



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
23	StD Jörg Stüdemann	30.10.2018
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Thomas Ellerkamp	F 22239	-
Detlef Niederquell	F 22230	
Oliver Lebrecht	F 27464	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Innenstadt-West	07.11.2018	Empfehlung
Ausschuss für Bauen, Verkehr und Grün	27.11.2018	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	29.11.2018	Empfehlung
Ausschuss für Kultur, Sport und Freizeit	04.12.2018	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	05.12.2018	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	13.12.2018	Empfehlung
Rat der Stadt	13.12.2018	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Entwicklung Standort Königswall 29 (ehem. Lippeverband)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund beauftragt den Fachbereich Liegenschaften / Techn. Projektmanagement Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungs-fond“ (SV GVVF) mit der Durchführung einer Auftragsvergabe für Objektplanungsleistungen Architektur für die Errichtung eines Neubaus inkl. der Modernisierung eines Bestandsobjektes als neuen Standort der VHS. In das Vergabeverfahren wird ein nachhaltiger beschränkter Planungswettbewerb eingebunden nach den Bestimmungen der Vergabeverordnung mit einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb zum Standort Königswall 29. Dieser soll sich auf folgende Aufgabenfelder erstrecken:

- a) Die weitere Qualifizierung des Nutzungskonzeptes
- b) Die Wettbewerbsaufgabe stellt die Sanierung des Bestandes (Königswall 29) und die Erweiterung durch einen Neubau dar.
- c) Die städtebauliche Schließung der Brinkhoffstraße unter Berücksichtigung des Gebäudes Königswall 25-27 (ehem. AOK-Gebäude). Dabei ist die sich anschließende nördlich liegende Fläche zum Nutzungskonzept und zur weiteren städtischen Nutzung als städtebauliche Arrondierung anzustreben.
- d) Im Nachgang zum Wettbewerb ist die Anpassung der nördlichen Fassade des Königswalls 25-27 entsprechend der geplanten Fassadengestaltung des Entwurfes, der aus dem Wettbewerb resultieren wird, um einen städtebaulich ansprechenden Abschluss dieser Gebäudekörper herbeizuführen

Des Weiteren wird der Fachbereich Liegenschaften / Techn. Projektmanagement SV GVVF ermächtigt ein Büro für die Wettbewerbssteuerung, sowie die weiteren für die Bearbeitung des Vorentwurfs erforderlichen Leistungen von Fachingenieurbüros zu beauftragen.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Planungswettbewerbes erfolgt über das SV GVVF. Die Refinanzierung erfolgt über die Umsetzung und wird im späteren Grundsatzbeschluss konkretisiert und dargestellt. Im späteren Grundsatzbeschluss erfolgt ebenso die Darstellung der finanziellen Auswirkungen für die Kulturbetriebe.

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor / Stadtkämmerer
Betriebsleiter SV GVVF

Martin Lürwer
Stadtrat
Betriebsleiter SV GVVF

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

1. Ausgangslage

Der Standort Löwenhof kann aufgrund seiner baulichen Mängel gegenwärtig für die VHS nicht genutzt werden. Das Gebäude weist erhebliche statische Mängel auf. Des Weiteren muss der Brandschutz grundsätzlich überarbeitet werden. Altersbedingt gibt es darüber hinaus erhebliche energetische Mängel (insbesondere am Stahlhaus) und eine unwirtschaftliche Grundrissituation für eine Folgenutzung als VHS.

Zur Aufrechterhaltung des Betriebes war die Anmietung unterschiedlicher Objekte an verschiedenen Standorten erforderlich. Die damit einhergehenden Kosten und die schwierige Organisation der innerbetrieblichen Abläufe, machen eine möglichst schnelle Zusammenführung der VHS in einem dafür geeigneten Gebäude notwendig.

In gutachterlichen Beurteilungen externer Büros wurden sowohl die Sanierungskosten zum Standort Löwenhof, als auch die Wirtschaftlichkeit einer neuen VHS am Standort Königswall 29 geprüft. In einer ersten Kosteneinschätzung wird ein idealtypischer Neubau entwurfsabhängig mit 23 - 27 Mio. € bewertet.

In der Variantenbetrachtung des Standortes Löwenhof werden die Sanierungskosten zur Nutzung als VHS mit 800.000 € niedriger bewertet. Des Weiteren stehen die vorhandenen Grundrisse einer wirtschaftlichen Nutzung entgegen. Für andere Nutzungsarten können die Gebäudestrukturen als durchaus vorteilhaft beurteilt und flächeneffizient entwickelt werden.

Im Gegensatz zum Altstandort kann im Gebäudekörper eines Neubaus am Standort Königswall 29 mit den Synergieeffekten zum benachbarten Studieninstitut Ruhr (ca. 2.000m²) das vollständige Raumprogramm der VHS untergebracht werden. Auf eine langfristige Fremdanmietung dieser Fläche, die sich bei der Sanierung des Löwenhofes ergeben würde, kann somit verzichtet werden. Auch die Lebenszykluskosten stellen sich bei einem Neubau

vorteilhafter für die Stadt Dortmund dar. Das mit den Nutzern abgestimmte Raumprogramm stellt sich bezogen auf die Bruttogrundflächen zum Neubau einer großstädtischen VHS wie folgt dar:

- Funktionsflächen VHS: 8.650 m² (BGF)
 - Büroflächen VHS: 2.790 m² (BGF)
 - Bistro: 1.020 m² (BGF)
 - Kochbuchmuseum: 600 m² (BGF)
- (Detailierung zu den Hauptnutzflächen s. Anlage)

Ein Neubau würde darüber hinaus baulich besser den funktionalen Ansprüchen an ein modernes Schulgebäude gerecht werden als ein Bestandsgebäude mit vorgegebenen Raumstrukturen. Zum Anderem könnten die Synergien am Standort Königswall 29 mit den Raumangeboten des Studieninstituts Ruhr und der Berufskollegs am Dortmunder U im Abendbereich abgestimmt effektiv genutzt werden.

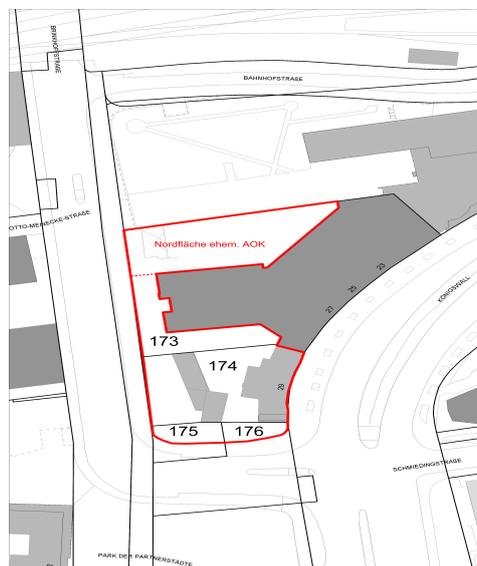
Die Verwaltung empfiehlt daher den Löwenhof zukünftig nicht mehr als VHS zu nutzen, sondern für eine großstädtische VHS ein neues Gebäude zu errichten. Die Entwicklung des Standortes Löwenhof wird dem Rat der Stadt Dortmund in einer eigenen Vorlage zur Beschlussfassung vorgestellt.

Mit Beschluss DS Nr. 04828-16 vom 07.07.2016 hat der Rat der Stadt Dortmund den Ankauf des Objektes Königswall 29 (Lippeverband) durch das Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungs-fond (SV GVVF) beschlossen.

Für die Entwicklung dieses Grundstücks, Gemarkung Dortmund, Flur 1, Nr. 174 mit dem sich darauf befindlichen Gebäude unter der teilweisen Einbeziehung der Flurstücke 173, 174, 175 und 176 zum zentralen Standort der VHS sprechen,

- die zentrale Lage,
- die guten Stellplatzangebote und die ÖPNV-Anbindung im Umfeld,
- die vollständige Abbildung des Raumbedarfs der VHS an einem Standort
- die Synergien mit den Raumangeboten des Studieninstituts Ruhr und der Berufskollegs am Dortmunder U
- und die städtebauliche Arrondierung Königswall / Brinkhoffstraße.

Die sich so entwickelnde „Bildungsmeile“ am Dortmunder U schafft einen Mehrwert für den Gesamtstandort.



Die Verwaltung empfiehlt daher den nutzungsspezifischen Neubau zur Zusammenführung der VHS am dargestellten Standort, der eine optimale und flexible Raumstruktur für die vielfältigen und sehr unterschiedlichen Angebote der VHS ermöglicht.

Die besondere öffentlichkeitswirksame zentrale Lage, das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude am Königswall 29, der Anschluss eines neuen Gebäudekörpers an den Bestand, sowie das herausragende Umfeld mit dem Dortmunder U und dem Harenberggebäude stellen einen hohen städtebaulich prägenden und architektonischen Anspruch an einen Entwurf dar. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden ist die zeitnahe Durchführung eines Planungswettbewerbes anzustreben.

2. Gegenstand eines Planungswettbewerbs

Entlang des Königswalls befindet sich das fünfgeschossige Bestandsgebäude (ehemaliger Lippeverband Emschergenossenschaft). An der hinteren Gebäudekante soll sich ein neuer Baukörper anschließen, der mit dem Bestandsgebäude einen Innenhof bildet. Die Sanierung des Bestandes und der Neubau werden zur jeweils anteiligen Abbildung des Nutzerbedarfs der Volkshochschule herangezogen.

Der Neubaubereich kann sechs Geschosse sowie ein Staffelgeschoss aufweisen. Im hinteren Bereich des ehemaligen AOK-Gebäudes soll ein erweiternder sechsgeschossiger Neubau zur städtebaulichen Schließung ausgebildet werden. Unter verkehrstechnischer Berücksichtigung können zur Erschließung des ehemaligen AOK-Gebäudes hier auch weitere Stellplätze im Sinne einer Tiefgarage oder Parkpalette, die Nutzerbedarfe der VHS oder eine zusätzliche städtische Nutzung für Büros geschaffen werden. Eine städtebauliche Neugestaltung der genannten Flächen sowie die Plausibilisierung einer Höchstpreis-Grenze sind innerhalb des angestrebten Wettbewerbs zu beurteilen.

Erste Massenstudie der Gebäudekörper zum Planungswettbewerb:



In einer gutachterlichen Beurteilung eines externen Büros zur Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich diese Variante und die Erweiterung im mittleren Neubaustandard ggf. mit einer Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen als wirtschaftlich vorteilhaftesten dar. Diese Variante wird Grundlage der Ausschreibung.

3. Auslobungsverfahren

Wettbewerbe sind Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht aufgrund vergleichender Beurteilungen erfolgt. Der zum Königswall 29 projektierte interdisziplinär angelegte nachhaltige Wettbewerb wird sich auf folgende Aufgabenfelder erstrecken:

- Städtebau, Stadtplanung, Stadtentwicklung
- ggf. Landschafts- und Freiraumplanung (Innenhof)
- Planung von Gebäuden und Innenräumen ggf. unter Einbindung der Nordfläche (inkl. Plausibilisierung der Kostenobergrenze)

Der Wettbewerb bezieht sich sowohl auf die Neuplanung als auch auf die Planungen im Bestand. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Höhe des unter Punkt 4 dieser Beschlussvorlage aufgeführten Kostenrahmens zum Wettbewerb die Durchführung eines europaweiten Verhandlungsverfahrens nach den Bestimmungen der Vergabeverordnung mit einem vorgeschalteten Planungswettbewerb erforderlich. Die Durchführung des Planungswettbewerbs richtet sich in Abstimmung mit der Architektenkammer nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 und wird wie folgt durchgeführt:

Die Anforderungen eines zukunftsfähigen Objektes (Baukostenobergrenze sowie Lebenszykluskostenbetrachtung) und folglich der geringstmögliche Einsatz von Energie und Ressourcen, die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Gebrauchstauglichkeit, die Architektur- und städtebauliche Qualität sind integrale Bestandteile des Entwurfsprozesses im Wettbewerb und dementsprechend in der Aufgabenbeschreibung (Ausschreibung) zu verankern.

Der Wettbewerb wird durch die Entscheidung eines Preisgerichts zum Abschluss gebracht. Das Preisgericht wird in enger Abstimmung mit den Dezernaten 6 und 7 zusammengestellt. Nach dem Planungswettbewerb führt der Auftraggeber die Verhandlungsverfahren in der Regel mit allen Preisträgern durch. Auftragskriterien sind dann vor allem das Wettbewerbsergebnis, seine Weiterentwicklung und weitere Kriterien, die nicht durch den Planungswettbewerb abgedeckt sind. Das Wettbewerbsergebnis und der Zuschlag nach der Verhandlungsphase wird dann dem Rat der Stadt Dortmund zur Grundsatzbeschlussfassung Mitte 2020 vorgestellt. Ebenso wird das Ergebnis der Vergabeverfahren für andere erforderliche Leistungen dem Rat zur Kenntnis gegeben.

4. Kostenrahmen des Auslobungsverfahrens und Abschluss

Das Auslobungsverfahren ist mit externen Büros zur Verfahrensbetreuung und rechtlicher Beratung durchzuführen. Für die Umsetzung eines Planungswettbewerbs stellen sich die Wettbewerbskostenanteile wie folgt dar:

Honorarkostenrahmen des Vorentwurfs und des Planungswettbewerbs:

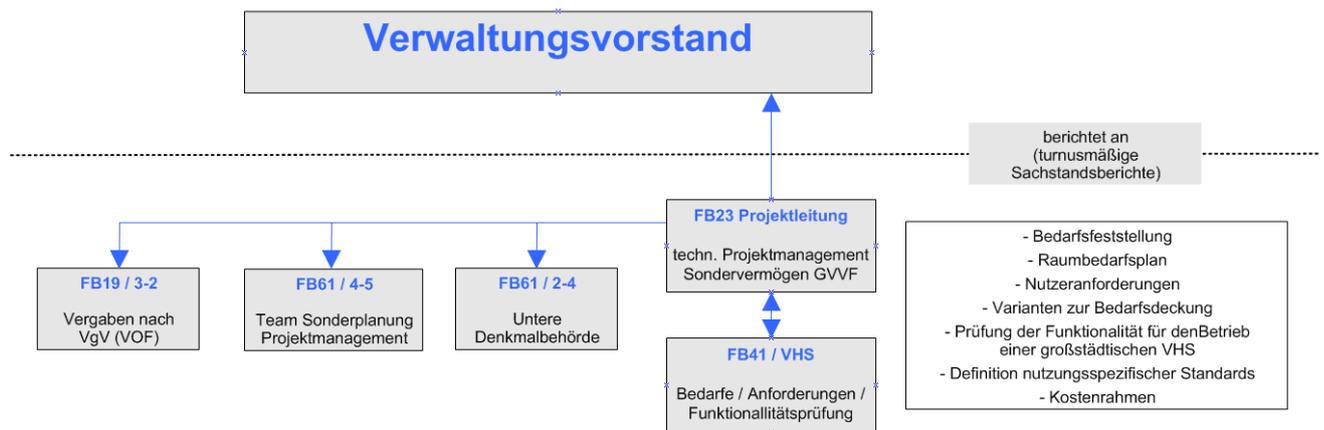
Wettbewerbsbetreuung:	50.000,00 €
rechtliche Beratung:	35.000,00 €
Preisgericht:	35.000,00 €
Preisgeld (aufgeteilt auf verschiedene Preisträger):	190.000,00 €

Hochbau	290.000,00 €
technische Gebäudeausstattung	80.000,00 €
Tragkonstruktion	90.000,00 €
Freianlagen:	60.000,00 €
Königswall 25-27 / Fassade und Nordfläche:	50.000,00 €
Projektsteuerung	40.000,00 €
Summe zum Abschluss der Vorplanung:	920.000,00 €

Abhängig vom Wettbewerbsergebnis können Teile des Preisgeldes von den HOAI-Leistungen der Objektplanung in Abzug gebracht werden. Das Preisgeld sollte gem. RWP 2013 in der Größenordnung des Honorars der Objektplanung angesetzt werden und wird unter einer noch festzulegenden Preisträgerzahl aufgeteilt.

5. Projektstruktur

Um einen fachbereichsübergreifenden Partizipationsprozess und eine optimale Betreuung des Wettbewerbs zu gewährleisten, baut sich die Struktur zur interdisziplinären Zusammenarbeit wie folgt auf:



Projektablauf:

Der momentane idealtypische terminliche Projektablauf zum Planungswettbewerb sieht vorbehaltlich einer Freigabe des Haushaltes im April 2018 folgende Meilensteine vor:

Planungswettbewerb Sanierung und Neubau Königswall 29

Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
Sfufe 1: Planungswettbewerb			
◇ Ratsbeschluss zum Start des Verfahrens		13. Dez. 2018	
Start des Verfahrens		Dezember 2018	
Verfahrensvorbereitung (Nutzerabstimmung etc.)	~ 60 Tage	Dezember 2018	März 2019
Auslobung / Bearbeitung	~ 140 Tage	März 2019	September 2019
Prüfung / Preisgericht	~ 80 Tage	September 2019	Januar 2020
Wettbewerbsabschluss	~ 80 Tage	Januar 2020	Mai 2020
◇ Vorlage Grundsatz- und Planungsbeschluss		Juli 2020	

6. Weitere Vorgehensweise

Die weitere Vorgehensweise nach Wettbewerbsabschluss könnte abhängig vom Entwurf und der Realisierungsart wie folgt aussehen:

Sanierung und Neubau Königswall 29

Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
Stufe2: Planungssteuerung (LP2 / LP3) Abschluss der Entwurfsplanung	~ 90 Tage	Juli 2020	November 2020
◇ Vorlage zum Ausführungsbeschluss		Februar 2021	
Stufe 3 +4: -Genehmigungsplanung, -Ausführungsplanung, -Ausschreibungsphase	~ 240 Tage	Februar 2021	Oktober 2021
Stufe 5: Vergabephase	~ 230 Tage	August 2021	Juni 2022
Stufe 6: Ausführungsphase	540 Tage	April 2022	April 2024

Nach Abschluss des Planungswettbewerbs kann auf Basis des Entwurfs das weitere Vorgehen für die HOAI Leistungsphasen 2 bis 8 abgestimmt werden. Eine Aussage zur vollständigen Projektrealisierung kann nach Abschluss des Wettbewerbes in Abhängigkeit vom präferierten Entwurf getroffen werden.

Dem Rat der Stadt Dortmund wird das Ergebnis des Planungswettbewerbs zur Beschlussfassung in der 2. Jahreshälfte 2020 vorgelegt. Ob die sich daran anschließenden Beschlüsse für die darauf folgenden Projektphasen im Sinne einer Generalübernehmer, Generalunternehmer oder gewerkeweisen Projektrealisierung entwickeln werden, ist vom favorisierten und dann zu realisierenden Entwurf des Planungswettbewerbs abhängig.

7. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates der Stadt Dortmund ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW). Die Zuständigkeit der Bezirksvertretung und der Fachausschüsse ergeben sich aus der GO NW, der Hauptsatzung und der Geschäftsanweisung über Zuständigkeiten und Verfahren bei Bauvorhaben der Stadt Dortmund.

Anlage:

- Raumprogramm
- idealtypischer inhaltlicher Projektablauf zum Planungswettbewerb
- Rahmenterminplan