



Aktenzeichen	Datum		
	16.11.2023		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Kreisbaumeister Herr Zenger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Kreisausschuss	29.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	12.12.2023	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Vorstellung der Ergebnisse des Wettbewerbs für das Gesundheitsamt und Beauftragung der Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 - 5 - Kreistagsvorlage -			

Vorschlag zum Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, für den Neubau des Gesundheitsamtes an der Partnachstraße 26, 82467 Garmisch-Partenkirchen, die Planungsleistungen durchführen zu lassen und die Leistungsphasen 1-5 zu beauftragen.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Im Jahr 2018 hat der Landkreis Garmisch-Partenkirchen das Gebäude des Gesundheitsamtes erworben. Das Gebäude stammt aus den 60er Jahren und wurde vom damaligen Eigentümer nur notdürftig instandgehalten und ist nicht mehr zeitgemäß umzubauen und zu sanieren. Ein Abbruch und Neubau war ohne Alternative.

Um für diese Bauaufgabe ein Architekturbüro zu finden, das der schwierigen beengten Situation gerecht wird und eine gute gestalterische Lösung findet, hat sich die Liegenschaftsverwaltung und der Kreistag im Dezember letzten Jahres für die Auslobung eines Architektenwettbewerbs entschieden. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens ist ein EU-weiter Architektenwettbewerb ausgelobt worden. Auch regionale und der Liegenschaftsverwaltung bekannte Architekturbüros sind zur Teilnahme zugelassen worden. Neben den 6 eingeladenen, „gesetzten“ Büros haben sich insgesamt weitere 134 Büros für die Bauaufgabe beworben, von denen nur 12 Büros zur Bearbeitung ausgelost werden konnten. Abgegeben haben dann schließlich 17 Büros.

Dass der Architektenwettbewerb gute Ergebnisse lieferte und ein voller Erfolg war, zeigte die Ausstellung im Landratsamt, die Ende September gezeigt wurde.

Da mit dem Wettbewerb auch ein Versprechen für die Beauftragung des ersten Preisträgers verbunden ist, soll heute auch ein Beschluss dafür gefasst werden. Der Kreisbaumeister wird Ihnen die Ergebnisse des Wettbewerbs und die weitere Vorgehensweise näher erläutern.

II. Sach- und Rechtslage

1. Chronologie

Am 16.12.2022 hat der Kreistag die Auslobung des Architektenwettbewerbs für das Gesundheitsamtes beschlossen. Dass dies die richtige Entscheidung war, zeigten die Ergebnisse des Wettbewerbs, die eine Vielzahl an Lösungsvorschlägen zu Tage gebracht hatten. Durch den Wettbewerb entsteht eine sichere Grundlage für die weiteren Planungen, gerade in Bezug auf Funktionalität, architektonische Qualität, energetische Konzepte, Wirtschaftlichkeit und Baurecht. Die Wettbewerbsaufgabe für die Architekten wurde bereits im Vorfeld im Rahmen der Auslobung im Kreisausschuss und Kreistag vorgestellt und diskutiert. Im Laufe des Bewertungsverfahrens kristallisierte sich ein Entwurf heraus, der im Entscheidungsgremium eine breite Zustimmung fand.

2. Wettbewerb und Entscheidung

Die Entscheidung über den Siegerentwurf wurde am 27.07.2023 durch ein Gremium getroffen, welches breit gefächert ist. Einerseits sind es die Fachpreisrichter und Fachberater, die bei der Beurteilung die Fachkenntnis einbringen, andererseits sind es die Sachpreisrichter, die das Projekt aus dem Blickwinkel der Volksvertreter sehen.

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym, gerade auch während der Preisgerichtssitzung, die Arbeiten sollen objektiv beurteilt werden. Zu Beginn gibt es einen „Informationsrundgang“ bei dem die Arbeiten ausführlich und ohne Wertung vorgestellt werden und gibt ggf. weitere Erläuterungen. Im Anschluss daran werden die im Informationsrundgang gewonnenen Erkenntnisse und die Beurteilungskriterien diskutiert.

Folgende Aspekte wurden im Rahmen dieser Kriterien vom Preisgericht als wichtig diskutiert:

- städtebauliche Einbindung in umgebende Baumassenstruktur und Freiraum
- Adressbildung und angemessene Gestaltung für die Nutzung als Gesundheitsamt
- Orientierbarkeit und Funktionalität im Innern des Gesundheitsamts
- Plausibilität der konstruktiven Struktur im Abgleich auf die Grundrissstruktur
- Ausdruck /Charakter des Hauses im Hinblick auf seine öffentliche Funktion

Vorausgesetzt wurde auch eine nachhaltige, wirtschaftliche Bauweise, die Lebenszykluskosten berücksichtigt und mit wenig Technik auskommt. Das Gebäude soll auch entsprechend zertifiziert werden.

Im 1. Wertungsrundgang wurden vier Arbeiten mit erheblichen Mängeln bei einem oder mehreren der oben genannten Kriterien ausgeschieden. Dreizehn Arbeiten sind zur weiteren Beurteilung verblieben. Es folgte der 2. Wertungsrundgang, bei dem acht weitere Arbeiten ausgeschieden wurden, so dass fünf Arbeiten in der Wertung verblieben sind. Vergeben wurden schließlich 3 Preise und zwei Anerkennungen.

Die prämierten Arbeiten sollen nun kurz mit Auszügen aus dem Protokoll der Preisrichter-sitzung skizziert und charakterisiert werden:

Rang 5, zweite Anerkennung

Schwinde Architekten, München mit mk.landschaft München



Der Entwurf besteht aus zwei aneinander gebauten versetzten Gebäuden mit Satteldächern. Positiv angemerkt wird die Ausbildung eines Vorplatzes zur guten Auffindbarkeit des Gesundheitsamts. Die Maßstäblichkeit durch die Baukörper ist gegeben. Kritisch hinterfragt wird jedoch die Innenschließung und innere Aufteilung. Die bestehenden Bäume werden nicht erhalten, der Ersatz ist größtenteils nur mit Kleinbäumen vorgesehen. Die Parkplätze sind praktikabel, aber verstellen räumlich den Eingang. Die Fassadengestaltung und die Gliederung der Fenster erschien der Bauaufgabe nicht angemessen.

Rang 4, erste Anerkennung

se / arch Prof. Eberding aus Stuttgart

mit Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Starnberg



Die Verfasser schlagen einen fast quadratischen kompakten Baukörper vor, der erfreulicherweise sehr großzügige Grünflächen im Westen und Norden des Grundstücks hat. Die Dachform aus drei Satteldächern scheint irgendwie nicht auf den darunter liegenden Baukörper zu passen. Die Klimatisierung funktioniert mit in der Fassade integrierten Lüftungskappen. Die relativ sparsame Befensterung wird aber kritisch gesehen. Positiv ist der Lichthof, an dem sich die Wartebereiche, Besprechungsräume und Teeküchen befinden. Auch die anliegenden Erschließungsflächen profitieren von dieser besonderen Belichtungssituation.

3. Preis

Arbeitsgemeinschaft Steinert + Laubender Architekten

mit „Die Grille“ Landschaftsarchitekten, Penzberg



Die Verfasser schlagen einen dreiteiligen Baukörper mit zurückspringendem Mittelteil vor. Die städtebauliche Situation entlang der Parkstraße wird harmonisch weitergeführt, im Norden schließt der Baukörper unmittelbar an die Partnachstraße an. Der Hauptzugang öffnet sich mit einer einladenden Platzsituation im Westen zur Parkstraße. Der dargestellte Erhalt der westlichen Hainbuche kann wesentlich die Aufenthaltsqualität dieses Bereichs unterstützen, allerdings ist bei genauem Hinschauen die Tiefgarage darunter. Die dreiteilige Bau-massenstruktur entfaltet eine sehr selbstverständliche Wirkung als öffentliches Gebäude, die Gestaltung der Fassade wirkt dem gegenüber jedoch ein bisschen schematisch. Die innere Erschließung erfolgt über ein effizientes H-System mit zentralem Treppenhaus und Atrium und bietet gute Orientierbarkeit. Die vorgefertigte Hybridkonstruktion aus Holz- und Massivdeckenelementen lassen günstige Betriebskosten und ein ausgeglichenes Gebäudeklima erwarten. Die Grün- und Freiflächen sind insgesamt gut zugeordnet, wie z.B. der geschützte Mitarbeiterbereich im Kontext zum Personalzugang auf der Ostseite.

2. Preis

atelier coa aus Stuttgart



Der vorgeschlagene Solitärbau, ein kompakter, asymmetrischer Kubus fügt sich noch gut in den umgebenden Ortsgrundriss ein. Der Zugangsbereich an der Parkstraße ist sinnvoll angeordnet und bietet eine ansprechende, gut auffindbare Adresse für ein öffentliches Gebäude. Die Nord-Süd gerichtete, ähnlich einem Faltdach gestaltete und gegliederte Dachform fügt sich gut in die umgebende Dachlandschaft ein. Die Fassade ist durchgehend rhythmisch, einheitlich ruhig mit vorgehängter Fassadenbegrünung gestaltet und einem Verwaltungsgebäude angemessen. Die imposante westliche Baumgruppe könnte durch den Abstand und die große Vorzone zur Parkstraße erhalten bleiben, jedoch ist auch hier die Tiefgarage drunter. Durch die Situierung am östlichen und südlichen Grundstücksrand wird ein ruhiger, straßenabgewandter Freibereich für Mitarbeiter vermisst. Die Grundrisse lassen grundsätzlich eine gute Orientierbarkeit und stimmige Anordnung der Räume erkennen. Das Atrium in der Gebäudemitte wird als innenliegender Grünraum ausgebildet. Die innere Erschließung über zwei gegenläufige Treppenanlagen, die zentral an dem großzügigen Lichthof angegliedert sind, wird als interessanter Beitrag bewertet.

1. Preis

Knerer und Lang München / Dresden mit Doris Zerhoch, Landschaftsarchitektin



Der Entwurf überzeugt durch seine klare städtebauliche Figur, die sich aus zwei versetzt stehenden Baukörpern mit zur Parkstraße giebelständigen Satteldächern zusammensetzt. Der Versatz fasst einen schönen Vorbereich, der zusammen mit einer großzügigen, transparenten Erdgeschossfassade einen einladenden Eingang bildet. Der architektonische Ausdruck der Fassaden erscheint dem Gesundheitsamt angemessen, die Materialität überzeugt durch die Reduktion auf Holz, Beton und Glas. Kritisiert werden die zu heterogenen Giebelfassaden der jeweils zurückversetzten Baukörper. Die diagonale Anordnung der beiden Treppenhäuser ermöglicht eine sehr gut nutzbare Erschließung. Gerade in der vorgeschlagenen räumlichen Anordnung der Nutzung überzeugt der Entwurf die Jury besonders, indem er nicht nur die Anforderungen vollumfänglich erfüllt, sondern darüber hinaus durch kluge, nutzungsneutrale Raumorganisation ohne Umbaumaßnahmen alternative Nutzungen ermöglicht. Ob auch hier die Bestandsbäume erhalten werden können ist fraglich. Lobend zu erwähnen ist die Integration der Tiefgaragen-Einfahrt in das Gebäude.

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, die Verfasserin mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

3. Weitere Vorgehensweise

Mit dem siegreichen Büro Knerer + Lang sowie mit der Landschaftsarchitektin wurde am 25. Oktober 2023 ein VgV-Verfahren durchgeführt, das noch im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens stattfand. Die Arbeitsgemeinschaft hat die Leistungsfähigkeit der Büros dargelegt, dass sie der Bauaufgabe gewachsen sind und ein Honorarangebot abgegeben.

Der Rahmenterminplan geht derzeit von einer Fertigstellung bis Frühjahr 2027 aus. Hinsichtlich der Baukosten ist mit einem Kostenrahmen von 5,5 Mio. € einschließlich aller Baubenenkosten bei einer Genauigkeit von derzeit +/- 40% zu rechnen.

Im Anschluss an das VgV-Verfahren soll die Beauftragung des Architekturbüros, der Landschaftsarchitektin sowie der Fachplaner für die Leistungsphasen 1 bis 5 erfolgen. Die Beauftragung einschließlich der Leistungsphase 5 ist in der Auslobung des Wettbewerbs mit Bekanntmachung vom 17.02.2023 Punkt 1.11.1 unter Anerkennung der Richtlinie für

Planungswettbewerbe (RPW 2013) verpflichtend.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Nach der GeschO KT ist zunächst der Kreisausschuss für die Vorberatung zuständig.
Der Kreistag beschließt die Maßnahme im Rahmen seiner Haushaltskompetenz.

| Finanzielle Auswirkungen? Ja

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) 5.500.000 €	Jährliche Folgekosten/-lasten Bauunterhalt	Projektbezogene Einnahmen (Förderung, Zu- schüsse) wird geprüft		
<input type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt			