

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 19.03.2024
Beschluss**

öffentlich

**Energetische Sanierung des Gebäudes des Evangelischen Kindergartens "Unter dem Regenbogen"
- Vergabe der Architektenleistungen**

I. Beschlussvorschlag

1. Das Büro „**Architekten Fridrich Widmann Schilling + Partner mbB in der Klemmertstraße 10 in 71088 Holzgerlingen**“ wird auf der Grundlage des beiliegenden Angebotes vom 30.01.2024 zu dem Angebotspreis von 56.774,15 € brutto mit der Durchführung der Architektenleistungen beauftragt.
2. Die Vergabe der Architektenleistungen erfolgt durch die Verwaltung in allen Planungsbereichen stufenweise, zunächst Leistungsphase 1-3 und danach 5-8.

II. Sachdarstellung

Das Gebäude des Evangelischen Kindergartens „Unter dem Regenbogen“ ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Allgemeine Angaben zum Gebäude:

- Baujahr circa 1960.
- Das Gebäude hat eine Fläche von 473 m² (der Keller/Turnraum ist 145 m² groß, der Kindergarten im EG 283 m² und das Dachgeschoss hat eine Fläche von 45 m²). Der umbaute Raum beläuft sich auf circa 2.156 m³.
- 2-geschossiges Gebäude, mit Satteldach als Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung, Gebäude 1960 in Massivbauweise errichtet, teilunterkellert, Geschosstreppen mit Podest massiv bzw. Stahl mit Stufen massiv, Notausgang südlich und Fluchttreppe (Stahl) östlich, Keller Brandschutztür (T30 RS) Treppenhaus, Außentreppe Keller nördlich und Turnraum südlich massiv, Haupteingang östlich ins Gebäude zurückversetzt, mehrere Nebeneingänge, südlich Außenanlage mit Spielgeräten.
- In der Vergangenheit wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude durchgeführt: Erneuerung Dacheindeckung ca. 1990 möglich, Teilerneuerung Fenster 1990, 2010, 2015, Einbau Gas-Brennwert-Therme ca. 2018, sonstige Maßnahmen nicht genau definiert.

- Kellergeschoss: Treppenhaus mit Brandschutztür zum Keller, Lagerraum vom Treppenhaus zugänglich, Durchlass mit Zugangstür Heizraum und Turnraum (Plan Jugendraum), Raumhöhe Heizraum und Turnraum ca. 3,00 m, sonst ca. 2,00 m, Turnraum mit Notausgang südlich, Podest Turnraum Zugang Garderobe, Lager, Windfang mit Außenzugang nördlich, Toilette.
- Erdgeschoss: Haupteingangstür auch Notausgang, Windfang, Treppenhaus mit Notausgang und Fluchttreppe östlich, jeweils 2 Gruppen- und Aufenthaltsräume, Küche, Putzraum und Waschraum und Toiletten, separate Dusche und Toilette für Personal.
- Dachgeschoss 1: Treppenhaus mit Rauchschutz-Dachfenster, Besprechungsraum mit Notausgang, Kochplatz, Toilette, 2x Nebenräume.

Bilddokumentation über den aktuellen Zustand des Gebäudes:



Ansicht Ost



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Süd



Ansicht Süd



Putzablösung, Lochfraß Dachrinne
Traufseite Nord



Rissbildung in nordöstlicher
Außen- und Innenecke



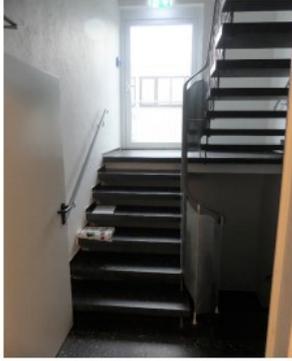
Rissbildung Südfassade Fenster
Gipspunkt 06/2020 intakt



Eingangstür gleich Fluchttür
Baujahr ca. 1990



Innenansicht



Treppenhaus Ansicht zur Straße
Fluchttür, Fluchttreppe



Durchlass nach Brandschutztür



Turnraum



Turnraum



Lagerraum



Toilette hinter Lagerraum



Heizraum
Gas-Brennwert-Therme aus 2018



Flur EG



Gruppen- und Aufenthaltsraum



Zugang Waschraum/Toilette



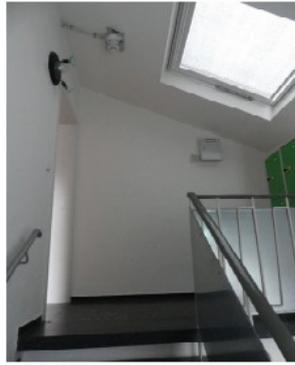
Waschraum/Toilette allgemein intakt und nutzbar



Kindertoilette



Toilette mit Dusche Erwachsene



Rauchschutzfenster Treppenhaus



Aufenthaltsraum DG, Ansicht zur Straße
Fluchtweg/Fluchttreppe



Toilette DG



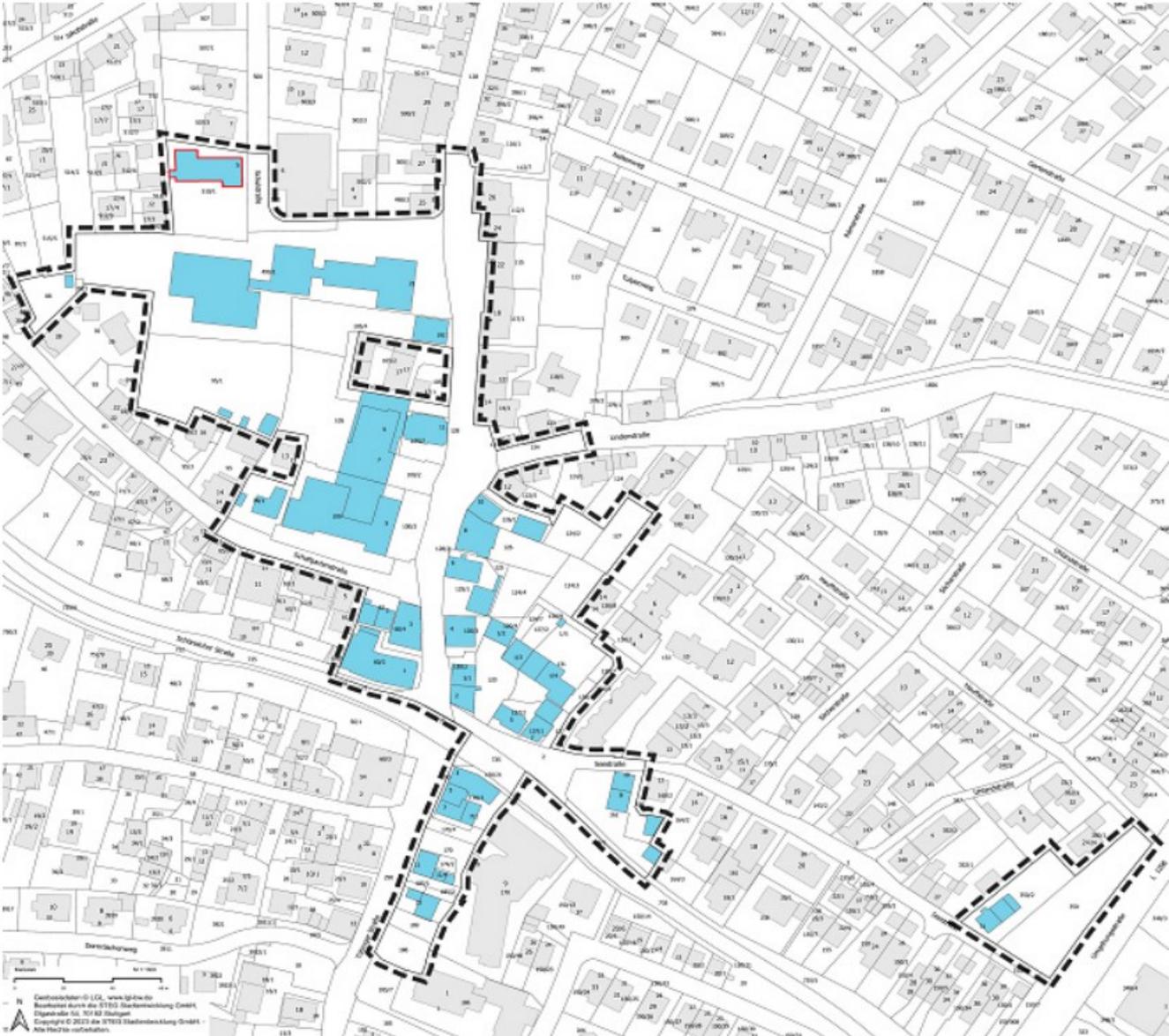
Fluchttreppe



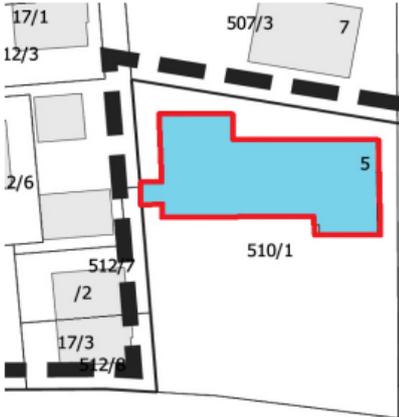
Fluchttür EG Süd

Das Gebäude des Evangelischen Kindergartens „Unter dem Regenbogen“ befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“:

Schulstraße 5



Lageplanausschnitt:



Um den genauen bautechnischen Zustand des Gebäudes feststellen zu können, fand am 19.10.2023 gemeinsam mit einem Bautechniker der STEG eine Vorortbesichtigung statt. Die Modernisierungserhebung der STEG hat folgendes ergeben:

1. Beschreibung des bautechnischen Zustandes:

- **Dacheindeckung:**
Hier besteht Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung muss die beschädigte Dachentwässerung erneuert werden. Des Weiteren muss die Dacheindeckung auf eventuelle Schadstellen überprüft und ggf. erneuert werden. Wird nach gültiger Fassung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) eine grundlegende Dachsanierung an Gebäuden durchgeführt, muss seit dem 01.01.2023 eine Photovoltaikanlage entsprechend den Vorgaben installiert werden (PVPf-VO § 1 bis § 11 vom 11. Oktober 2021 beachten).
- **Dachkonstruktion:**
Hier besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.
- **Dachdämmung:**
Hier besteht ein Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung muss der genaue energetische Zustand der Dachflächen bzw. der obersten Geschosdecke ermittelt und diese gegebenenfalls energetisch ertüchtigt werden.
- **Außenwände:**
Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.

Folgender Bauteilzustand ist vorhanden:

- Putz stellenweise Risse (Schwindrisse, Spannungsrisse, im Untergrund loser Putz), Putzablösung im Bereich des Fallrohrs Traufseite Nord
- gesetzte Gipspunkte Außenwand Süd und Nord aus 06/2020 noch vorhanden, keine sichtbare Rissbildung am Gipspunkt
- Rissbildung im Bereich der Fluchttreppe mit Türelement (aus 2015) zu erkennen, Rissbildung durch Einbau Türelement möglich
- Rissbildung Gebäude Außen- und Innenecke Nordost, Teil nicht unterkellert, Rissbildung durch unterschiedliche Setzungen möglich
- Haarriss am Gipspunkt aus 08/2020 vorhanden
- Putzanstrich mit altersbedingten Verwitterungsspuren, stellenweise Schmutzbildung
- Holzbekleidung und Fliesen augenscheinlich intakt
- bauteiltypischer U-Wert Außenwand gemäß Baualter ca. 1,40 W/(m²K)
- Wärmeschutz als schlecht einzustufen
- genauer Wandaufbau nicht bekannt
- stellenweise Rissbildung Decken/Wände, augenscheinlich nur Ablösungen im Untergrund

Von Seiten der STEG wurde der Gemeinde Steinenbronn empfohlen, im Zuge einer Sanierung eine Ursachenanalyse der Rissbildung im Mauerwerk durchzuführen, die Gründung gegebenenfalls zu ertüchtigen bzw. das Mauerwerk in dem Bereich neu zu unterfangen. Eine alleinige Rissverpressung wird wohl nicht ausreichend sein, da zuerst Baugrund bedingte Rissursachen beseitigt werden müssen. Des Weiteren müssen die Außenwände gemäß heutigen Vorgaben energetisch ertüchtigt und demnach gedämmt werden.

- Fenster und Fenstertüren:
Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung müssen die vorhandenen Fenster (1975 bis 1996) gegen neue, moderne, mindestens 2-fach wärmeschutzverglaste Fenster ausgetauscht werden.
- Hauseingangstüre:
Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung müssen die Eingangstüren bis Baujahr 1995 gegen moderne Türelemente ausgetauscht werden.
- Trinkwarmwasser:
Es besteht Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung wäre es sinnvoll, den oder die Warmwasserspeicher gegen Elektro-Durchlauferhitzern zu ersetzen. Aufgrund ihrer günstigen Anschaffungskosten, der kompakten Bauform und der ausgeschlossenen Legionellenbildung kann dies Vorteile bieten.
Ein Anschluss an das zentrale Heizsystem ist ebenfalls möglich und denkbar, womöglich effizienter, aber nur mit weitaus höherem Kostenaufwand umzusetzen.
- Sanitärinstallation:
Es besteht Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung müssen die Sanitäranlagen (Wasser, Abwasser, Sanitärgegenstände) nach Bedarf instandgesetzt oder erneuert werden.
- Elektroinstallation:
Es besteht Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung muss ein sogenannter E-Check durchgeführt und gegebenenfalls schadhafte Stellen ertüchtigt bzw. erneuert werden.

Insgesamt gesehen ist die Bausubstanz des Gebäudes augenscheinlich in einem dem Baualter entsprechend guten Zustand. Aufgrund des Baualters der einzelnen Bauteile (z. B. Dach, Fassade, Fenster usw.) weisen die energetischen Eigenschaften, die technische Ausstattung und das Heizsystem dem Baualter entsprechende Defizite auf:

- Dacheindeckung (ca. 1990) mit altersbedingten Verwitterungsspuren, Überprüfung erforderlich
- Dachentwässerung überwiegend noch aus dem Baujahr 1960, nördlich mit Lochfraß, Lebensalter erreicht, muss erneuert werden
- Dach gemäß Baualter 1990 ausreichend gedämmt, Wärmeschutz nach heutigen Anforderungen als mäßig einzustufen, Ertüchtigung Dachdämmung erforderlich, energetische Dachsanierung empfohlen
- Außenwände ungedämmt, energetisch als schlecht einzustufen, energetische Fassadensanierung erforderlich
- Putzflächen stellenweise mit Rissbildung (Gipsmarker beachten), Putzablösung Nordfassade Bereich Fallrohr, Anbau aus ca. 1970, Rissbildung in nordöstlicher Außen- und Innenecke, Baugrund bedingte Rissursachen beseitigt und danach Rissverpressung erforderlich (Beschreibung bautechnischer Zustand Außenwände beachten)
- Fenster- und Eingangstüren ab 2005 als intakt einzustufen, Erneuerung nicht zwingend erforderlich
- Fenster- und Eingangstüren bis Baujahr 1996, heutigen Anforderungen an Schall-, Wärme- und Einbruchschutz nicht erfüllt, Erneuerung erforderlich
- technische Ausstattung Sanitär- und Elektroinstallation: heutige Anforderungen an Barrierefreiheit, Sicherheit und Komfort nicht vollständig erfüllt, Überprüfung und Erneuerung nach Bedarf erforderlich

- Heizsystem Gas-Brennwert-Therme aus 2018, technisch auf aktuellem Stand, keine Maßnahmen erforderlich

Gebäude bzw. einzelnen Bauteile von Gebäuden müssen immer aus zwei Sichten betrachtet werden. Einmal aus bautechnischer Sicht und einmal aus energetischer Sicht.

Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes ist von Seiten der Gemeinde in den Jahren 2024-2026 eine grundlegende energetische Sanierung angedacht. Das Ziel der Sanierung/Modernisierung ist, das Gebäude bautechnisch und energetisch zu verbessern und den Gebäudewert, den Gebrauchswert und die Nutzungsdauer maßgeblich zu erhöhen.

Die von der STEG vorgenommene Kostenorientierung liegt bei 543.300,- € (netto). Die Kostenorientierung wurde in Anlehnung an das Standardleistungsbuch-Bau (STLB-Bau) und auf Grundlage der Inaugenscheinnahme/Begehung vor Ort erstellt. Für die Kostenorientierung zu Grunde gelegt worden ist ein mittlerer Ausführungsstandard.

Vergaberecht der Architektenleistungen

Das Ortsbauamt forderte vier Ingenieurbüros auf, ein Angebot für Architektenleistungen abzugeben. Rechtsgrundlage hierfür war § 50 der Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeordnung - UVgO). Hiernach sind öffentliche Aufträge über Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflich Tätigen angeboten werden, grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Dabei ist so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist. Ergänzend hierzu bestimmt Nr. 4.2 der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich (VergabeVwV), dass dem Wettbewerbsgrundsatz bei freiberuflichen Leistungen (§ 50 Satz 1 UVgO) Genüge getan ist, wenn der öffentliche Auftraggeber grundsätzlich mehrere, in der Regel mindestens drei Unternehmen, zur Abgabe eines Angebots aufgefordert hat.

Mit der Aufforderung von vier Ingenieurbüros zur Angebotsabgabe hat das Ortsbauamt die gesetzlichen Vorgaben beachtet.

Bis zum Ablauf der Angebotsfrist gingen drei Angebot ein:

Eingereichte Angebote Architektenleistungen (brutto)			
	Bieter		Angebotssumme
1.	Architekten Firdich Widmann Schilling + Partner mbB	Klemmertstraße 10 in 71088 Holzgerlingen	56.774,15 €
2.	Bieter 2	--	83.957,62 €
3.	Bieter 3	--	99.670,97 €

Prüfung und Wertung der Angebote:

Die Honorarangebote sind miteinander vergleichbar. Aus den eingegangenen Angeboten ist die Preisstruktur des jeweiligen Büros deutlich ersichtlich ist. Der Zuschlag erfolgt daher auf das wirtschaftlichste Angebot:

- Alle Bieter erstellten ihre Honorarangebote auf der Grundlage von § 35 HOAI (Honorarzone III) und bieten die Grundleistungen, also Leistungsphase 1 bis 8, an, wobei die Leistungsphase 4 bei Sanierungen entfällt.
- Bieter 2 und Bieter 3 setzen einen Umbauzuschlag an. Bieter 1 hingegen berechnet keinen Umbauzuschlag.
- Bieter 1, 2 und 3 unterscheiden sich teils in den angebotenen Prozentangaben in den einzelnen Leistungsphasen:
Bieter 1 verlangt einen Honorarsatz von 61 % für die Grundleistungen, Bieter 2 einen Honorarsatz von 89 % und Bieter 3 einen Honorarsatz von 95 % (98 % abzgl. 3 % für die Genehmigungsplanung, welche bei einer Sanierung entfällt).
- Alle Bieter haben in ihren Honorarangeboten Nebenkosten berücksichtigt. Diese liegen bei 2 % (Bieter 2), 3 % (Bieter 1) und 5% (Bieter 3).

Nachrechnung:

Da die Leistungsphase 4 bei Sanierungen grundsätzlich entfällt, ein Bieter diese Leistungsphase jedoch angeboten hat, wurden die eingegangenen Angebote dahingehend vergleichbar gemacht und bei Bieter 3 die angebotene Leistungsphase 4 aus dem Angebot herausgerechnet.

Nach der Nachrechnung ergibt sich folgende, nach Angebotspreis geordnete Bieterreihenfolge:

Eingereichte Angebote Architektenleistungen (brutto)			
	Bieter		Angebotssumme
1.	Architekten Firdich Widmann Schilling + Partner mbB	Klemmertstraße 10 in 71088 Holzgerlingen	56.774,15 €
2.	Bieter 2	--	83.957,62 €
3.	Bieter 3	--	97.258,33 €

Nachlässe/Skonto:

Keine.

Nach Auswertung und Prüfung der Angebote für die Architektenleistungen hat das Büro „Architekten Firdich Widmann Schilling + Partner mbB, Klemmertstraße 10 in 71088 Holzgerlingen“ das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die Honorarzone, die den Architektenleistungen zugrunde gelegt wird, ist in Ordnung.

Deshalb schlagen wir nach technischer, rechnerischer und wirtschaftlicher Prüfung und Wertung der Angebote vor, die Architektenleistungen an das Büro „**Architekten**

Friedrich Widmann Schilling + Partner mbB, Klemmertstraße 10 in 71088 Holzgerlingen“ zum Angebotspreis von **56.774,15 €** zu vergeben.

Die Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) wird vollständig durch das Ortsbauamt übernommen.

III. Finanzierung

Im HH-Jahr 2024 sind für die Teilsanierung des Gebäudes des Evangelischen Kindergartens „Unter dem Regenbogen“ im Finanzhaushalt unter dem Produktsachkonto 36.50.0101 – 78710000.026 Mittel in Höhe von 50.000,00 € eingeplant worden. In die mittelfristige Finanzplanung sind für die Jahre 2025 und 2026 je ein Betrag in Höhe von 300.000,00 € in den Haushalt eingeplant worden. Diese Mittel stehen nun zur Deckung der o.g. Kosten zur Verfügung. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Architektenleistungen nicht in einem Gesamtbetrag abfließen werden.

Da es sich bei Planungskosten um Baunebenkosten handelt, dürfen diese Kosten der Maßnahme direkt zugeordnet werden.

Da sich der Evangelische Kindergarten „Unter dem Regenbogen“ innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortsmitte III“ befindet, erhält die Gemeinde für diese Maßnahme einen Zuschuss von ca. 36 Prozent der Gesamtkosten.

Anlagen:

1. Sanierung ev. Kindergarten - Angebot (nichtöffentlich)
2. Preisspiegel Sanierung evangelischer Kindergarten (nichtöffentlich)