

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0536/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: L III.620-341	Federführung: Fachbereich III	Datum: 18.05.2018

Sanierung Bürgerhaus Engenhahn
- Sachstandsbericht
- Vergabe der Architektenleistungen

Beratungsfolge Gemeindevorstand	Behandlung nicht öffentlich
---	---------------------------------------

Beschlussvorschlag:

1. Vom Sachstandsbericht einschließlich Kostenschätzung wird Kenntnis genommen. Die Entscheidung über die Ausführung der Bauleistungen wird durch die Gemeindevertretung nach Vorliegen der Kostenberechnung getroffen.
2. Die Architektenleistungen für das Bauprojekt „Sanierung Bürgerhaus Engenhahn“, werden an

Bielak Architekten + Bauingenieure
An der Altwiese 5
65329 Hohenstein-Breithardt

vergeben. Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung, zunächst nur bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung). Nach erfolgtem Baubeschluss der Gemeindevertretung werden seitens der Verwaltung die übrigen Leistungsphasen abgerufen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5730 Gemeindehallen, Märkte und Veranstaltungen
Sachkonto / I-Nr.: 573001/6161000
Auftrags-Nr.: B-18-00063 (70.000 €)

Die Baumaßnahme, 1. BA, ist unter o.g. Sachkonto mit einer ersten Finanzierungsrate von

insgesamt 220.000 Euro finanziert (Rückstellungen und Ansatz 2018).

Sachverhalt:

1. Sachstandsbericht

Das Bürgerhaus Engenhahn ist Baujahr 1982 und weist umfassenden Instandsetzungsbedarf auf. Lediglich das angebaute Feuerwehrgerätehaus wurde vor einigen Jahren saniert.

Durch die Verwaltung wurde beim Architekturbüro Petra M. Prager aus Königshofen als Grundlage für die Haushaltsplanung und zur Diskussion eine erste Kostenschätzung in Auftrag gegeben. Diese schließt mit einer Gesamtsumme von 636 T€ brutto, einschließlich Baunebenkosten ab.

Schwerpunkt der geplanten Maßnahmen ist die komplette **Gebäudehülle**, einerseits wegen bestehender Baufälligkeit (Dach!), andererseits mit dem Ziel einer energetischen Sanierung sowie aus Brandschutzgründen (Dämmung):

- Abbau der vorhandenen Dachkonstruktion einschl. Asbest-Entsorgung (Dachrand) und Neuaufbau des Daches als Metaldach mit Auf-Dach-Dämmung (alternativ Ziegeldeckung) sowie einer Akustik-Unterdecke in der Halle. Letzteres ist auch dem Brandschutz geschuldet.
- Außenseitige Dämmung der Wände in Form eines Wärmedämm-Verbundsystems mit mineralischem, nicht brennbarem 14cm starkem Dämmstoff gemäß EnEV 2013
- Austausch der Holzfenster gegen moderne Holz-Alu-Fenster (alternativ Kunststofffenster) einschl. Sonnenschutz auf der Westseite
- Austausch der Türanlagen am Haupt- und Nebeneingang

Im **Gebäudeinnern** sind folgende Maßnahmen geplant:

- Erneuerung der mobilen Trennwände großer / kleiner Saal und kleiner Saal / Nebenraum
- Ausbau der mobilen Trennwand zwischen Halle und Stuhllager und Ersatz durch eine Metallständerwand
- Einbau einer Spindeltreppe zum Lager im OG (Ersatz für Leiter)
- Neue Innentüren
- Erneuerung des Bodenbelags (Linoleum) im Bereich Stuhllager/Garderobe sowie im Windfang (Schmutzfänger)
- Schaffung eines Wanddurchbruchs

Im Bereich der **Haustechnik** wird Folgendes vorgesehen:

- Rückbau der nicht mehr benötigten Lüftung im Saal und künftige Beheizung über Heizkörper, natürliche Fensterlüftung der Halle (gegenüberliegende, künftig motorisch zu öffnende Fenster)
- Umstellung der Warmwasserversorgung von Zentralspeicher auf dezentrale Untertischgeräte
- Neue Abluftanlagen in den innenliegenden Räumen
- Neue Leuchten (LED) in den Nebenräumen (Halle bereits modernisiert)
- Zu prüfen ist die Installation einer Photovoltaikanlage

Teilweise sind ergänzende Brandschutzmaßnahmen, Ergänzungs- und Anpassungsarbeiten erforderlich. Die Küche bleibt weitestgehend unverändert.

Die Maßnahme lässt sich unproblematisch in zwei Bauabschnitte unterteilen

1. BA (Gebäudehülle)	260 T€
2. BA (Gebäudeinneres)	376 T€
Summe:	636 T€

2.Vergabe der Architektenleistungen

Tatsächlich belastbare Zahlen erfordern zunächst eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Leistungsphase 3) als Grundlage für die von der Gemeindevertretung zu treffende Bauentscheidung. Um den Aufwand eines zweimaligen Vergabeverfahrens zu vermeiden, wird vorgeschlagen, bereits heute die kompletten Architektenleistungen für beide Bauabschnitte und alle Leistungsphasen zu vergeben.

Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung zunächst nur bis Leistungsphase 3.

Sollte sich die Gemeinde tatsächlich nach Vorliegen der Kostenberechnung dazu entscheiden, das Vorhaben nicht oder erheblich verändert durchzuführen, hat der Architekt keine Ansprüche auf die weiteren Leistungen.

Die Architektenleistungen waren gemäß Hessischem Vergabe- und Tariftreuegesetz nach Interessensbekundungsverfahren freihändig zu vergeben.

Nach Veröffentlichung meldeten insgesamt 10 Büros Interesse an der Übernahme der Leistungen an. Von diesen Büros wurden 5 besonders geeignete aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

Das Grundhonorar wird durch die HOAI vorgegeben und ist nicht verhandelbar. Nur untergeordnete Preisparameter wie die Höhe der Nebenkosten oder das Honorar für sog. besondere Leistungen auf Stundenbasis können beim Kriterium „Preis“ gewertet werden.

Weiteres Zuschlagskriterium ist die Qualität der eingereichten Personaleinsatz- und der Reaktionszeitenkonzepte.

Die Auswertung ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Gemäß der Auswertung der Angebote lässt das Büro Bielak die beste Leistung erwarten und soll daher beauftragt werden. Das Architekturbüro verfügt über viele Referenzprojekte, auch

in der näheren Umgebung (z.B. Neubau Grundschule Rauenthal für den RTK, Sanierung der Kita Hünstetten-Wallbach), siehe auch unter www.bielak.de

Das Honorar bezieht sich auf die gesamte Baumaßnahme „Sanierung Bürgerhaus Engenhahn“ (1. und 2. BA), wobei wie oben beschrieben, eine stufenweise Beauftragung zunächst nur bis Leistungsphase 3 vorgesehen wird.

Gemäß HOAI ist die noch nicht vorliegende Kostenberechnung Grundlage der Honorarberechnung, sodass sich eine endgültige Honorarhöhe noch nicht benennen lässt. Voraussichtlich wird es jedoch ca. 70.000 Euro brutto für beide BA betragen. Die Honorarhöhe der zunächst abgerufenen Leistungsphase 3 beträgt 12.600 Euro.

Mit der Vergabe der Architektenleistungen ist keine Entscheidung über die Realisierung der Baumaßnahme verbunden. Diese obliegt der Gemeindevertretung nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung.

Grein
Fachbereichsleiter III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:
Auswertung der Angebote