

# Stadtverwaltung Lahnstein

---

## Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4322**

<b>Fachbereich</b>	<b>Datum</b>	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	08.02.2023	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>öffentlich / nichtöffentlich</b>
Fachbereichsausschuss 4	08.03.2023	Ö

## **Historisches Altes Rathaus, Anbau und denkmalgerechte Sanierung; hier: Auftragsvergabe Ausschreibungsblock**

### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.07.2022 hat die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion die Zustimmung zum Maßnahmenbeginn für den Anbau und die Sanierung des Alten Rathauses gegeben.

Voraussetzung hierfür war der Stadtratsbeschluss vom 31.03.2022 zu dem Nutzungskonzept mit Raumprogramm in Verbindung mit den veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von 3,4 Mio. Euro. Auf die Beschlussvorlage BV 22/4091 wird verwiesen.

Nach Erstellung der Leistungsbeschreibungen wurden am 16. Dezember 2022 zunächst sieben Gewerke öffentlich ausgeschrieben.

Insgesamt haben für den ersten Ausschreibungsblock 66 Firmen die Ausschreibungsunterlagen bei Subreport abgerufen. Davon sind 21 Angebote bei der Stadtverwaltung bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 fristgerecht eingegangen.

Anhand der vorgelegten Nachweise wurde die Eignung aller Bieter bestätigt. Die Angebote wurden durch das Architekturbüro Brod in formeller, rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geprüft.

### Los 1: Verkehrsregelung

Es haben 3 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen keine Firma bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 ein Angebot vorgelegt hat.

Die öffentliche Ausschreibung wurde daher aufgehoben.

Aufgrund des Auftragsvolumens in Höhe von ca. 42.000 € ist nunmehr eine beschränkte Ausschreibung desselben Loses vorgesehen.

Der Baubeginn für die Gesamtmaßnahme soll ab April 2023 erfolgen, so dass die Leistungen für die Verkehrsregelung bis dahin vergeben werden muss. Nach Prüfung und Wertung des Angebotes soll daher unmittelbar eine Auftragsvergabe erfolgen. Hierfür ist grundsätzlich die Beschlussfassung des Fachbereichsausschusses 4 erforderlich. Um die Abwicklung der Maßnahme erhalten zu können, sollte daher ein entsprechender Vorratsbeschluss gefasst werden.

## **Los 2: Baustelleneinrichtung**

Es haben 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 2 Firmen bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 ein Angebot vorgelegt haben.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Bieter 1	104.929,44	
2	Bieter 2	2.738,80	

Die Ausschreibung wurde aufgehoben, da Bieter 1 kein wirtschaftlich annehmbares Angebot vorgelegt hat und Bieter 2 die Vergabeunterlagen bzw. das Leistungsverzeichnis nicht vollständig ausgefüllt hat und daher aus formellen Gründen ausgeschlossen werden musste.

Die Kostenberechnung für dieses Los liegt bei insgesamt 25.772,43 €.

Die Teilleistungen aus diesem Los wurden nunmehr direkt von der Verwaltung beauftragt (z.B. Bauzaun, Baustellentoilette, Baustrom) und koordiniert.

## **Los 3: Gerüstbauarbeiten (Neu- und Altbau)**

Es haben 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 4 Firmen bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 Angebote vorgelegt haben. Die Angebote entsprechen den formalen Bedingungen.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Gerüstbau Schmiedt, Kobern-Gondorf	57.052,17	100,0 %
2	Bieter 2	62.370,28	109,3 %
3	Bieter 3	65.973,60	115,6 %
4	Bieter 4	117.148,36	205,3 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt 43,3 % unter der Kostenberechnung von 81.729,20 €.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses soll der Zuschlag für die Gerüstbauarbeiten am Neubau und Bestandsgebäude an die mindestbietende **Firma Gerüstbau Schmiedt, Kobern-Gondorf** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **57.052,17 €** erteilt werden.

#### Los 4: Rohbauarbeiten - Neubau

Es haben 5 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 4 Firmen bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 Angebote vorgelegt haben. Die Angebote entsprechen den formalen Bedingungen.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Bündgen Bau GmbH & Co KG, Koblenz	325.504,70	100,0 %
2	Bieter 2	349.896,56	107,5 %
3	Bieter 3	386.342,98	118,7 %
4	Bieter 4	Ausschluss	

Ein Bieter musste ausgeschlossen werden.

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 21,3 % unter der Kostenberechnung von 394.785,92 €.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses soll der Zuschlag für die Rohbauarbeiten am Neubau an die mindestbietende **Firma Bündgen Bau GmbH & Co. KG, Koblenz** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **325.504,70 €** erteilt werden.

#### Los 5: Dachdecker- und Klempnerarbeiten – Neubau

Es haben 16 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 3 Firmen bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 Angebote vorgelegt haben. Die Angebote entsprechen den formalen Bedingungen.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Weiler und Gilles GmbH, Polch	45.071,67	100,0 %
2	Bieter 3	57.764,28	128,2 %

Ein Bieter musste aus formalen Gründen ausgeschlossen werden.

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 15,5 % unter der Kostenberechnung von 52.057,82 €.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses soll der Zuschlag für die Dachdecker- und Klempnerarbeiten am Neubau an die mindestbietende **Firma Weiler und Gilles GmbH, Polch** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **45.071,67 €** erteilt werden.

### **Los 6: Dachdecker- und Klempnerarbeiten - Bestandsgebäude**

Es haben 17 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 5 Firmen bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 Angebote vorgelegt haben. Die Angebote entsprechen den formalen Bedingungen.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Weiler und Gilles GmbH, Polch	179.633,74	100,0 %
2	Bieter 2	198.980,98	110,8 %
3	Bieter 3	229.255,07	127,6 %
4	Bieter 4	334.480,40	186,2 %
5	Bieter 5	377.231,95	210,0 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt 12,1 % unter der Kostenberechnung von 201.291,76 €.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses soll der Zuschlag für die Dachdecker- und Klempnerarbeiten am Bestandsgebäude an die mindestbietende **Firma Weiler und Gilles GmbH, Polch** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **179.633,74 €** erteilt werden.

### **Los 7: Zimmererarbeiten – Bestandsgebäude**

Es haben 9 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 3 Firmen bis zum Submissionstermin am 31.01.2023 Angebote vorgelegt haben. Die Angebote entsprechen den formalen Bedingungen.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Holzbau Wagner GmbH, Braubach	239.540,63	100,0 %
2	Bieter 2	264.444,43	110,4 %
3	Bieter 3	282.282,82	117,8 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt 4,8 % über der Kostenberechnung von 227.945,51 €.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses soll der Zuschlag für die Zimmererarbeiten am Bestandsgebäude an die mindestbietende **Firma Holzbau Wagner GmbH, Braubach** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **239.540,63 €** erteilt werden.

### Zusammenfassung Ergebnis Ausschreibungsblock 1:

Los	Gewerk	Kosten- berechnung	Angebots- summe	Differenz
1	Verkehrssicherung	(41.708,07 €)	---	---
2	Baustelleneinrichtung	(25.772,43 €)	---	---
3	Gerüstbau (Alt- und Neubau)	81.729,20 €	57.052,17 €	24.677,03 €
4	Rohbauarbeiten	394.785,92 €	325.504,70 €	69.281,22 €
5	Dachdecker Neubau	52.057,82 €	45.071,67 €	6.986,15 €
6	Dachdecker Altbau	201.291,76 €	179.633,74 €	21.658,02 €
7	Zimmererarbeiten	227.945,51 €	239.540,63 €	-11.595,12 €
	<b>Summe:</b>	<b>957.810,21</b>	<b>846.802,91 €</b>	<b>111.007,30 €</b>

### Weiterer zeitlicher Ablauf

Der Beginn der Baumaßnahme mit Einrichten der Baustelle ist ab Mitte April 2023 vorgesehen. Dabei werden zunächst die Vorarbeiten zur Errichtung des Neubaus (Baufeldräumung, Ausschachtarbeiten, Herstellung der Brunnengründung und Bodenplatte etc.) durchgeführt und der Rohbau erstellt. Dieser soll bis Anfang September fertiggestellt sein.

Parallel hierzu erfolgt dann Ende Juni 2023 die Einrüstung des Bestandsgebäudes, sodass daraufhin die Neueindeckung der Dachfläche und die Sanierung der Fachwerkfassade durchgeführt werden kann. Die Einrüstung des Bestandsgebäudes soll Anfang/Mitte November 2023 wieder entfernt werden, sodass die Hochstraße für den Verkehr wieder ohne Durchfahrtsbegrenzung genutzt werden kann. Das Ende der Bauarbeiten zur denkmalgerechten Sanierung des Alten Rathauses inkl. Errichtung eines Anbaus ist mit Abschluss aller Innenausbauarbeiten für Juli/August 2024 vorgesehen.

Aktuell werden noch die Leistungsverzeichnisse für die Ausbaugewerke erarbeitet. Die Auftragsvergabe soll nach einem weiteren Ausschreibungsblock in der Jahresmitte erfolgen. Die Ausführung der Arbeiten soll dann in der zweiten Jahreshälfte beginnen.

### Finanzierung:

Für die Maßnahme „Generalsanierung Altes Rathaus“ sind im Haushalt unter Produkt 52300000-002, Sachkonto 0960 0000, Mittel in Höhe von 3.247.089,85 € bereit gestellt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme wurden mit der Kostenberechnung nach DIN 276 (2. Ebene) vom 13.12.2021 auf insgesamt 3.374.514,64 € ermittelt. Demnach entfallen 1.728.724,93 € auf die Sanierung des Bestandsgebäudes und 1.645.789,71 € auf die Errichtung des Neubaus.

Zuwendungen erhält die Stadt Lahnstein vom Bund und vom Land Rheinland-Pfalz durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) im Rahmen der „Städtebaulichen Erneuerung/Städtebauförderung“. Hierzu wurden bereits die zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 3.365.100 € durch die baufachliche Prüfung der SGD Nord und der förderrechtlichen Stellungnahme der ADD festgelegt. Die genaue Höhe der Förderung kann seitens der ADD aktuell noch nicht exakt benannt werden, jedoch geht man von einer Förderquote von ca. 90 % aus.

### **Auswirkungen Umweltschutz:**

Im Zuge der Nachverdichtung des Stadtkerns wird durch die Errichtung eines Neubaus eine Baulücke wieder geschlossen. Gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) 2023 wird der Primärenergiebedarf bei Neubauten auf 55 Prozent verringert werden. Hierzu läuft aktuell die Planung einer PV-Anlage auf dem Dach des Neubaus mit möglicher Ergänzung durch Solarthermie zum Betreiben einer Wärmepumpe.

Der bereits vorliegende EnEV-Nachweis (basierend auf der EnEV 2014, Berechnung von 04/2020) für den Neubau erfüllt bereits die Anforderungen zur Einhaltung der Höchstwerte für Wärmedurchgangskoeffizienten. Ebenso wurde der Nachweis des Primärenergiebedarfes nach der EnEV 2014 erbracht. Beim vorliegenden EnEV-Nachweis ist allerdings noch keine PV-Anlage oder Solarthermie berücksichtigt worden, wodurch sich die Energiebilanz bei der Aktualisierung noch weiter verbessern wird.

Zur Verwendung kommen Wärmedämmsteine (Hohlblocksteine mit Mineralwolle) für das Außenmauerwerk, eine Aufdachdämmung auf der Stahlbetondecke, Isolierglasscheiben bei den Außenfenstern und eine Fußbodenheizung zum Beheizen der neu geschaffenen Räume.

Am Bestandsgebäude werden überputzbare Wandflächenheizungen vorgesehen, um eine Grundwärme im Gebäude sicherstellen zu können. Da aufgrund des Denkmalschutzes keine modernen Fenster im Altbau eingebaut werden dürfen, bleiben die vorhandenen Einscheiben-Bleiverglasungen bestehen. Daher wird der Altbau nicht auf die aktuell erforderlichen energetischen Standards gebracht werden können.

Nach der Sanierung der Gefache und des Fachwerks werden ausschließlich umweltfreundliche und natürliche Baustoffe und Farben zum Einsatz kommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Auftrag für die Errichtung eines Neubaus sowie die denkmalgerechte Sanierung des Alten Rathauses zum

**Gewerk Gerüstbauarbeiten (Neu- und Altbau)** wird an die mindestbietende Firma Gerüstbau Schmiedt, Kobern-Gondorf zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **57.052,17 €** vergeben.

**Gewerk Rohbauarbeiten (Neubau)** wird an die mindestbietende Firma Bündgen Bau GmbH & Co. KG, Koblenz zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **325.504,70 €** vergeben.

**Gewerk Dachdecker- und Klempnerarbeiten (Neubau)** wird an die mindestbietende Firma Weiler und Gilles GmbH, Polch zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **45.071,67 €** vergeben.

**Gewerk Dachdecker- und Klempnerarbeiten (Bestandsgebäude)** wird an die mindestbietende Firma Weiler und Gilles GmbH, Polch zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **179.633,74 €** vergeben.

**Gewerk Zimmererarbeiten (Bestandsgebäude)** wird an die mindestbietende Firma Holzbau Wagner GmbH, Braubach zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **239.540,63 €** vergeben.

**Gewerk Verkehrsregelung:**

Der Fachbereichsausschuss 4 ermächtigt die Verwaltung nach Vorliegen der Angebotsergebnisse hinsichtlich des Gewerkes Verkehrsregelung, die Auftragsvergabe bis zu einer Höhe von maximal 80.000 € brutto selbständig durchzuführen.

(Lennart Siefert)  
Oberbürgermeister