

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2008/094</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 12.06.2008	Aktenzeichen FB IV/FD IV.4	Federführend: Herr Thiele

**Betreff**

**Neubau Peter-Rantzau-Haus**  
**- Möglichkeiten der Qualitätssicherung -**

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 18.06.2008	<b>Berichterstatter</b>
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA		NEIN
Haushaltsstelle	:				
Gesamtausgaben	:				
Folgekosten	:				
<b>Bemerkung:</b>					

**Beschlussvorschlag:**

1. Die von der Stadtverordnetenversammlung auf der Sitzung am 26.05.2008 beschlossene Realisierung des Neubaus des Peter-Rantzau-Hauses über ein PPP-Verfahren (siehe Vorlagen-Nr. 2008/077/1) ist über eine detaillierte Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm gemäß § 9 Nr. 10 VOB/A (Funktionalausschreibung) abzuwickeln.
2. Dem Leistungsprogramm ist das vom Sozialausschuss beschlossene Raumprogramm zugrunde zu legen.
3. Zur Sicherung eines gehobenen architektonischen und städtebaulichen Standards sind gezielte Festsetzungen im B-Plan Nr. 80 a, westliche Innenstadt, und detaillierte Angaben im Leistungsprogramm zu treffen.
4. Es sind nur Bewerber für das PPP-Projekt zuzulassen, die über die erforderliche Fachkunde und Leistungsfähigkeit verfügen.

**Sachverhalt:**

Unter der Voraussetzung, dass die Wirtschaftlichkeit des Rechtsgeschäftes noch bestätigt wird, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.05.2008 anhand der Vorlagen-Nr. 2008/077/1 entschieden, den Neubau des Peter-Rantzau-Hauses an der

Manfred-Samusch-Straße im Rahmen eines PPP-Modells zu realisieren.

Bereits im Vorgriff auf diesen Beschluss hatte sich der Bau- und Planungsausschuss am 21.05.2008 auf Grundlage des Antrages Nr. 11/2008 der SPD-Fraktion mit der Frage befasst, wie an diesem städtebaulich bedeutenden Standort auf eine angemessene Art und Weise die Qualität des Gebäudes einschließlich dessen Umfeldes gesichert werden kann. Dabei wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst:

*Der Bau- und Planungsausschuss bittet die Verwaltung, eine Vorlage zu erarbeiten und in ihr darzustellen, wie im Vorfeld der Ausschreibung qualitätssichernde Maßnahmen in städtebaulicher und funktioneller Hinsicht berücksichtigt werden; hierbei ist die Intention des Antrages zum Vorgutachten Peter-Rantzau-Haus zu beachten.*

Architektur und Stadtbild sind prägende Elemente einer Stadt. Daher ist bei der Gebäudegestaltung ein hoher Qualitätsanspruch anzulegen. Der Neubau des Peter-Rantzau-Hauses eröffnet die Möglichkeit, das Stadtbild an der Manfred-Samusch-Straße positiv zu verändern und ein Ausrufungszeichen zu setzen.

Die Frage ist, wie kann mit welchen Mitteln auch in einem PPP-Verfahren architektonische und stadtgesterische Qualität gesichert werden.

Um hierauf antworten zu können, ist zuerst einmal der Unterschied zwischen dem PPP-Verfahren und dem konventionellen Verfahren bezüglich der Sicherung und Mitwirkung zu spezifischen Gestaltungsanforderungen aufzuzeigen.

Beide Verfahren haben das zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Planungsrecht zu berücksichtigen und müssen die Vorgaben des beschlossenen Raumprogramms in die Planung einbeziehen.

Der fundamentale Unterschied liegt darin, dass bei der konventionellen Herangehensweise ein Plan zuvor in Abstimmung mit dem Bauherrn (Stadt) aufgestellt wird, aus dem die Qualitäten und Größenordnungen erkennbar sind, während im PPP-Verfahren auch bei noch so differenzierender Beschreibung im Leistungsprogramm die städtebauliche und architektonische Qualität prinzipiell erst mit der Prüfung der Ausschreibungsergebnisse festliegen. Für den Bauherrn ist es dann vergleichsweise schwierig, zwingende Änderungen nachträglich vorzunehmen. Ist die Funktionalausschreibung gestartet, gibt es vergaberechtlich nur bedingt Möglichkeiten, das Ausschreibungsverfahren abzubrechen, vorausgesetzt es liegen keine fundamentalen Verstöße gegen die Ausschreibungsbedingungen vor.

Insofern kommt der Bauleitplanung, der funktionalen Ausschreibung sowie der Auswahl von Interessenten, die sich mit Teilnahmeanträgen am PPP-Verfahren bewerben, große Bedeutung zu.

### **Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes fallen in planungsrechtlicher Hinsicht unwiderrufliche Entscheidungen.

Im Falle des B-Planes Nr. 80 a sollten die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulichen Qualität insbesondere bezüglich der Stel-

lung, Ausrichtung und Masse der Gebäude – nicht nur des Peter-Rantzau-Hauses – nur begrenzte Spielräume zulassen.

Die nördliche Blockrandbebauung der Manfred-Samusch-Straße zwischen Rathaus und der Jugendeinrichtung „42“ ist für die Ablesbarkeit des öffentlichen Raumes zu wichtig, als dass man sich eine nicht untereinander korrespondierende Bebauung erlauben könnte. Einzelne Gebäude können bei noch so guter Gestaltung ihre Qualität nur aus einer überzeugenden und ablesbaren Einbindung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang entfalten.

Dem B-Plan zur städtebaulichen Qualitätsabsicherung kommt insofern eine größere Bedeutung zu als ein Gutachten, welches sich nur auf das Peter-Rantzau-Haus selbst bezieht. Die in den letzten Jahren eingeholten Gutachten und Wettbewerbsergebnisse liefern für eine standortgerechte städtebauliche Straßenrandbebauung und Strukturierung der Grünfläche des ehemaligen Rasensportfeldes wertvolle Hinweise. Gleichwohl sollte der Bebauungsplan in dem gesteckten Rahmen noch genügend Freiraum für eine kreative und zeitgemäße Architektur treffen.

### **Funktionalausschreibung**

Kennzeichnend für diese besondere Art der Leistungsbeschreibung ist, dass die Stadt Ahrensburg als Auftraggeber den Bietern nur das Programm der geforderten Bauleistung liefert, es also den Bietern letztendlich überlassen bleibt, wie dieses Programm durch eigenständige Planungs-, Architektur- und Konstruktionsleistungen sozusagen ausgefüllt wird.

Im Gegensatz zur Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis auf Basis zuvor erstellter Planungen – ob durch stadteigene Fachleute oder durch externe Architekten – wird den Bietern kein fertig ausgearbeitetes Konzept vorgelegt. Die Bieter übernehmen in diesem Zusammenhang mehr oder weniger die Stellung der Architektur- bzw. Konstruktionskonzeption.

Eine Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm stellt deshalb besonders hohe Anforderungen an die Sorgfalt der Bearbeitung. Bevor das Leistungsprogramm aufgestellt wird, muss ein vollständiges Raumprogramm vorliegen, das nachträglich nicht mehr geändert werden darf. Ferner muss die Stadt Ahrensburg als Auftraggeberin alle für das jeweilige Bauvorhaben bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Forderungen städtebaulicher und bauaufsichtlicher Art geklärt haben.

Zur Sicherung eines guten Baustandards in gestalterischer und funktionstechnischer Hinsicht und für eine vergabegerechte Vergleichbarkeit der Angebote sollte folgende Angaben gemacht werden:

### **Beschreibung des Bauwerkes**

- Allgemeine Beschreibung des Gegenstandes, der Leistung nach Art, Zweck und Lage
- Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten, wie Baugrund, Zufahrtswege, Anschlüsse, Versorgungseinrichtungen

- Beschreibung der Anforderungen an die Leistung
- Flächen- und Raumprogramm, Größenangaben, Nutz- und Nebenflächen, Zuordnungen, Orientierung
- Art der Nutzung, Funktionen, Betriebsabläufe, Beanspruchung
- Konstruktion: Ggf. bestimmte grundsätzliche Forderungen, z. B. Massivbau, Stahl oder Stahlbeton, statisches System, Fassadengestaltung
- Einzelangaben zur Ausführung, z. B.
  - zulässige Toleranzen, Flexibilität
  - Tragfähigkeit, Belastbarkeit
  - Akustik (Schallerzeugung, -dämmung, -dämpfung)
  - Klima, Wärmedämmung, Heizung, Lüftungs- und Klimatechnik
  - Licht und Installationstechnik, Aufzüge
  - Hygienische Anforderungen
  - Besondere physikalische Anforderungen
  - nichtzulässige Baustoffe und Bauteile
  - sonstige Eigenschaften und Qualitätsmerkmale

Da es sich beim Bau des Peter-Rantzau-Hauses um ein „Unikat“ handelt, ist nachvollziehbar, dass ein Leistungsverzeichnis auf Basis eines zuvor ausgewählten Entwurfs (konventionelles Bauen) den Willen und die Vorstellung der Stadt besser wieder gibt, als ein noch so gut beschriebenes Leistungsprogramm. Der Auftraggeber kann **vor** der Ausschreibung **ohne** rechtliche Bindungen und Zwänge eines Vergabeverfahrens seine Vorstellungen mit dem Auftraggeber und zukünftigem Betreiber gemeinsam abklären.

Erschwerend ist allerdings, dass bei einer externen Entwurfsbearbeitung die Urheberrechte unter Umständen mit dem Entwurf des PPP-Anbieters kollidieren können, wenn dieser den Gutachterarchitekten nicht mit der weiteren Bearbeitung beauftragen will. Es ist unbestritten, dass z. B. Planungsleistungen, die besondere Charakteristika aufweisen, bei einem Unikat wie dem Peter-Rantzau-Haus zwangsläufig, dem Urheberschutz unterliegen. Hierbei liegt die persönliche, geistige Schöpfung in der Darstellung und Komposition der Aufgabe selbst. Ob er eine Entschädigung erhalten hat, spielt keine Rolle, d. h. der gutachterlich tätige Architekt müsste ausdrücklich erklären, auf sein Urheberrecht zu verzichten, falls der ausgewählte Entwurf Teil der Funktionalausschreibung wird.

Unter Abwägung aller Rahmenbedingungen wird vorgeschlagen, auf ein weiteres objektorientiertes Gutachterverfahren wegen der vergleichsweise gewichtigeren städtebaulichen Bedeutung der Bauaufgabe, die ohnehin von der Stadt Ahrensburg als Vorgabe selbst gelöst werden muss, zu verzichten. Stattdessen sollte das Leistungsprogramm in Abstimmung mit dem zukünftigen Träger und so detailliert wie möglich erfolgen, ohne übermäßig einschränkend zu wirken. Des Weiteren sind bei der Aufstellung der Bewertungskriterien und der Gewichte im Rahmen des Vergabeverfahrens die städtebauliche Einordnung und die bauliche Gestaltung in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Die so strukturierte Ausschreibung zum Neubau des Peter-Rantzau-Hauses kann Garant dafür sein, dass die der Lage des Gebäudes entsprechenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten – wie in dem Antrag der SPD gefordert – in zeitgemäßer Form un-

ter Wettbewerbsbedingungen angemessen Berücksichtigung finden.

### **Bieterauswahl**

In Anbetracht der spezifischen Aufgabenstellung und zur Sicherung eines gehobenen Qualitätsstandards ist der eigentlichen Ausschreibung ein besonderes Verfahren vorzuschalten, dessen Zweck darin besteht, den für eine europaweite Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb auf Basis des § 3 a der VOB/A in Betracht kommenden Kreis der PPP-Anbieter zu sondieren und auszuwählen.

Damit kann sichergestellt werden, dass nur Anbieter teilnehmen dürfen, die über die erforderliche Fachkunde Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit verfügen.

---

Pepper  
Bürgermeisterin