

Federführendes Amt	Grundstücks- und Gebäudemanagement
--------------------	------------------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	19.02.2019			

Betreff:

Neue Stadthalle
- Projektsteuerer, Zeitschiene

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt

1. eine geeignete Anwaltskanzlei zu suchen, die bei der Ausschreibung eines Projektentwicklers/Projektplaners unterstützend tätig wird;
2. einen Projektentwickler/Projektsteuerer auszuschreiben, der die Stadt bei allen vorbereitenden und baubegleitenden Maßnahmen bei der Realisierung der neuen Stadthalle unterstützt;
3. eine zusätzliche Vollzeitstelle, befristet auf fünf Jahre mit Verlängerungsoption, im Hochbau auszuschreiben.

Sachdarstellung:

Für Projekte dieser Größenordnung können nicht alle vorbereitenden und baubegleitenden Leistungen für die Ausübung der Bauherrenaufgaben von hauseigenen Mitarbeitern erbracht werden. Für die Ausübung der Bauherrenaufgaben dieses Großprojekts ist davon auszugehen, dass neben den anderen Projekten, die derzeit in Bearbeitung sind, die personellen Kapazitäten nicht ausreichend sind.

Deshalb ist die Gewinnung eines Büros für die **Projektentwicklung bzw. Projektsteuerung** unabdingbar, welches zunächst mit allen Beteiligten und auch den Bürgern (Bürgerbeteiligung war gewünscht) spricht, um in einem Findungsprozess die Eckdaten des zu planenden Gebäudes herauszuarbeiten.

Darauf aufbauend wäre dann ein **Architektenwettbewerb** auszuschreiben, mit welchem die Umsetzung der gesammelten Vorstellungen erfolgen soll.

Die Projektsteuerung ist dafür verantwortlich, die Einhaltung der geplanten Qualität, Termine, Preise etc. möglichst eng an den Vorgaben des Bauherren zu gewährleisten.

Bedingungen seitens der Stadt an den Projektentwickler/Projektsteuerer sind:

Mehrjährige Erfahrung in der Entwicklung und Steuerung von mindestens drei vergleichbaren Projekten für die öffentliche Hand wie z.B.: Stadthalle, Veranstaltungsgebäude, Theaterhaus, Mehrzweckhalle o.ä.

Die Leistung einer Projektentwicklung, der Ausschreibung des Architektenwettbewerbs und der Projektsteuerung wird von hierauf spezialisierten **Ingenieurbüros** erbracht, die mittels einer europaweiten Ausschreibung (Auftragsumfang geschätzt ca. 500.000 Euro) gefunden werden müssen.

Das Fachamt schlägt vor, zur Findung des o.g. Projektentwicklers/Projektsteuerers (oder zunächst eines Vorbereiters und Betreuers des Architektenwettbewerbs und nachfolgend eines Projektsteuerers) ein erfahrenes **Anwaltsbüro** (z.B. die Kanzlei Menold Bezler) nach Einholung von Angeboten zu beauftragen.

Die Kosten für diese Unterstützung durch das Anwaltsbüro dürften bei ca. 20.000 bis 25.000 Euro liegen.

Zeitschiene:

Folgende Zeitschiene, die bislang allerdings nur auf groben Schätzungen basiert, soll das weitere Vorgehen veranschaulichen:

- bis April 2019: noch zu beauftragendes Anwaltsbüro bereitet die Suche nach einem Projektentwickler/ Projektsteuerer vor (EU-Ausschreibung nötig! Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb).
- Mai bis Sept. 2019: Durchführung des Ausschreibungsverfahrens
- ab Oktober 2019: Projektentwickler/Projektsteuerer nimmt die Arbeit auf.
Erarbeitet mit allen Beteiligten (GR, VHS, Vereine, Bürger etc.) einen Grobentwurf für die neue Stadthalle als Grundlage des Architektenwettbewerbs.
- bis April 2020: Ausschreibung des Architektenwettbewerbs.
- bis August 2020: Prämierung Wettbewerb und folgend Auswahl des Architekturbüros.
- bis Oktober 2020: Vergabe an Planer.
- bis Dezember 2021: Grundsteinlegung / Erster Spatenstich.
- 2025: Einweihung.

Städtische Personalausstattung im Hochbau

Um die Stadt neben der Projektsteuerung auch von Bauherrenseite zu unterstützen, geht die Verwaltung davon aus, dass im Sachgebiet Hochbau, befristet für die Projektdauer (mind. 5 Jahre), ein Mitarbeiter benötigt wird.

Optimal wäre ein Architekt, der auch Erfahrung bei der Planung und Durchführung von komplexen Bauvorhaben mitbringt, bereits Bauherrenfunktion ausübte und schon mit einem Projektentwickler zusammen gearbeitet hat.

E r t l

Finanzielle Auswirkungen			
Personalkosten:		Haushaltstelle:	
Sachkosten:		Haushaltstelle:	
Kalk. Kosten:		Haushaltstelle:	