

Vergabe von Planungsleistungen für den Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Hort in Kleinmachnow

Protokoll über die Bieterpräsentationen am 21.03.2013

Ort: Rathaus Gemeinde Kleinmachnow
Teilnehmer: Herr Michael Grubert (Bürgermeister)
Frau Neidel (Fachbereichsleiterin Bauen/Wohnen)
Frau Konrad (Fachbereichsleiterin Schul-/Kultur- und Gebäudemanagement)
Herr Mielke (FB Bauen/Wohnen, SB Hochbau)
Frau Feser (Eigenbetrieb Kita-Verbund Kleinmachnow)
Herr Elz (externer Berater Architektenkammer)
Herr Dr. Mestwerdt (externer rechtlicher Berater)

Zeit: 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Es wurde festgestellt, dass die den Bietern gesetzte Frist zur Einreichung eines Lösungsvorschlages - 15.03.2013 - eingehalten wurde. Alle drei Bieter erhielten im Rahmen ihrer Präsentationstermine Gelegenheit, die eingereichten Lösungsvorschläge zu präsentieren/zu erläutern und sodann auf Nachfrage im Rahmen der sich anschließenden Diskussion erläuternde Antworten zu geben. Hierfür stand jeweils ein Zeitraum von 45 Minuten zur Verfügung.

Im Vorfeld der Präsentationen war durch den Fachbereich Bauen/Wohnen eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung sind dem Protokoll als **Anlage** beigelegt. Mit den Bietern wurden die im Vorprüfungsprotokoll aufgeführten Punkte, die aus Sicht des Fachbereiches Bauen/Wohnen in den von den Bietern eingereichten Unterlagen unklar waren, erörtert, soweit die Bieter nicht bereits in ihrem Vortrag entsprechende Erläuterungen gegeben hatten.

1. Das Büro IBUS Architekten aus Berlin erläuterte als erstes Büro die eingereichte Ideenskizze anhand einer Power-Point-Präsentation. Das Büro war durch Herrn Prof. Lütkemeyer sowie Herrn Hofmann vertreten. Die Erläuterung erfolgte anhand der dem Protokoll beigelegten Handouts der Präsentation vom 21.03.2013. Auf diese wird Bezug genommen.

Prof. Lütkemeyer erläuterte schlüssig und nachvollziehbar den vorgelegten Ideenentwurf. Dabei wurde auf Nachfragen deutlich gemacht, dass mit Blick auf die Rasterkonstruktion es ohne Weiteres möglich wäre, die zunächst angedachte Unterbringung des Hortes über drei Etagen, die aus Sicht der Verwaltung nicht

optimal ist, verändert werden könnte. Das nahe Heranrücken des Gebäudes an die Grundstücksgrenze im Bereich Adolf-Grimme-Ring wird mit der Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück und dem angrenzenden Wald sowie den damit im Zusammenhang stehenden Lichtverhältnissen begründet. Hier seien sicherlich Gespräche mit den entsprechenden Genehmigungsbehörden notwendig. Auf Nachfrage, wo der notwendige Hausanschlussraum untergebracht sei, wurde offen eingeräumt, dass dieser bei der Planung vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Zeit schlicht vergessen wurde. Es wurde allerdings versichert, dass es ohne Weiteres möglich sei, diesen Raum im Gebäude unterzubringen.

Es wurde darüber hinaus erläutert, dass die vorgeschlagene Raumaufteilung auch noch Optimierungspotentiale enthalte, um die BGF-Fläche insgesamt zu reduzieren und damit Kosten einzusparen. IBUS Architekten schätzt die Investitionskosten in den Kostengruppen 200 bis 700 auf 6,745 Mio. € (+ Planungsanteil Systembauer). Die Höhe der Kosten für die Planungsleistungen eines Systembauers werden nicht näher erläutert.

Insgesamt handelt es sich aus Sicht der Kommission um einen überzeugenden und in allen Punkten schlüssigen Ideenbeitrag. In der im Anschluss an die vom Bieter gegebenen Erläuterungen geführten Diskussion gewannen alle Kommissionsmitglieder den Eindruck, dass man es mit einem im Bereich Schulneubau in Systembauweise kompetenten Planungspartner zu tun hat.

2. Im Anschluss erhielt der Bieter Grübethoma Architekten Gelegenheit zur Präsentation. Das Büro war durch Herrn Thoma und Herrn Grube vertreten. Die Präsentationsmappe mit dem eingereichten Ideenvorschlag ist Anlage zum Protokoll. Die Präsentation der vorbereiteten Unterlagen beschränkte sich im Wesentlichen auf die Erläuterung zu vorgelegten Referenzprojekten. Als allgemein wenig zielführend empfand die Kommission, dass der vortragende Architekt Thoma sich in der Erläuterung von Einzelheiten in Bezug auf das vorgestellte Referenzprojekt bei der Bezirkshauptmannschaft Reutte (Österreich) verlor. Hierdurch blieb dem Bieter im vorgegebenen Rahmen viel zu wenig Zeit, seine Realisierungsidee näher zu erläutern und entsprechende Angaben zu machen. Die eingereichten Unterlagen sowie die im Präsentationstermin gegebenen Erläuterungen lassen zudem erkennen, dass sich der Bieter mit dem konkreten Projekt auch im Vergleich zu den beiden anderen Bietern offensichtlich am wenigsten intensiv beschäftigt hat.

Im Ergebnis der Präsentation war sich die Kommission einig, dass dieser Bieter nicht als Vertragspartner in Betracht kommt. Die Gesamtinvestitionskosten im Rahmen der Grobschätzung für die Kostengruppen 200 bis 700 gibt der Bieter mit 6.195.000,- € an.

3. Als dritter Bieter erhält das Architekturbüro Leuschner Gänsicke Beinhoff aus Hamburg Gelegenheit zur Präsentation. Das Büro war durch Frau Beinhoff und Herrn Gänsicke vertreten. Die Erläuterungen, die auch in dem diesem Protokoll beigelegten Erläuterungsbericht enthalten sind, erfolgten im Wesentlichen durch

Herrn Gänsicke. Das Besondere an dem vom Büro Leuschner Gänsicke Beinhoff eingereichten Ideenbeitrag ist, dass Hort und Schule insgesamt auf jeweils einer einzigen Etage untergebracht sind. Zur Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück wurde von Herrn Gänsicke erläutert, dass hier auch eine Verschiebung möglich sei. Mit der im Ideenbeitrag vorgesehenen Anordnung des Gebäudes habe man erreichen wollen, die auf dem Grundstück im Bereich Richtung Heinrich-Heine-Straße vorhandene Baumgruppe zu erhalten. Zu den nicht eingehaltenen Abstandsflächen wurden im Ergebnis gleichlautende Ausführungen wie vom Büro IBUS gemacht. Hier müsse man zu gegebener Zeit mit den zuständigen Genehmigungsbehörden Kontakt aufnehmen. Die verlangte KISS and Go Zone, die im Entwurf als deutlich zu klein analysiert wurde, könne nach Aussage von Herrn Gänsicke vergrößert werden.

Insgesamt hatte die gesamte Kommission auch beim Büro Leuschner Gänsicke Beinhoff einen sehr positiven Eindruck. Auch wenn die vom Büro Leuschner Gänsicke Beinhoff geschätzten Investitionskosten mit 7,7 Mio. € am höchsten liegen.

4. Allen Bietern wurde am Ende der Präsentation durch Herrn Bürgermeister Grubert der weitere Verfahrensablauf erläutert. Danach soll die Gemeindevertretung zunächst darüber informiert werden, dass die ursprünglich beschlossene Kostenobergrenze von 4 bis 5,5 Mio. € von keinem der ausgewählten Büros bestätigt und als realistische Bausumme genommen wird. Ende April solle dann durch die Gemeindevertretung der Beschluss über das zu beauftragende Büro gefasst werden. Die Bieter erhielten sodann entsprechende Mitteilungen.
5. In der anschließenden Nachbesprechung wurde entschieden, dass noch im April jeweils ein Referenzprojekt des Architekturbüros IBUS und des Büros Leuschner Gänsicke Beinhoff besichtigt werden soll. Im Anschluss will die Verwaltung dann einen entsprechenden Vergabevorschlag unterbreiten.

Kleinmachnow, den 27.03.2013


.....
Unterschrift