

INTERNATIONALER BÄDER-KONGRESS BADEN-BADEN 2022

ERFOLGSFAKTOREN IM BÄDERBAU

Verfahrensarten / Planerauswahl



0_Verfahrensorganisation

1_Drei Thesen

2_Vergaberechtlicher Hintergrund

3_Best Practice

4_Epilog

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt

Tel 06151/278 398-0
mail@baeumlearchitekten.de
www.baeumlearchitekten.de

0 Verfahrensorganisation



Wer wir sind ...

- Architekten und Stadtplaner + Verfahrensorganisatoren
- Gründung 2008
- Bürositz: Darmstadt
- Team: 1 Inhaber, 7 Mitarbeiter davon 5 Dipl.-Ing./Master aus dem Bereich Architektur und Stadtplanung, 1 kaufmännische Angestellte, 1 Systemadministrator

Was wir tun ...

- Schwerpunkt Verfahrensmanagement:
Vergabeverfahren Planungsleistungen gemäß VgV,
Durchführung Architektenwettbewerben gemäß RPW
- Architektur (Hochbau und Wettbewerbe)
- Stadtplanung (informelle Planung und Wettbewerbe)
- Stadtgestaltung und Freianlagen (Öffentlicher Raum)

Wer sind unsere Auftraggeber ...

- ca. 90% öffentliche Auftraggeber (z.B. Kommunen, Kommunale, Wohnungsbaugesellschaften, Gebietskörperschaften)
- ca. 10% private Unternehmen



Mehrfachbeauftragung Zähringer Höhe, Freiburg, 1. Preis, 2018,
Neugestaltung Marktplatz Schwerte, 2. Preis, 2020



*1964	Freiburg i. Brsg.
1986 - 94	Studium TU Darmstadt
1986 - 99	Mitarbeit in verschiedenen Architekturbüros (u.a. Daniel Liebeskind, Karl-Josef Schattner, Trojan+Trojan, Stadtbauplan)
1999 - 01	Stadtgestalter Stadtplanungsamt, Mannheim
2000 - 02	Lehrauftrag TU Darmstadt FG Wohnungsbau
2001 - 03	Büroleiter Stadtbauplan GmbH, Darmstadt
2003 - 08	Geschäftsführer Stadtbauplan GmbH, Darmstadt
2008	Gründung BÄUMLE Architekten Stadtplaner
2009 - 20	Mitglied Landeswettbewerbsausschuss der AK-Hessen
seit 2020	Mitglied mobiler Gestaltungsbeirat AK Rheinland-Pfalz

Gregor Bäumle

Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner,
BÄUMLE Architekten | Stadtplaner

Eingetragen als Architekt und Stadtplaner, freischaffend:
- Architektenkammer Baden-Württemberg, Nr. 056141
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Nr. 16777

Verantwortlich und beteiligt an allen durch das Büro **BÄUMLE
Architekten | Stadtplaner** seit 2008 durchgeführte Verfahren

These 1:

Langfristig zählt das **Ergebnis**, also die erreichte **Nutzungs- und Gestaltqualität**.

These 2:

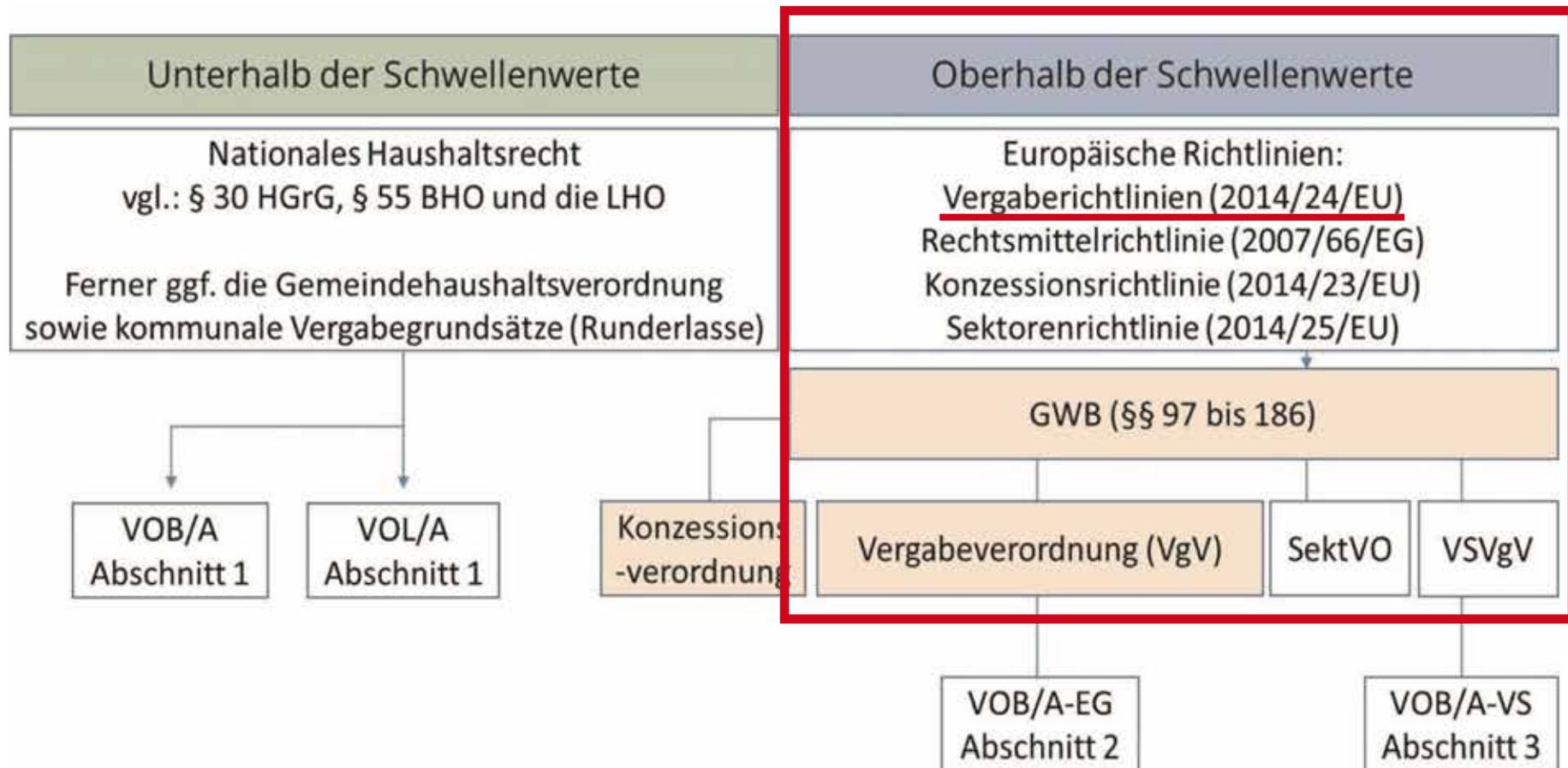
Ein **guter Entstehungsprozess** führt zu einem **besseren Ergebnis**.

These 3:

Architektenwettbewerbe schaffen die **bestmöglichen Voraussetzungen** für eine **erfolgreiche Projektumsetzung**.

2 Vergaberechtliche Aspekte

Alle öffentlichen Auftraggeber sind an das Vergaberecht und seine Vorschriften gebunden.



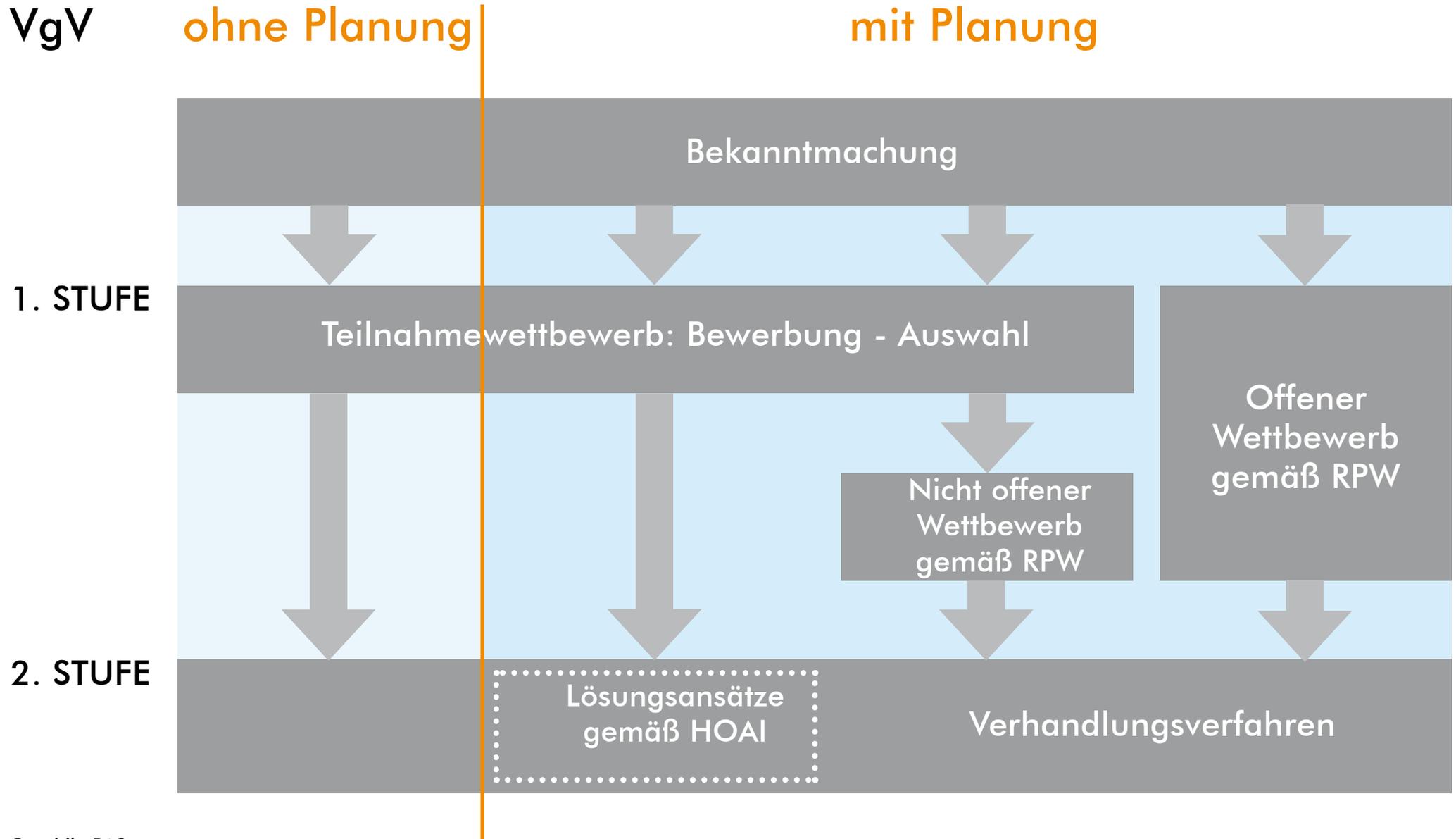
Ab einem Honorarwert von z.Zt. 215.000 € netto (Gesamthonorarwert zzgl. 3% NK-Pauschale) unterliegt die Planungsleistung dem Vergaberecht und ist zwingend europaweit auszuschreiben.

Nach § 3 Abs. 7 VgV gilt dies nur für Lose über gleichartige Leistungen müssen (z.B. Architektenleistung, Freianlagen, TGA, TWP).

(Hinweis: ggf. zukünftige andere Handhabung aufgrund anhängigem Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission)

Bei Generalplanervergaben sind die Honorarwerte zu addieren.

2 Vergaberechtliche Aspekte



VgV **OHNE Wettbewerb** **RISIKEN**

- Die Eignung und Kompetenz für die anstehende Aufgabe wird **RETROSPEKTIV** belegt.
- Die Ableitung für die Qualität der Realisierung ist **SPEKULATIV**.
- Die Auswahl erfolgt nach **SUBJEKTIV-OBJEKTIVEN** Kriterien
- Eine **VETTERNWIRTSCHAFT** ist wegen der fehlenden Anonymität nicht auszuschließen.
- Ein **KONZENTRATIONsprozess** auf wenige marktbeherrschende Büros ist nicht auszuschließen.
- Die geforderte angemessene Berücksichtigung **junger und kleiner Büroorganisation** gelingt nicht.

VgV

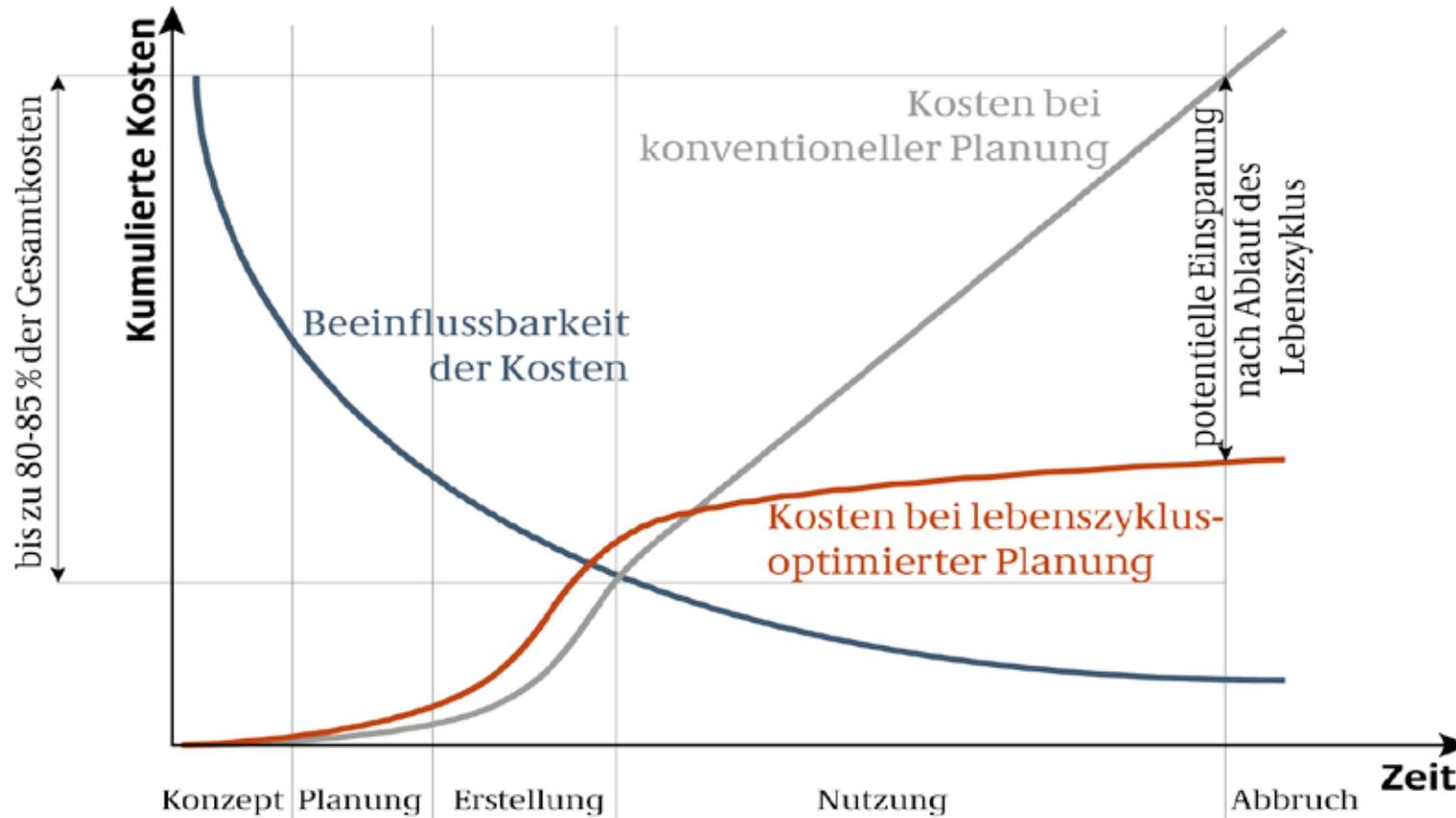
MIT Wettbewerb

CHANCEN

- + **PLANUNGsbezogene Betrachtung**
- + **OPTIMIERUNG** der Planung **im WBW**verfahren **durch:**
 - die Mitwirkung eines kompetenten **Preisgericht**
 - die **DISZIPLIN**ierung der Beteiligten durch den strukturierten Verfahrensablauf
 - die **NACHHALTIGKEIT**effekte durch die Möglichkeit der vergleichenden Betrachtung
 - der **INNOVATION**effekt durch den ‚sportlichen‘ Wettbewerb
- + hohe **ÖFFENTLICHKEIT** und **TRANSPARENZ**

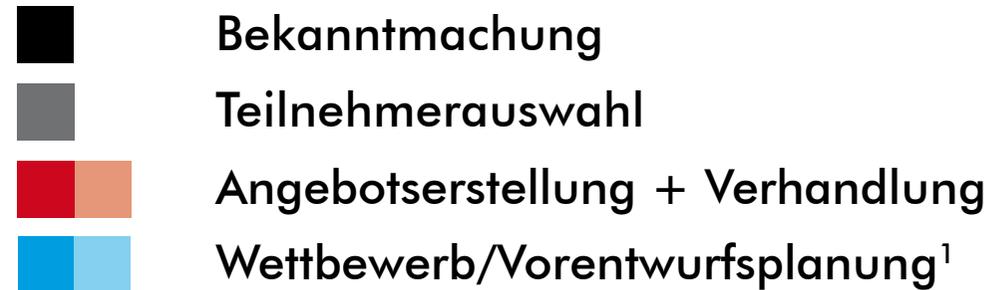
2 Vergaberechtliche Aspekte

NACHHALTIGKEIT



2 Vergaberechtliche Aspekte

FAKTOR ZEIT ?



OHNE Planung



MIT Planung



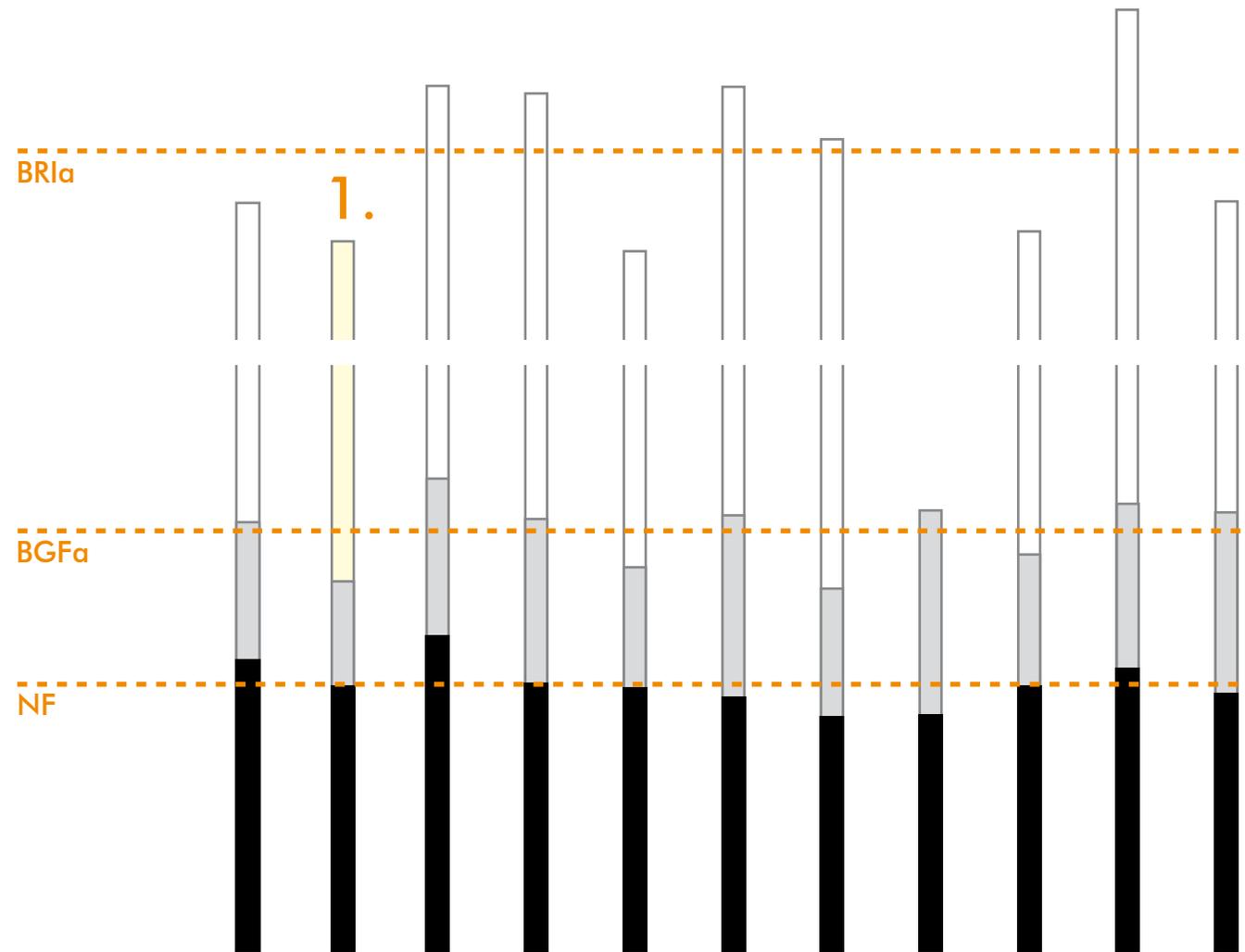
MIT Wettbewerb



FAKTOR KOSTEN ?

Die Festlegung des Kostenrahmens erfolgt im Vorfeld des Wettbewerbs auf Grundlage des Raumprogramms und anerkannter Berechnungsmethoden z.B. BKI.

Der Vergleich der Kenndaten der Wettbewerbsbeiträge liefert wertvolle Hinweise im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit eines Entwurfs.





Sanierung Hallenbad, Weikersheim, (2022)

VgV-Verfahren, Gebäude + TGA

Generalsanierung AQUAtoll, Neckarsulm (2019/20)

VgV-Verfahren mit Lösungen, VgV Generalplanerleistungen

Kombibad, Kehl (2019)

Nicht offener RPW-Wettbewerb, VgV Gebäude, Freianlagen + Fachplanungen

Kombibad Hirschbach, Aalen (2018/19)

Nicht offener RPW-Wettbewerb, VgV Gebäude + Freianlagen

Lehrschwimmbad, Höchst i.Odw. (2018)

VgV-Verfahren mit Lösungen, VgV Generalplanerleistungen

Freibad, Ober-Ramstadt (2016)

Nicht offener RPW-Wettbewerb, VgV Generalplanerleistungen

Nordbad Darmstadt (2015)

Nicht offener RPW-Wettbewerb, VgV Gebäude, Freianlagen + Fachplanungen

Kombibad Hofheimer Land Hofheim i.Ufr. (2014)

Nicht offener RPW-Wettbewerb, VOF, Gebäude + Freianlagen

Freizeitbad, Offenburg (2013)

Nicht offener RPW-Wettbewerb, VOF Gebäude, Freianlagen + Fachplanungen



Graphik: Architekten, verschiedene Projekte

Was leistet ein professioneller Verfahrensorganisator?

1. Umfassende **Beratung des Bauherrn** zum „richtigen“ **Verfahren**
2. **Vermittlung zwischen** den Interessen und Zwängen des **Auftraggebers** und den Bedürfnissen der teilnahmeinteressierten **Planer**
3. **Beratung** bei der fachlich und persönlich ausgewogenen **Besetzung des Preisgerichts**
4. **Klärung der Planungsaufgabe** und der Projektziele (Qualitäten, Quantitäten, Kosten und Termine)
5. **Organisation** der Verfahrenstermine und **Projektsteuerung**
6. ggf. **Übernahme hoheitlicher Aufgaben** des öffentlichen Auftraggebers, z.B. Führung der Vergabeportalen im Bereich der E-Vergabe

Referenzprojekt: Kombibad Hirschbach - Aalen



Bäderkonzeption Aalen
Grundsatzbeschluss Gemeinderat

14.12.2017
Stefan Studer

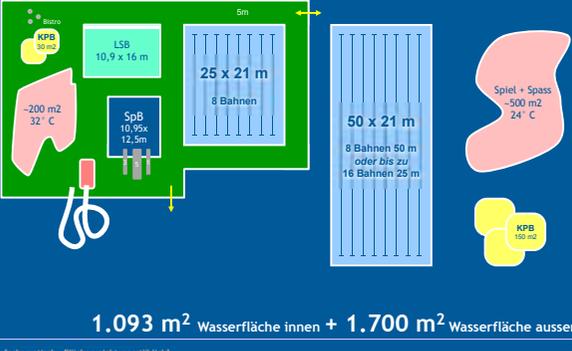


Projektvision / Leitideen

- Das Bad legt seinen Fokus auf die Aalener Bevölkerung, unter spezieller Ausrichtung auch auf Schulen und Vereine.
- Es sollen möglichst alle Altersgruppen angesprochen werden, ohne Konkurrenz der Limes Thermen.
- Gegenüber heute ist eine Entzerrung von Lehrschwimmen und sportlichem Schwimmen anzustreben.
- Der Kleinkinderbereich kann noch ausgebaut und um einzelne Attraktionen für ältere Kinder ergänzt werden.
- Durch die Zusammenlegung von Freibad und Hallenbad kann das Angebot verbessert werden - gerade auch für den Vereinssport.
- Verzicht auf eigenständige Sauna- und Fitnessbereiche - primär aus Konkurrenzüberlegungen.



Konzeptvariante 1: Beckenprogramm HB mittel / FB gross



1,093 m² Wasserfläche innen + 1.700 m² Wasserfläche aussen

[schematisch - Flächen nicht maßstäblich]



Fazit Kombibad (1)

- Beide Konzeptvarianten führen zu einer **deutlichen Attraktivierung** und auch Vergrößerung des Hallenbades.
- Die Angebotsverbesserung kommt dabei allen drei Zielgruppen (**Öffentlichkeit, Schulen, Vereine**) zu gute.
- Durch die Zusammenlegung mit dem (neuen) Freibad Hirschbach ergeben sich eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung und div. betriebliche Vorteile.
- Aus rein sachlichen Gründen bietet sich eine Integration des Lehrschwimmbekens (heute in Ebnat) mit dem neuen Aalener Hallenbad an (aufgrund des hohen Investitionsbedarfes und angesichts der Besuchersituation).

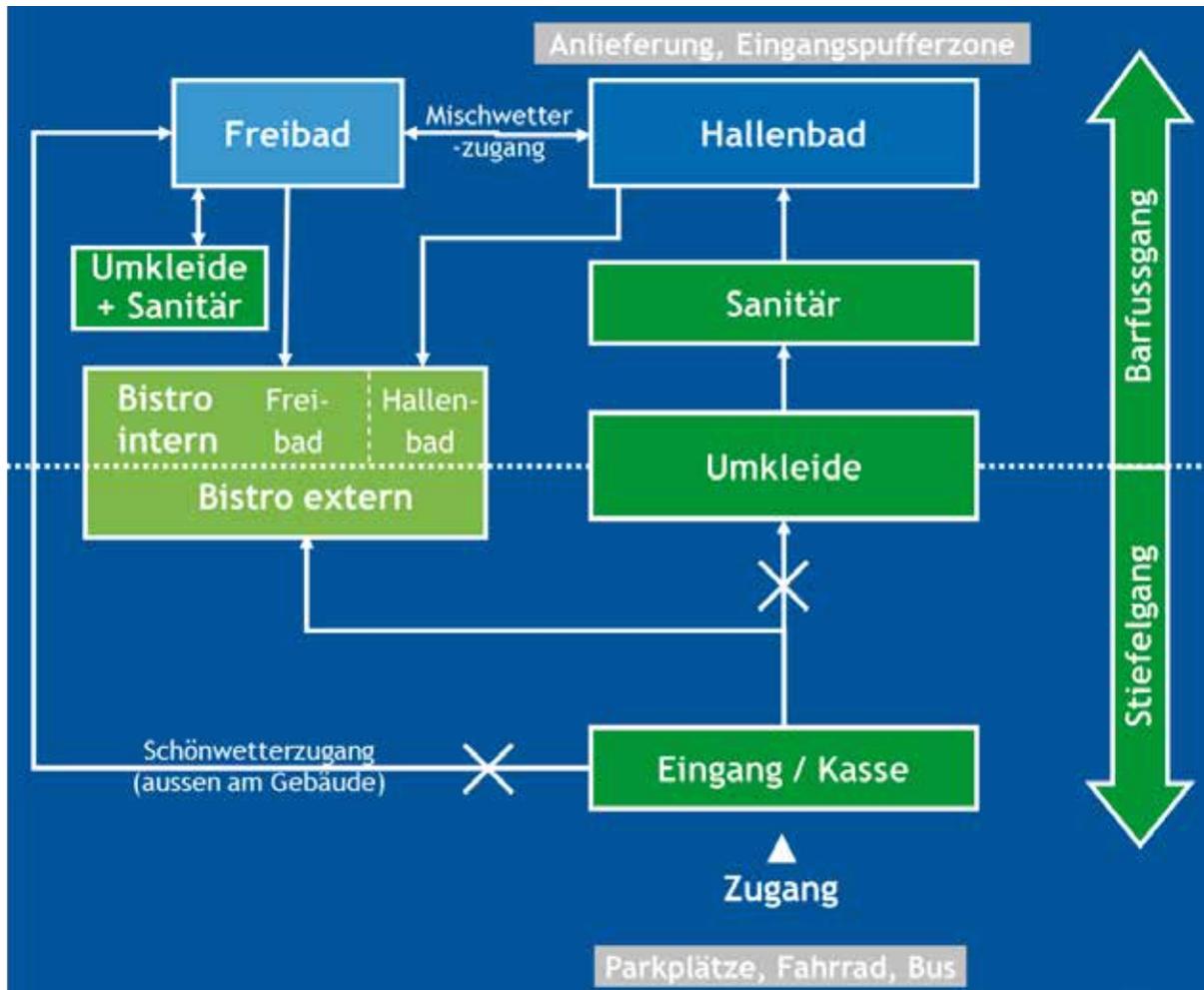
In der Regel ist einem Schwimm- badprojekt eine übergeordnete Betrachtung der Bäderlandschaft der jeweiligen Kommune voran- gestellt.

Darstellung der Verfahrensdurch- führung am Beispiel Kombibad Hirschbach - Aalen

BÄDERKONZEPTION AALEN

2017:

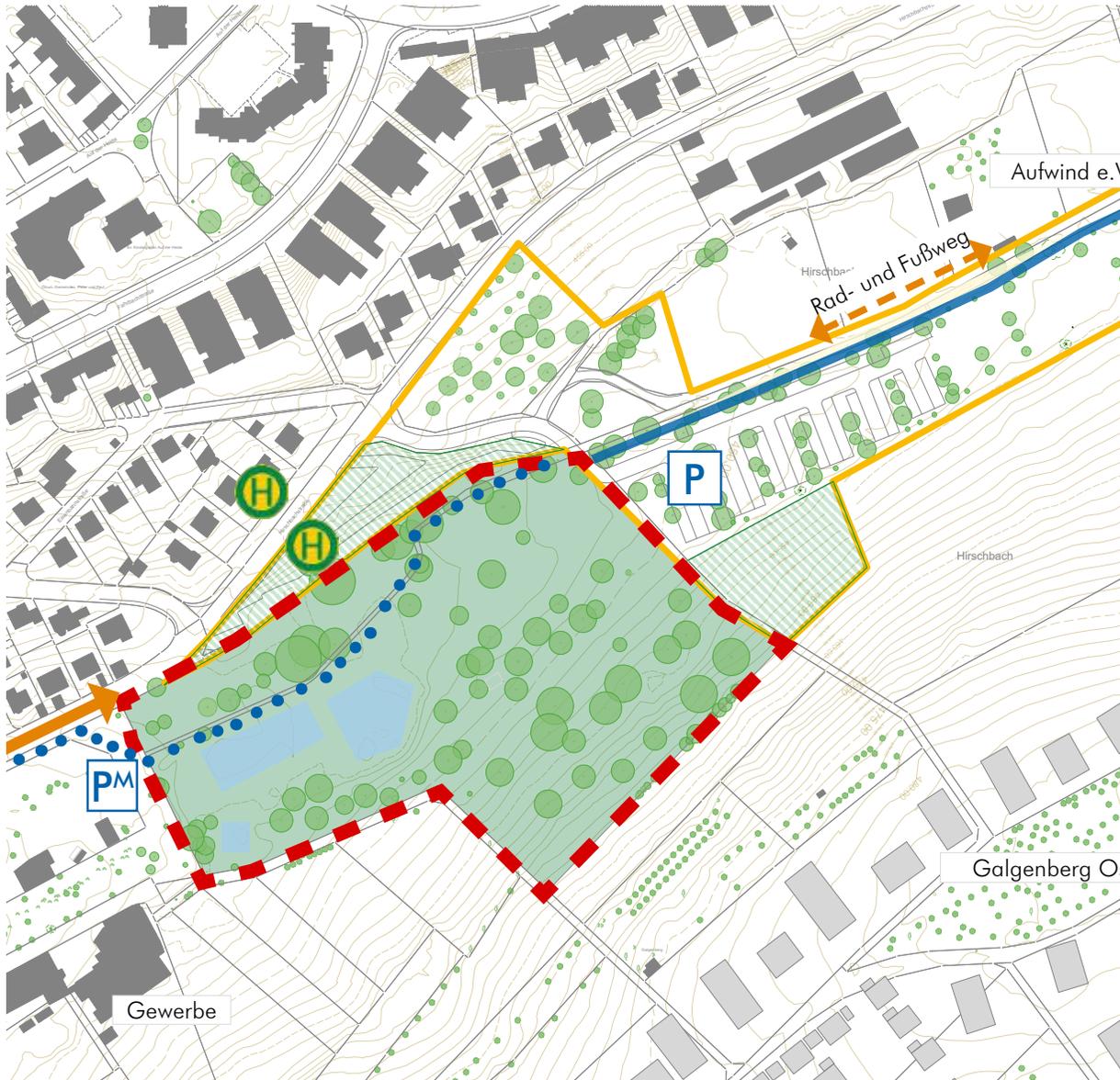
Einstimmige Entscheidung des Gemeinderat ein Kombibad am Standort Hirschbach umzusetzen.



BÄDERFACHLICHER INPUT

Zuarbeit im Hinblick auf das Raumprogramm durch den **bäderfachlichen Berater**

- Wasserflächenprogramm
- Beschreibung Funktionsbereiche
- Raumprogramm
- u.a.



Graphik: BAS

VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG

03'2018:

Beauftragung BÄUMLE Architekten
I Stadtplaner mit der Verfahrensdurchführung

Aufarbeitung der **Rahmenbedingungen und Restriktionen** in Bezug auf das Wettbewerbsgrundstück, u.a.:

- Topographie
- HQ 100 + Hochwasserschutz
- Erschließung + Parkierung
- Baumbestand
- Nachbarschaften (Schallschutz)



Graphik: BAS

MACHBARKEITSSTUDIE

Untersuchung und Bewertung möglicher **Standortoptionen**

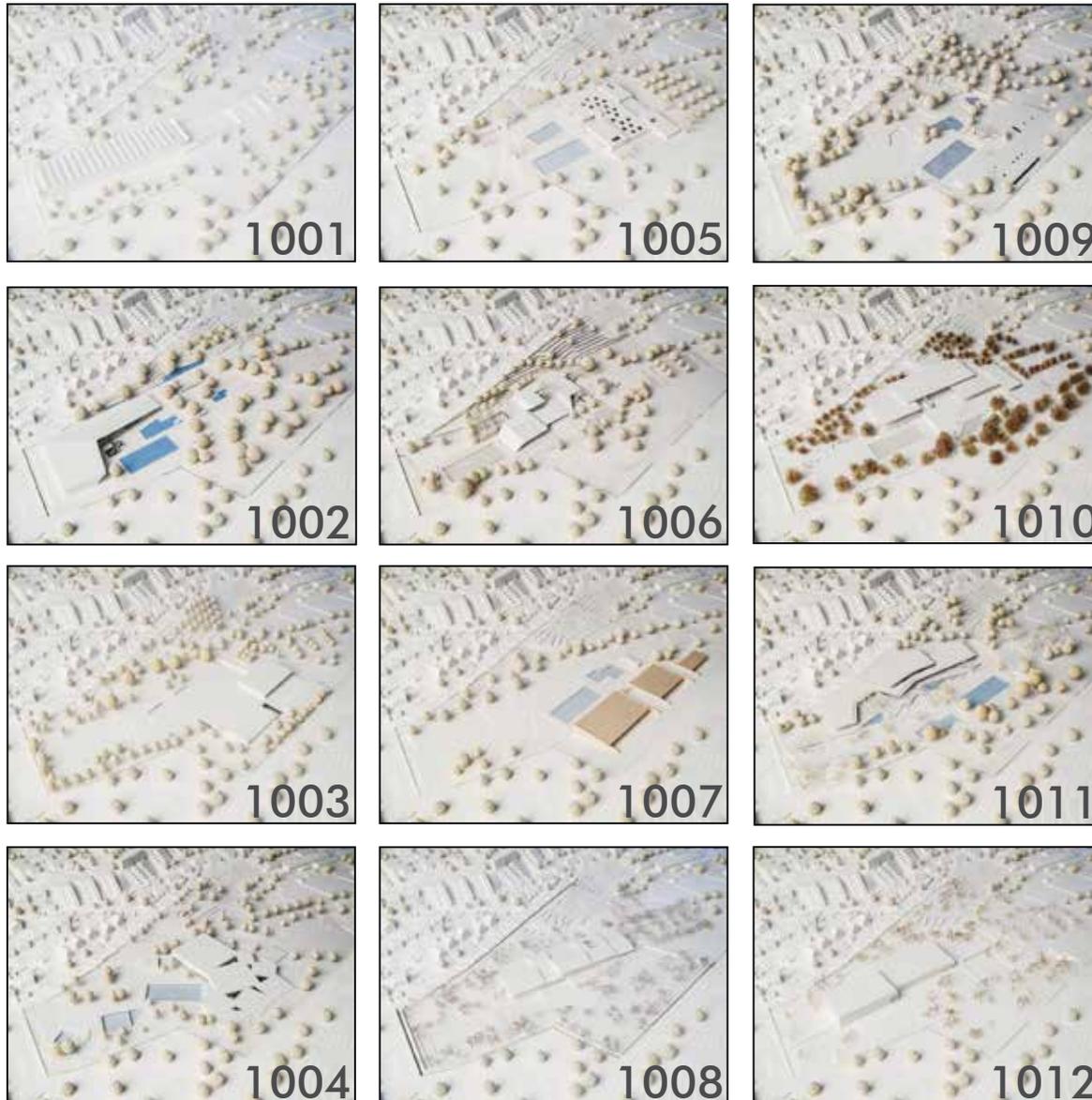
Variante A + B:

Herausforderungen im Hinblick auf die HQ 100 Situation

Variante C:

Große Eingriffe in die vorhandene Hangsituation und den dort vorhandenen Baumbestand.

Die Variante C wurde zunächst verworfen. **Im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung wurde diese Ersteinschätzung durch die Bewertung des Baumbestands durch die Landschaftsarchitekten relativiert.**



Modellfotos: BAS

VERFAHREN

**NICHT OFFENER REALISIERUNGS-
WETTBEWERB** mit 15 Teilnehmern,
anschließend VgV-Verfahren

Durchführung Wettbewerb **Aug
2018 bis Dez 2018**

Teilnahmeberechtigt waren
Bewerbergemeinschaften aus
ARCHITEKTEN und **LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

32 Bewerbungen

Auswahl der Teilnehmer nach qua-
litativen Gesichtspunkten anhand
von **REFERENZEN** vergleichbarer
Komplexität

12 Einreichungen

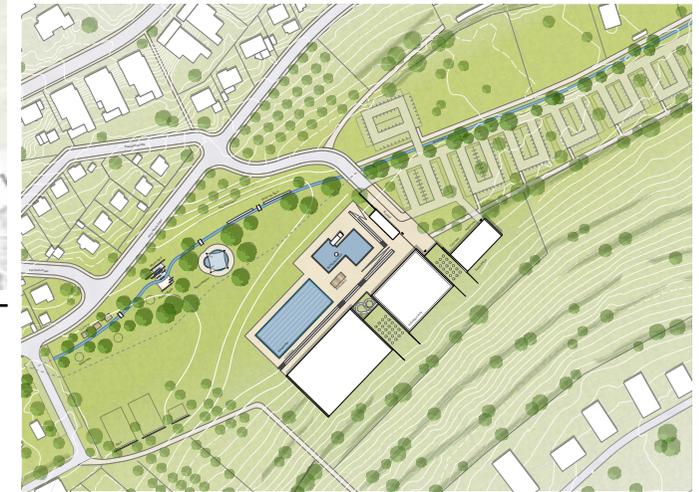


ein 1. Preis

Lehmann Architekten, Offenburg
mit
Jetter Landschaftsarchitekten,
D-Stuttgart

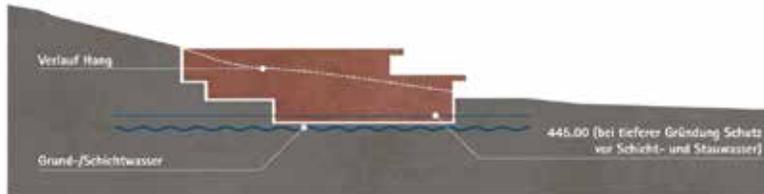
ein 1. Preis

4a Architekten, Stuttgart
mit
Adler&Olesch Landschaftsarchi-
tekt, Mainz

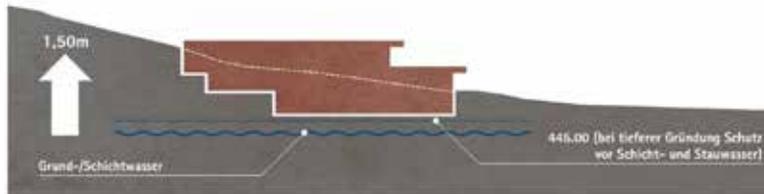


3. Preis

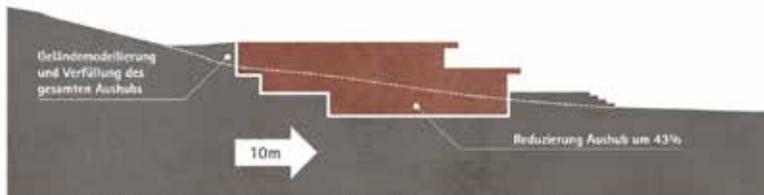
Sacker Architekten, Freiburg
mit
Henne Korn Landschaftsarchitekt,
Freiburg



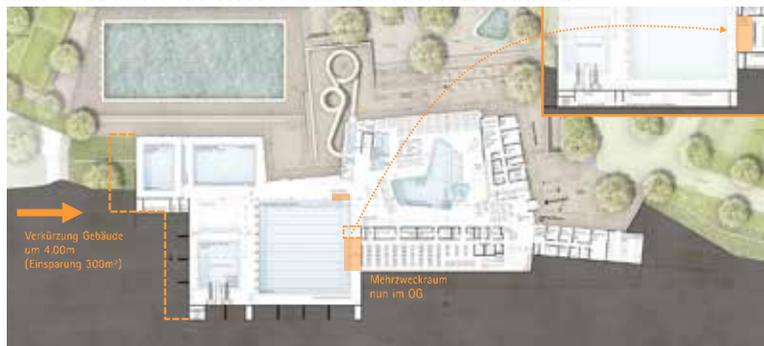
Schemaschnitt Stand Wettbewerb



Schemaschnitt Anheben des Gebäudes um 1,50m



Schemaschnitt Verschieben des Gebäudes um 10m zur Reduzierung des Aushubs



Vergleich Wettbewerb:

Reduktion Erdaushub
um ca. 26.000m³

Vergleich Wettbewerb:

Reduktion BGF R+S
um ca. 860m²

VERHANDLUNG

Durchführung Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern des Wettbewerbs gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV

Zuschlagskriterien:

- | | |
|------------------------------|-----|
| 1. Wettbewerbsergebnis | 50% |
| 2. Weiterentwicklung Entwurf | 10% |
| 3. Wirtschaftlichkeit | 20% |
| 4. Projektorganisation | 15% |
| 5. Honorarangebot | 5% |

Integration einer Überarbeitungsphase zur inhaltlichen und wirtschaftlichen Optimierung der Preisträgerentwürfe



BEAUFTRAGUNG

4a Architekten, Stuttgart
mit
Adler&Olesch Landschaftsarchi-
tekt, Mainz

VgV

MIT Wettbewerb

VON DER AUSNAHME ZUR REGEL

Die Integration des Architektenwettbewerbs in das Vergabeverfahren bietet viele **VORTEILE**:

- + **LERNENDES VERFAHREN** durch Einbindung von Experten und den diskursiven Austausch
- + **ZEITGEWINN** durch Einbindung von Projektbeteiligten z.B. Genehmigungsbehörden im Wettbewerbsverfahren
- + **KOSTENEINSPARUNG** durch Optimierung der Planung
- + **RECHTSSICHERES** Verfahren mit ‚spielerischen‘ Elementen
- + **TRANSPARENZ** durch ‚Demokratisches Verfahren‘
- + **SACHORIENTIERUNG** durch Anonymität



Wettbewerb = **MEHRWERTVERFAHREN**

WIR FREUEN UNS AUF DEN NÄCHSTEN BÄDERWETTBEWERB !



Stegermattbad Offenburg, 4a Architekten, Fotos: © Uwe Dietz
Freibad Ober-Ramstadt (rechts), Bauatelier, Fotos © Stadt Ober-Ramstadt

© BÄUMLE Architekten | Stadtplaner