

Sanierung des Rathauses in Seitingen - Beauftragung der Architektenleistungen

I. Allgemeines

Der Gemeinderat befasst sich seit Herbst 2020 mit der Sanierung des Rathauses. Zuerst wurde die Firma Energex mit der Erstellung eines Energiegutachtens mit Sanierungsfahrplan beauftragt. Im Anschluss hat die Verwaltung Kontakt mit dem Architekturbüro Eppler + Bühler aus Meßstetten Kontakt aufgenommen. Das Büro hat ein Gutachten über den Ist-Zustand des Gebäudes erstellt und einen Maßnahmenkatalog zur Sanierung inkl. Grobkostenschätzung erarbeitet. Dem Gemeinderat wurden diese Unterlagen zusammen mit einer groben Planung, wie die künftige Nutzung des Gebäudes aussehen könnte im Juli 2021 vorgestellt.

Bereits damals war klar, dass die Gemeinde die Sanierung des Rathauses finanziell alleine nicht stemmen kann. Nachdem der Antrag auf Anerkennung als Schwerpunktgemeinde im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) für das Jahr 2022 noch nicht von Erfolg gekrönt war, ist dies für die Jahre 2023 ff. nun gelungen. Im ELR ist über die Schaffung von Barrierefreiheit für das Gebäude eine Förderung von maximal 750.000 Euro möglich. In der mit dem Land getroffenen Zielvereinbarung für die kommenden fünf Jahre ist die Sanierung des Rathauses mit aufgenommen.

In der Zielvereinbarung ist eine Umsetzung der Sanierungsvorhabens in den Jahren 2024 und 2025 vorgesehen. Um Fördermittel in Anspruch nehmen zu können, muss bis Oktober 2023 eine detaillierte Planung vorliegen.

Zusätzlich zum ELR möchten wir auch einen Antrag auf Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock 2024 stellen.

Sobald eine detaillierte Kostenberechnung vorliegt will die Verwaltung auch eine Förderung des denkmalbedingten Mehraufwands durch das Denkmalamt prüfen.

II. Aktualisierung der Kostenschätzung

Das Architekturbüro Eppler + Bühler hat die grobe Kostenschätzung aus dem Jahr 2021 aktualisiert (siehe Anlage 1). Hierbei wurden enorme Preissteigerungen in den allen Gewerken mit einberechnet. Die Kosten werden nun auf 2,9 Mio. Euro (bisher: 2,3 Mio. Euro) geschätzt

III. Architektenvertrag

Die bisherigen Leistungen wurden bisher ohne vertragliche Grundlagen erbracht. Für die Vorbereitung des Förderantrags bedarfs es nun aber der Beauftragung eines Architekten. Die Verwaltung hatte Das Büro Eppler + Bühler vorgeschlagen, weil es sowohl mit der Sanierung öffentlicher Gebäude (Rathaus Meßstetten) als auch mit dem Thema Denkmalschutz (u.a. Vorhaben der evangelischen Kirche) umfangreiche Referenzen vorweisen kann (siehe Anlage 2).

Das Büro Eppler + Bühler konnte diese Kompetenzen in der bisherigen Zusammenarbeit unter Beweis stellen.

Der vorgelegte Architektenvertrag basiert auf der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Die Bewertung der Leistungen nach § 35 HOAI lässt eine Einstufung in Honorarzone III und IV zu. Die vorgeschlagene Einstufung in Honorarzone III + Dreiviertelsatz zu IV entspricht dieser Bewertung. Durch die Einbeziehung der kompletten Gebäudesubstanz ist ein Umbauzuschlag von 20 Prozent üblich. Lediglich die zugrunde gelegten Nebenkosten mit 7 Prozent übersteigen die übliche Größe, sind aber mit der räumlichen Entfernung des Sitzes des Architekturbüros zu rechtfertigen. Auf dieser Grundlage und der aktuellen Kostenschätzung ergibt sich ein Honorar von 387.800 Euro.

IV. Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der unbestrittenen fachlichen Kompetenz des Büros Eppler + Bühler und dessen Erfahrungen mit der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude schlägt die Verwaltung die Beauftragung des Büros Eppler + Bühler vor. Die Anfrage weiterer Architekten würde bis zur Beauftragung zeitlich schwierig werden, da im Herbst bereits eine detaillierte Kostenberechnung vorliegen muss. Diese muss vorab in vielen Details mit dem Denkmalamt abgestimmt werden.

Da es sich um eine reine Sanierung und keinen Neu- oder Anbau handelt, hat das gestalterische Element nicht die allergrößte Bedeutung.

Beschlussvorschlag

Das Architekturbüro Eppler + Bühler wird auf der Grundlage des vorliegenden Honorarvorschlags mit den Architektenleistungen für die Sanierung des Rathauses Seitingen beauftragt. Die Beauftragung erfolgt in Abschnitten. Der erste Abschnitt umfasst die Leistungsphasen 1-4 (bis zur Genehmigungsplanung).

Seitingen-Oberflacht, 06. März 2023


Buhl, Bürgermeister

Anlagen (2)

Bürgermeisteramt
Seitingen-Oberflacht
Eing.: 03.MRZ 2023

Bauvorhaben: RATHAUS SEITINGEN-OBERFLACHT
Sanierung der bestehenden Gemeindeverwaltung (Denkmatobjekt)



Bauherrschaft: Gemeinde Seitingen-Oberflacht
vertr. d. Hr. BM Jürgen Buhl
Obere Hauptstraße 8
D- 78606 Seitingen-Oberflacht

Baugrundstück: Obere Hauptstraße 8
D- 78606 Seitingen-Oberflacht

Planung | Bauleitung: Eppler und Bühler PartG mbB Freie Architekten
Dipl.-Ing. FH Harald K. Eppler, Freier Architekt BDA
Dipl.-Ing. Martin Bühler, Freier Architekt
Am Weichenwang 26, 72469 Meßstetten

Tel: 07431/ 62222
e-Mail: info@eppler-buehler-architekten.de

GROBKOSTENSCHÄTZUNG n. DIN 276

Stand: 02.03.2023

Grundlagen der Kostenschätzung:

- Ortsbesichtigung 25.08.2020, 25.11.2020, 04.05.2021
- Beschreibung Denkmaldatenbank, Landesamt f. Denkmalpflege (Begründung der Denkmaleigenschaft)
- Bestandspläne M 1:500/ M 1:100 (keine Gebäudeaufnahme!)
- Energieberatung Fa. Energex v. 23.03.2021
- Maßnahmenkatalog v. Juni 2021 (stichwortartige Zusammenfassung)
- Kostenrichtwerte vergleichbarer Objekte

Grundlage:

Vorentwurf | Konzeption vom Juni 2021 (März 2023)

Brutto-Rauminhalt (BRI), allseitig umschlossen u. überd.:	ca. 2971 m ³
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 772 m ²
Netto-Raumfläche (NRF):	ca. 636 m ²
Nutzungsfläche (NUF) (hier Verwaltung):	ca. 467 m ²

Kostenrichtwerte nach BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) und eigener Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte mit gehobenem Standard (Denkmalschutz).

Kostengruppe 300 und 400:

nach BRI (Brutto-Rauminhalt)	730.- €/ m ³
nach BGF (Brutto-Grundfläche)	2.900.- €/ m ²
nach NRF (Netto-Raumfläche)	
nach NUF (Nutzungsfläche)	4.900.- €/ m ²

Beschreibung der Maßnahme:

Sanierung der bestehenden Gemeindeverwaltung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.
Erweiterung der Gemeindeverwaltung in dem bestehenden und ehemaligen Feuerwehrmagazin.
Sanierung nach neuestem technischem Standard und DIN- Vorgaben unter Berücksichtigung
aktuellem Wärmeschutz (GEG), Anforderung der Barrierefreiheit. Haustechnik noch ungeklärt.

100 Grundstück ohne Ansatz

200 Herrichten und Erschließen

Gebühren Strom / Wasser / Abwasser / Gas
(hier: Nahwärme, etc....-> Schnittstelle undefiniert) ca. 20.000,- €

300 Bauwerk - Baukonstruktion / 400 Bauwerk - Technische Anlagen

Massivbauweise
Wand- Decken- Bodenbeläge entspr. Denkmal,
Verglasungen, Fassade und Dach nach gültiger ENEC (GEG)

nach Brutto-Rauminhalt		
allseitig umschlossen und überdeckt	2971 m ³ x 730.- €	2.168.830.- €
nach BGF	772 m ² x 2.900.- €	2.238.800.- €
nach NUF	467 m ² x 4.900.- €	2.288.300.- €
Summe 300 und 400 gerundet	ca.	2.230.000.- €

500 Außenanlagen

Vorplatz & Ausbesserungen ums Gebäude
(ohne gärtnerische Anlagen, Parkplätze,...)
Pauschaler Ansatz vor Klärung der genauen Ausführung. ca. 110.000,- €

600 Ausstattung, Küche

Teeküche, Garderobe, Einbaumöbel pauschaler Ansatz ca. 60.000,- €
Nicht enthalten:
Bewegliche Möbel, Spinde, Regale, Geräte u.dgl. ohne Ansatz

700 Baunebenkosten aus KG 300 - 600

Architekten- und Ingenieurleistungen, Vermessung, Statiker,
Fachplaner Heizung & Elektro, Allg. Baunebenkosten,
Genehmigungen, Prüfstatik
ca. 20 % aus KG 200 - 600 ca. 480.000,- €

Summe 700 Baunebenkosten ca. 480.000,- €

Summe inkl. 19 % USt 2.900.000,- €

Summe inkl. 19 % USt gerundet ca. 2.900.000,- €

Vorstehende Kostenermittlung entspricht unserem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nach Ortsterminen hinsichtlich baulichen Ist-Zustandes.

Nicht berücksichtigt werden konnten dabei die zukünftigen Bedürfnisse der Stadtverwaltung in Bezug auf technischen und organisatorischen Bedarf (z. B. Erneuerung von Büromöbeln, Bürgerinfo, etc.).

Somit sind in der genannten Endsumme nicht enthalten:

1. Aufwendungen für Umzugs- und Raumersatzmaßnahmen für die Dauer der Bauzeit (z. B. Mieten, Bürocontainer, etc.).
2. Kosten bedingt enthalten für zusätzliche techn. Ausrüstungen wie EDV-Anlage, Telefon, ELA, Multi-Media-Ausstattung, Zeiterfassungs- und Zugangskontrollen, etc.
3. Ersatzbeschaffung von beweglichen Ausstattungen wie Stühlen, Schreibtischen, Schränke, etc.
4. Ausstattung Ratssaal, z. Bsp. Konferenzanlage, etc.
5. Brandschutz, z. Bsp. u.a. Brandschutz-Gutachten, ggf. Brandmeldeanlage, o.dgl.
6. Lüftungsanlage (n. sep. HLS-Planung).
7. Schadstoffentsorgung (n. sep. Schadstoffgutachten).
8. Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung stand die zukünftige Beheizung und Energieversorgung des Gebäudes seitens des AG noch nicht fest! Die Kosten hierzu sind ggf. noch anzupassen, bzw. müssen noch sep. einkalkuliert werden. Bisher wird von einer Nahwärmeversorgung ausgegangen.

Achtung:

Die momentane akute Materialverknappung und Lieferkettenunterbrechung in fast allen Bereichen des Handwerks mit nicht absehbarem weiterem Verlauf bedingt zurzeit enorme Preissteigerungen die bisher nicht in die Kalkulation mit aufgenommen sind.

Diese Entwicklung ist bisher nicht kalkulierbar (weder im zeitlichen Verlauf noch in der Kostenentwicklung) und hat unter anderem zur Folge, dass vielfach keine Angebote erstellt werden, da auch die Handwerksbetriebe keine garantierten Preise zur Kalkulation erhalten oder Leistungen zu enorm erhöhten Preisen angeboten werden. Zeitliche Verzögerungen und Kostensteigerungen aus den genannten Gründen sind nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich sofern sich die Lage nicht global stabilisiert. Grundlage der Kostenermittlung unbeachtet vor genannter Situation:

Die Kosten sind als grobe Richtwerte zu verstehen, da noch keine Ausbaustandards bzw. genaue Ausbaudetails festgelegt sind! Des Weiteren fehlen Detaillierungen bei

- Tragwerk | Statik
- Betoninstandsetzungskonzept mit Anschluss Betonsanierung/ Baubegleitung
- Brandschutzgutachten / -konzept
- Haustechnik Heizung-Lüftungs-Sanitär
- Haustechnik Elektro
- Wärmeschutz & Bauphysik
- Schallschutzgutachten / -konzept
- Schadstoffgutachten
- Kanaluntersuchung
- Denkmalschutz (Auflagen, etc.)

Grundlage der Kostenermittlung unbeachtet vor genannter Situation:
Stand Grob-Kostenschätzung März 2023, im Schnitt der vergangenen Jahre ist mit einer zukünftig jährlichen Kostensteigerung von ca. 10% zur Schätzung zu rechnen. Zusätzliche besondere Auflagen im Zuge der Baugenehmigung und der behördlichen Abstimmungen, die das Bestandsgebäude betreffen sind nicht enthalten. Berechnungen ohne Ersatzunterkünfte, Umzugskosten u. dgl.

Referenzen: Kommunale Bauten / Öffentliche Bauten

Ausführ.-	Auftraggeber / Ort	Baumaßnahmen	Ansprechpartner
1987 bis heute	Stadt Meßstetten	- Mehrzweckhalle Hartheim - Aussegnungshalle Meßstetten - Umbau/Sanierung Rathaus Heinstetten - Umbau/Sanierung Grund-und Hauptschule Meßst.	Stadtbauamt 07431 / 63 49 50
2006 bis heute	Stadt Meßstetten	- Komplette Sanierung und Erweiterung incl. Umgestaltung des Rathauses Meßstetten - Sozialstation und Begegnungsstätte, Meßstetten (Wettbewerbserfolg)	
2010	Stadt Meßstetten	- Neubau eines Sport- und Bewegungsbereiches und Generalsanierung der Heuberghalle Meßstetten	
2013	Stadt Meßstetten	- Generalsanierung der Mehrzweckhalle Heinstetten	
2014	Stadt Meßstetten	- Erweiterung der Mehrzweckhalle Hartheim	
2002	Stadt Balingen	- Umbau und Erweiterung der Längenfeldschule (Wettbewerbserfolg)	Stadtbauamt
2009	DRK Kreisverband Zollernalb	- Neubau Schulungszentrum in BL (Wettbewerbserfolg) - Umbau bestehendes Verwaltungsgebäude - Umbau Rettungswache	Geschäftsleitung 07433 / 90 99-888
2012	DRK Kreisverband Zollernalb	- Umbau und Generalsan.DRK-Rettungswache in Albst. - Erweiterung der Rettungsgaragen und Neubau Waschhalle in Albstadt	Geschäftsleitung 07433 / 90 99-888
2013	DRK Kreisverband Tuttlingen	- Neubau der Rettungswache in Wehingen	Geschäftsleitung 07461 / 17 87-0
2016	Gemeinde Deilingen	- Umbau und Sanierung Rathaus Deilingen	Hr. BM Ragg 07426 / 9471-12
2017	Gemeinde Deilingen	- Neubau Feuerwehrhaus Deilingen	Hr. BM Ragg 07426 / 9471-12
2018	Stadt Meßstetten	- Neubau Kindergarten in Tieringen	Stadtbauamt 07431 / 6349-50
2019	Stadt Meßstetten	- Neubau einer Fahrzeughalle in Meßstetten-Hartheim	
2019	Gemeinde Deilingen	- Modernisierung und Anbau ans Gemeindehaus	Hr. BM Ragg 07426 / 9471-12
2020	DRK Kreisverband Zollernalb	- Neubau einer Container-Rettungswache mit Carport und Stellplätzen in Owingen	Hr. Graf 07433 / 909 919
2021	DRK Kreisverband Zollernalb	- Planung Neubau einer DRK-Rettungswache in Burladingen-Killer	Hr. Graf 07433 / 909 919
2021	Gemeinde Deilingen	- Modernisierung und Erweiterung Sporthalle	Hr. BM Ragg 07426 / 9471-12
2021	DRK Kreisverband Zollernalb	- Aufstockung DRK-Gebäude in Balingen	Hr. Mey 07433 / 9099-883

Fortsetzung: Gewerbliche Bauten

<i>Ausführ.-</i>	<i>Auftraggeber / Ort</i>	<i>Baumaßnahmen</i>	<i>Ansprechpartner</i>
2013	heymountain.GmbH - Stockach	- Neubau eines Produktionsgebäudes (Kosmetikprod.) und Wohnung in Stockach	
2016/2017	Volksbank Meßst.	- Umbau und Erweiterung der Volksbank Heuberg in Meßstetten	Vorstand Hr. Eckl 07431 / 9499-11
2018	Mawa Solutions Rottweil	- Nutzungsänderung eines Wasserturms (Einbau von Büros)	Hr. Maier 0175 7611 080
2018	Textildruck Mayer, Meßstetten-Udi.	- Neubau Erweiterung der Verwaltung	Hr. Steidle 07436 / 9280-0

Fortsetzung: Kirchliche Bauten

<i>Ausführ.-</i>	<i>Auftraggeber / Ort</i>	<i>Baumaßnahmen</i>	<i>Ansprechpartner</i>
2021	Theol. Hochschule Reutlingen	- Neubau Wohngebäude - Sanierung, Umbau und Erweiterung der denkmalgeschützten Gebäude	Hr. Voigt 07121 / 9259-0
2021	Evang. Kirche Tieringen	- Renovierung Gemeindehaus in M-Tieringen	Pfarramt
2021	Evang. Kirche Hossingen	- Außenrenovierung der denkmalgeschützten Nikolauskirche in Meßstetten-Hossingen	Pfarrer Schuttkowski 07431 / 9482225
2021 bis heute	Ev.meth. Kirche S-Vaihingen	- Neubau eines Gemeindezentrums mit Pastorat und Wohnungen in Stuttgart-Vaihingen	Pastor Kibitzki 0711 / 733 805