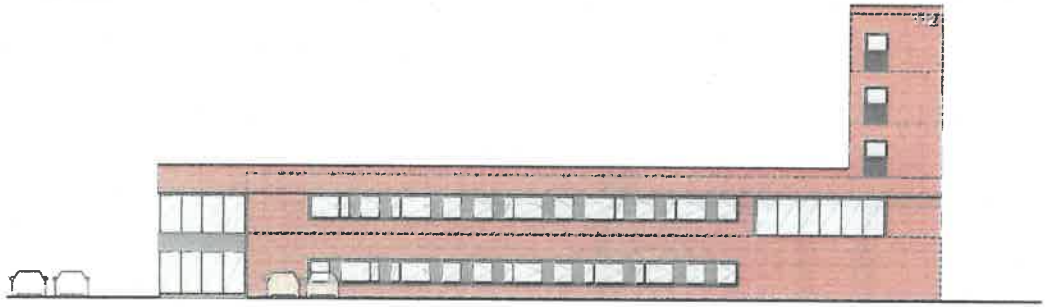
Turm

- Jugendraum
- Bereitschaftsraum mit separater Küche
- Büroräume
- Schulungsraum mit Terrasse und Anbindung an den Übungsturm

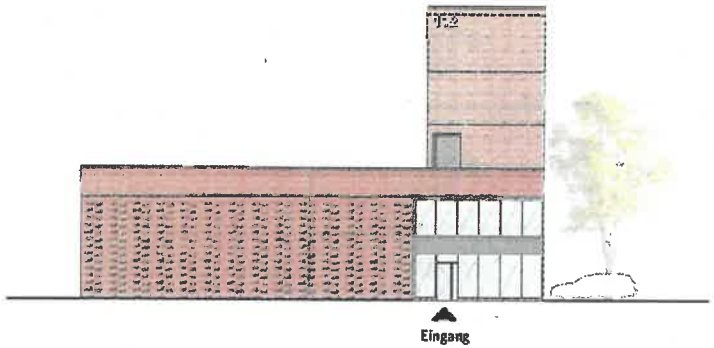
1. Obergeschoss



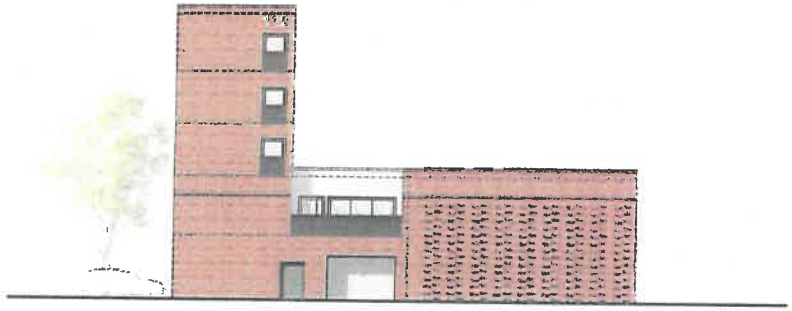
Ansicht Ost



Ansicht West

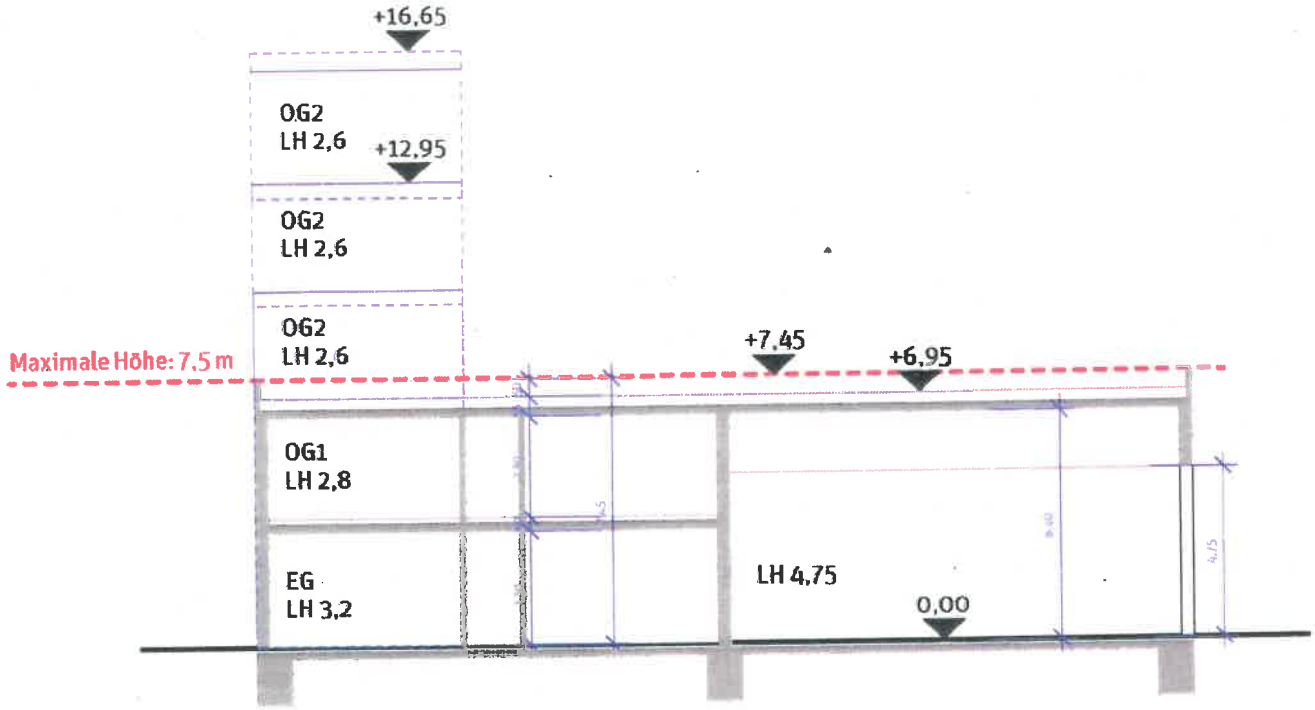


Ansicht Nord



Ansicht Süd

Ansichten


+16,65
OG2
LH 2,6
+12,95
OG2
LH 2,6
OG2
LH 2,6
Maximale Höhe: 7,5 m
+7,45
+6,95
OG1
LH 2,8
EG
LH 3,2
LH 4,75
0,00

Schnitt A-A

Ebene 1

Baukosten auf Grundlage BKI Baukosten 2020 Neubau, Stand 1. Quartal 2020, inkl. 19 % MwSt.
Regionalfaktor Tübingen von 1,015 nicht berücksichtigt

KGR 200				
KGR 200 gesamt	Vorbereitende Maßnahmen	3.940 m²	13,00	brutto 51.220,00 €
KGR 200 gesamt				**51.220,00 €**
KGR 300				
KGR 300 gesamt	Baukonstruktion	1.834 m²	1.247,00	2.286.998,00 €
KGR 300 gesamt				**2.286.998,00 €**
KGR 400				
KGR 400 gesamt	Technische Anlagen	1.834 m²	408,00	brutto 748.272,00 €
KGR 400 gesamt				**748.272,00 €**
KGR 500				
KGR 500	Freianlagen	2.773 m²	121,00	brutto 335.533,00 €
KGR 500 gesamt				**335.533,00 €**
KGR 600				
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.834 m²	65,00	brutto 119.210,00 €
KGR 600 gesamt				**119.210,00 €**
Summe KGR 200 -600	**brutto**			**3.541.233,00 €**
KGR 700				
KGR 700	Baunebenkosten	1.834 m²	351,00	brutto 643.734,00 €
KGR 700 gesamt				**643.734,00 €**
Summe KGR 200 -700	**brutto**			**4.184.967,00 €**
Baupreissteigerung	Baufertigstellung 2023	3 % pro Jahr		376.647,03 €
Kostenpuffer unvorhersehbares		5%		209.248,35 €
Gesamtsumme				**4.770.862,38 €**

Ebene 1

Baukosten auf Grundlage BKI Baukosten 2020 Neubau, Stand 1. Quartal 2020, inkl. 19 % MwSt.
Regionalfaktor Tübingen von 1,015 nicht berücksichtigt

			-€/m²	brutto
KGR 200				
KGR 200 gesamt	Vorbereitende Maßnahmen	3.940 m²	23,00	90.620,00 €
KGR 200 gesamt				**90.620,00 €**
KGR 300				
KGR 300 gesamt	Baukonstruktion	1.834 m²	1.444,00	2.648.296,00 €
KGR 300 gesamt				**2.648.296,00 €**
				brutto
KGR 400				
KGR 400 gesamt	Technische Anlagen	1.834 m²	527,00	966.518,00 €
KGR 400 gesamt				**966.518,00 €**
				brutto
KGR 500				
KGR 500	Freianlagen	2.773 m²	233,00	646.109,00 €
KGR 500 gesamt				**646.109,00 €**
				brutto
KGR 600				
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.834 m²	96,00	176.064,00 €
KGR 600 gesamt				**176.064,00 €**
Summe KGR 200 -600	**brutto**			**4.527.607,00 €**
				brutto
KGR 700				
KGR 700	Baunebenkosten	1.834 m²	387,00	709.758,00 €
KGR 700 gesamt				**709.758,00 €**
Summe KGR 200 -700	**brutto**			**5.237.365,00 €**
Baupreissteigerung	Baufertigstellung 2023	3 % pro Jahr		471.362,85 €
Kostenpuffer unvorhersehbares		5%		261.868,25 €
Gesamtsumme				**5.970.596,10 €**

→Machbarkeitsstudie basiert auf dem **Flächen- und Raumkonzept der Feuerwehr Kusterdingen** vom 10.05.2020

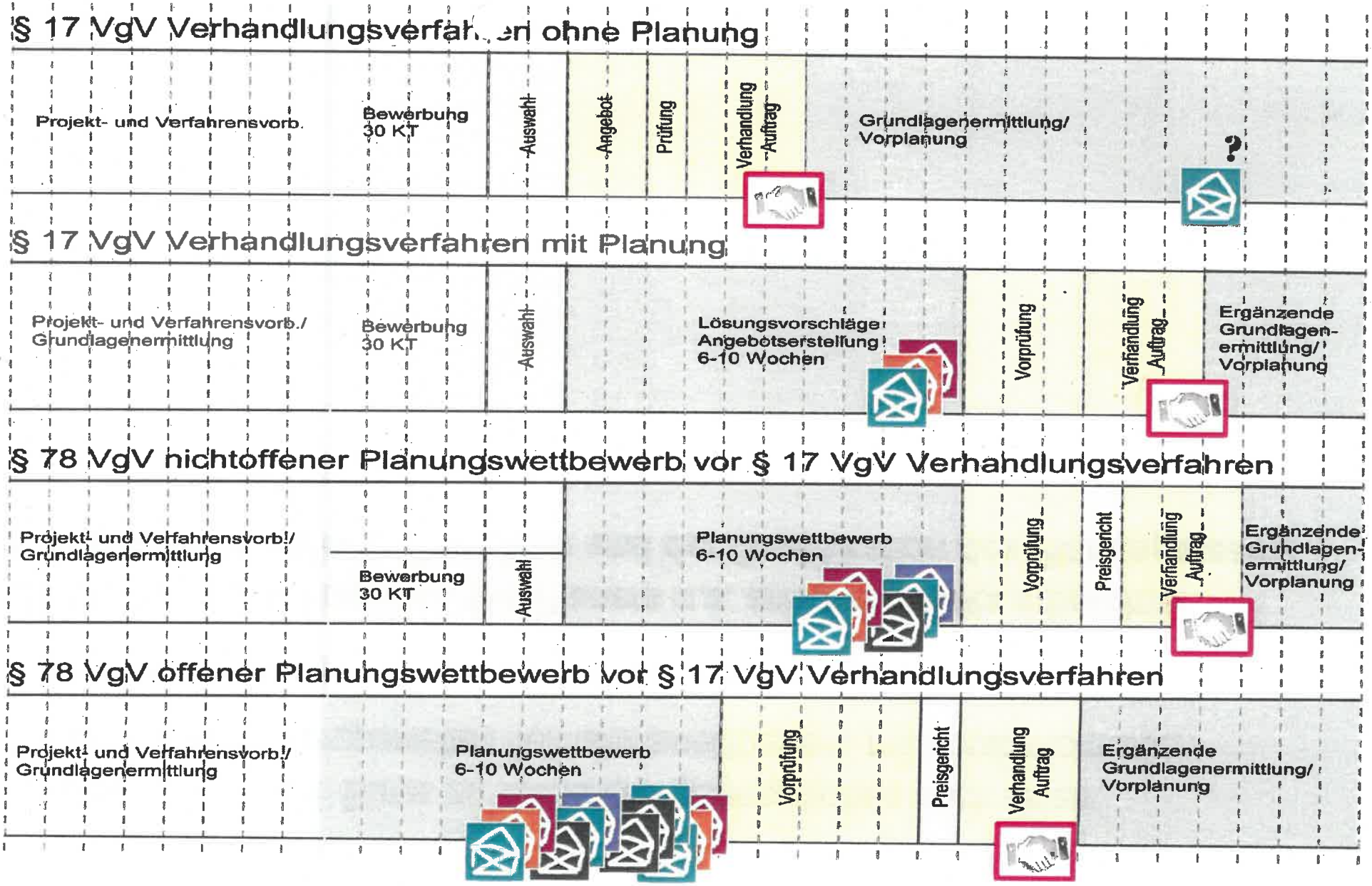
→Das angestrebte Raumprogramm kann knapp auf dem angedachten Grundstück umgesetzt werden.

→Die Vorgaben des B-Plans können aufgrund des hohen Anteils versiegelter Fläche voraussichtlich nicht eingehalten werden. **Anpassung B-Plan wahrscheinlich notwendig.**

→Auf Basis der Machbarkeitsstudie wird die **Beantragung von Fördermitteln** angestrebt.

→ Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes für Dienstleistungen muss das anstehende **Verfahren als öffentliches und europaweit ausgeschriebenes VgV-Verfahren (Verfahren nach Vergabeordnung)** durchgeführt werden.

Verfahrensvarianten



Quelle: Architektenkammer Baden-Württemberg

Verfahrensvarianten | vergleichende Übersicht

Verhandlungsgespräche ohne Lösungsansätzen

- Einladung von ca. 5 Büros zu Verhandlungsgesprächen nach einem vorgeschalteten europaweiten Teilnahmewettbewerb mit Vorabinformation
- Keine detaillierte Aufgabenbeschreibung (Auslobung)
- **Beurteilung und Auswahl des Planers u.a. anhand bereits erbrachter Leistungen in anderen Projekten und der Qualifikation des Planungsteams**

Verhandlungsgespräche mit Lösungsansätzen

- Einladung von ca. 5 Büros zu Verhandlungsgesprächen nach einem vorgeschalteten europaweiten Teilnahmewettbewerb mit Vorabinformation
- Versand Auslobung mit Aufgabenstellung an die ausgewählten Büros
- Präsentation von Lösungsansätzen als Teil des Verhandlungsgesprächs
- **Beurteilung und Auswahl des Planers u.a. anhand bereits erbrachter Leistungen in anderen Projekten und anhand des Lösungsansatzes**

Verhandlungsgespräche mit beschränkt offenem Planungswettbewerb

- Europaweite Veröffentlichung des Wettbewerbs
- **Einladung von ca. 15 Büros zum Planungswettbewerb** nach einem vorgeschalteten europaweiten Teilnahmewettbewerb mit Vorabinformation
- Versand der Auslobung und Modellbauplatten an die Teilnehmer
- Abgabe der Arbeiten und Vorprüfung
- **Preisgerichtssitzung mit unabhängigen Fachpreisrichtern**
- Verhandlungsgespräche mit den Preisträgern

Verhandlungsgespräche mit offenem Planungswettbewerb

- Europaweite Veröffentlichung des Wettbewerbs
- **Kein Teilnahmewettbewerb** (Qualifikation „Architekt“ muss erfüllt sein)
- Versand der Auslobung und Modellbauplatten an die Teilnehmer
- Abgabe der Arbeiten und Vorprüfung
- **Preisgerichtssitzung mit unabhängigen Fachpreisrichtern**
- Verhandlungsgespräche mit den Preisträgern

Vor- und Nachteile der Systeme

Verhandlungsgespräche ohne Lösungsansätzen	Verhandlungsgespräche mit Lösungsansätzen
	Bearbeitungstiefe in Abhängigkeit der Leistungsbereitschaft der Büros
Keine Lösungsansätze	Geringe Bandbreite an Lösungsansätze (~ 5 TN)
Netto Verfahrensdauer von ca. 3 Monaten (im Anschluss min. 3 Monate LP 2)	Netto Verfahrensdauer von ca. 5 Monaten (im Anschluss min. 2 Monate LP 2)
Beschränkung der (regionalen) Teilnehmer durch Zulassungskriterien	Beschränkung der (regionalen) Teilnehmer durch Zulassungskriterien
Geringere Transparenz (keine Information der Öffentlichkeit, Begründung über Punktezahl)	Geringere Transparenz (keine Information der Öffentlichkeit, Begründung über Punktezahl)
Verfahrenskosten: Externe Betreuung ca. 10.000,- € Kein Bearbeitungshonorar	Verfahrenskosten: Externe Betreuung ca. 25.000,- € Bearbeitungshonorar: ca. 20.000,- € (4.000,- je Teilnehmer, Honorare nach oben offen) Externe Preisrichter: 2.000,- € (2 x Tagessatz)

Vor- und Nachteile der Systeme

Verhandlungsgespräche mit beschränkt offenem Planungswettbewerb	Verhandlungsgespräche mit offenem Planungswettbewerb
Bearbeitungstiefe Stand Vorentwurf	Bearbeitungstiefe Stand Vorentwurf
Große Bandbreite an Lösungsansätze (~ 15 TN)	Anzahl Lösungsansätze unsicher (~ 20 TN)
Netto Verfahrensdauer von ca. 8 Monaten	Netto Verfahrensdauer von ca. 7 Monaten
Beschränkung der (regionalen) Teilnehmer durch Zulassungskriterien	Keine Einschränkung regionaler Planer
Hohe Transparenz (z.B. öffentliche Ausstellung, öffentliche Begründung durch das Preisgericht)	Hohe Transparenz (z.B. öffentliche Ausstellung, öffentliche Begründung durch das Preisgericht)
Verfahrenskosten: Externe Betreuung: ca. 55.000,- € Preisgeld: ca. 35.000,- € (real 21.000,- €) Externe Preisrichter: 12.000,- € (8 x 1,5 TS) Sonstiges: ca. 10.000,- € (u.a. Modell, Stellwände, Druckkosten, Catering)	Verfahrenskosten: Externe Betreuung: ca. 50.000,- € Preisgeld: ca. 35.000,- € (real 21.000,- €) Externe Preisrichter: 12.000,- € (8 x 1,5 TS) Sonstiges: ca. 10.000,- € (u.a. Modell, Stellwände, Druckkosten, Catering)

Übersicht der Verfahrenskosten

Verhandlungsgespräche ohne Lösungsansätzen	Verhandlungsgespräche mit Lösungsansätzen	Beschränkter Planungswettbewerb	Offener Planungswettbewerb
Betreuungskosten: 10.000 ,- €	Betreuungskosten: 25.000,- €	Betreuungskosten: 55.000,- €	Betreuungskosten: min. 50.000,- €
Honorare LPH 1+2: 44.0000,- €	Bearbeitungsgebühr:* 20.000,- €	Preisgeld: 35.000,- €	Preisgeld: 35.000,- €
Gesamt: **55.000,- €**	Preisrichter: 2.000,- €	Preisrichter: 12.000,- €	Preisrichter: 12.000,- €
	Honorare LPH 1+2: 44.000,- €	Sonstiges: 10.000,- €	Sonstiges: 10.000,- €
	Gesamt: **91.000,- €**	Honorar LH 2: 20.000,- €	Honorar LH 2: 20.000,- €
	* Bearbeitungsgebühr stark abhängig von der Bearbeitunsgtiefe	**Gesamt:** **132.000,- €**	**Gesamt:** **Ca. 127.000,- €**

Vergabeverfahren ohne Lösungsvorschläge eignen sich bei Aufgaben ohne hohen Gestaltungsanspruch oder wenn das Raumprogramm gemeinsam mit den Planern entwickelt werden soll.

Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlägen eignen sich bei Verfahren bei denen durch hohe Zugangsbeschränkungen eine hohe Qualität der Teilnehmer sicher gestellt wird.

Vergabeverfahren mit beschränkt offenen Planungswettbewerb sind die Klassiker bei Bauvorhaben mit baukulturellen Anspruch. Die Größe des Teilnehmerfelds und die „schwere" der Eignungskriterien beeinflussen den Teilnehmerkreis (etabliert, jung/klein, regional).

Vergabeverfahren mit offenem Planungswettbewerb ermöglichen allen interessierten Architekten die Teilnahme. Die Teilnehmeranzahl ist nicht begrenzt. Durch geeignete Maßnahmen (Schutzgebühr, Modellgrundplatten, Downloadzahlen) kann die Teilnehmeranzahl im Laufe des Verfahrens eingeschätzt werden.

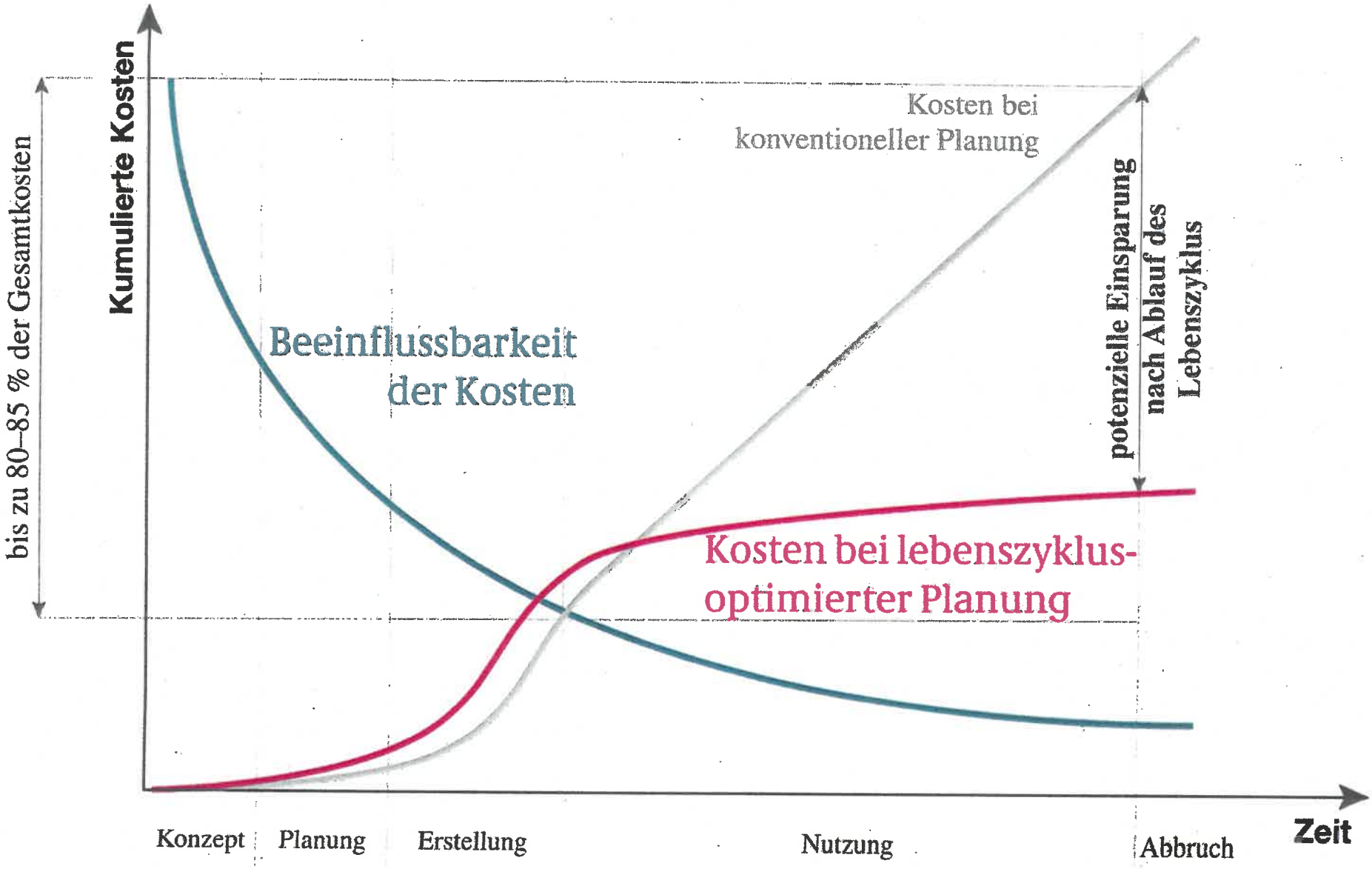
Bei geringen Anspruch an die Baukultur, der Transparenz des Verfahrens und der Beteiligung der Öffentlichkeit eignen sich die VgV-Verfahren mit oder ohne Lösungsansatz.

Beschränkte und offene Planungswettbewerbe sind bei Planungsaufgaben die im Fokus der Öffentlichkeit stehen angebracht, da die Entscheidungsfindung transparent dokumentiert wird.

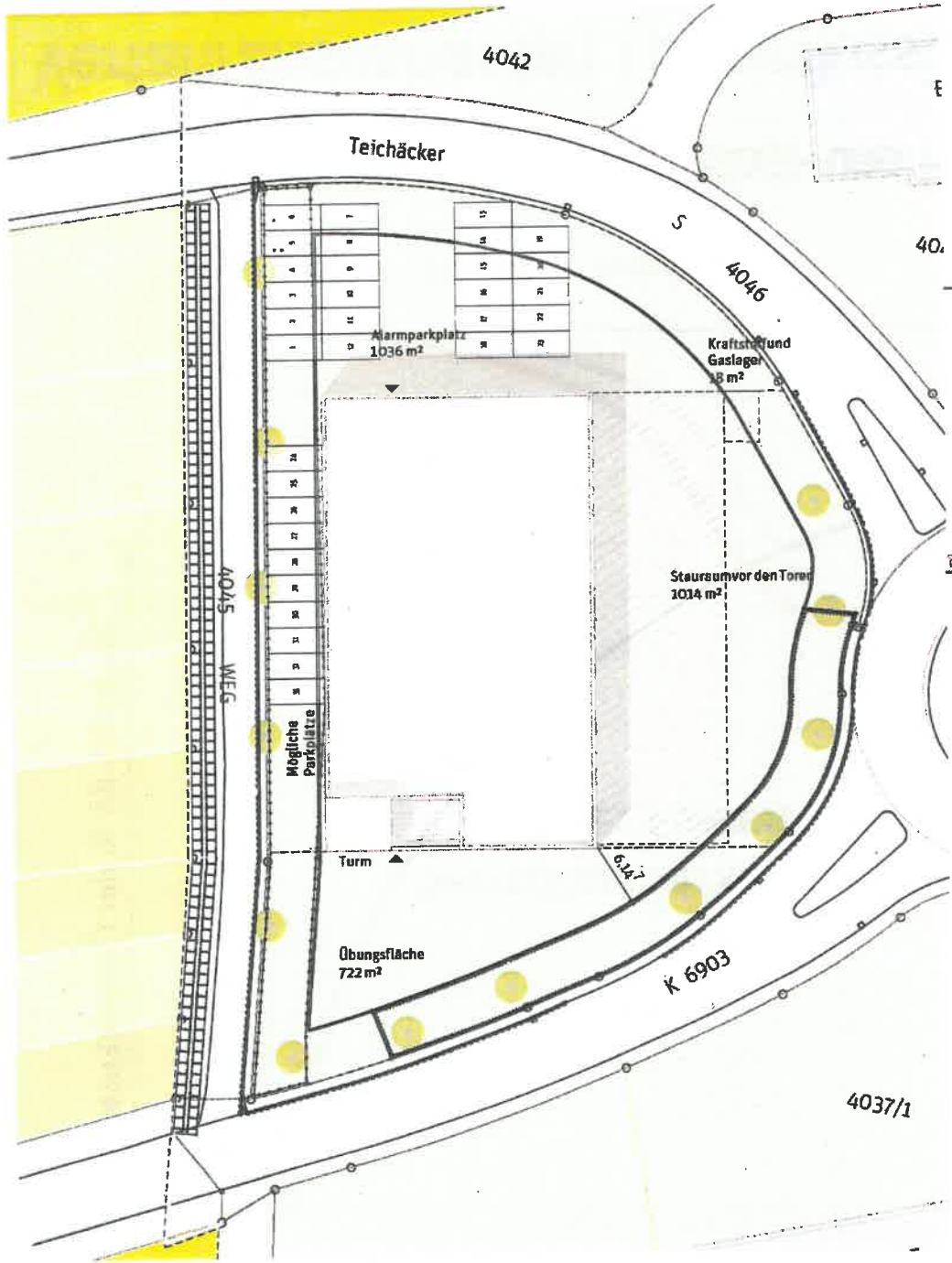
Zeit und/oder Mittelersparnisse im VgV-Verfahren sind keine Entscheidungsmaßstäbe.

Die Dauer des Bauvorhabens wird nicht maßgeblich durch das VgV-Verfahren beeinflusst.

Die Bauwerks- und Betriebskosten werden maßgeblich im Vorentwurf beeinflusst. Eine Konkurrenz um die Besten Ideen / die nachhaltigste Lösung kann die Gesamtkosten entscheidend beeinflussen.

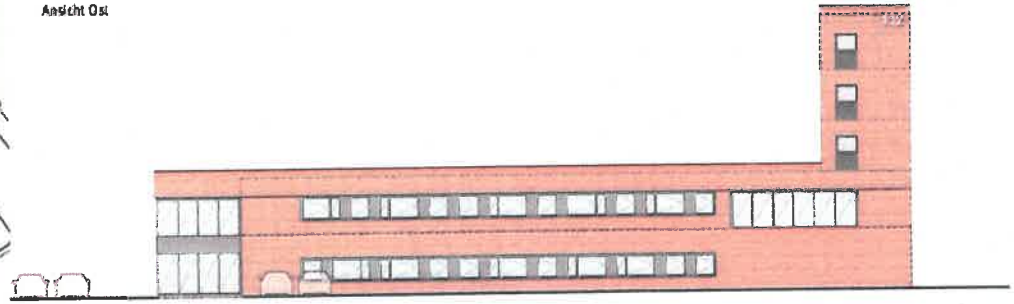


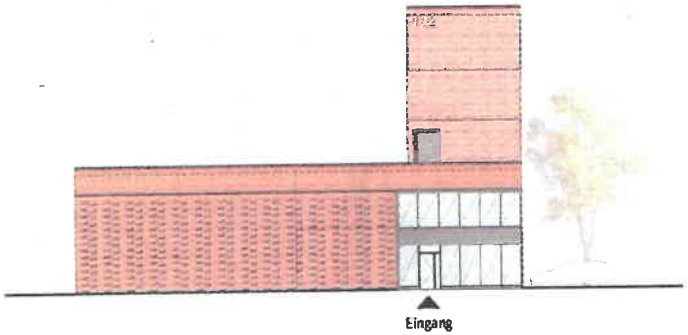
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



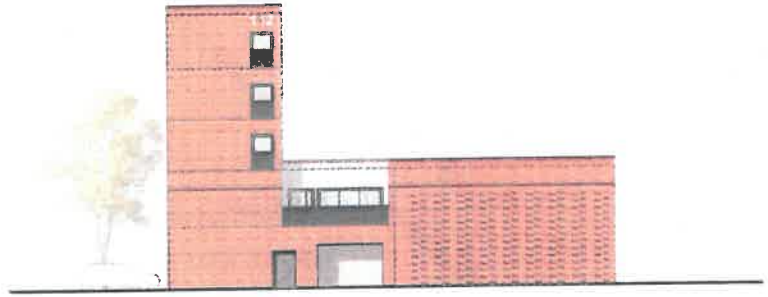


Ansicht Ost


Ansicht West


Ansicht Nord

Eingang


Ansicht Süd

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!