

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4477**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	04.10.2023	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	25.10.2023	Ö

**Historisches Altes Rathaus, Anbau und denkmalgerechte Sanierung;
hier: Auftragsvergabe Fensterbauarbeiten und Brandschutztüren (Neubau)**

Sachverhalt:

In der vorausgegangenen öffentlichen Ausschreibung wurden am 07.06.2023 sechs Gewerke submittiert, wobei für das Gewerk „Fensterbau- und Verglasungsarbeiten“ keine Angebote eingereicht wurden (vgl. Sitzungsvorlage BV 23/4416 und BV 23/4416/1 und Niederschrift vom 28.06.2023). Danach wurde die Ausschreibung für dieses Gewerk aufgehoben und durch Aufteilung des Gewerks in zwei getrennte Lose und mit Änderung der technischen Ausführung des großen Eckfensters mit zusätzlichem Stahlposten im Eckbereich neu ausgeschrieben.

Die Unterteilung erfolgte in das Los 14 „Fensterbau- und Verglasungsarbeiten im Neubau“ und in das Los 15 „Brandschutztüren und Innenverglasungsarbeiten im Neubau“.

Nach Änderung der Leistungsbeschreibungen wurden die beiden Gewerke öffentlich ausgeschrieben.

Insgesamt haben für diese beiden Lose 25 Firmen die Ausschreibungsunterlagen bei Subreport abgerufen. Davon sind 6 Angebote bei der Stadtverwaltung bis zum Submissionstermin am 21.09.2023 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 14: Fensterbau- und Verglasungsarbeiten im Neubau

Es haben 12 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen drei Firmen bis zum Submissionstermin am 21.09.2023 ein Angebot vorgelegt haben.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Metall & Stahlbau Schmickler, Remagen	73.896,83 €	100,0 %
2	Bieter 2	86.431,01 €	117,0 %
3	Bieter 3	177.456,37 €	240,1 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 27,6 % unter der Kostenberechnung von 102.045,86 €.

Der Zuschlag für die Fensterbau- und Verglasungsarbeiten im Neubau soll an die mindestbietende **Firma Metall & Stahlbau Schmickler, Remagen** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **73.896,83 €** erteilt werden.

Los 15: Brandschutztüren und Innenverglasungsarbeiten im Neubau

Es haben 13 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 3 Firmen bis zum Submissionstermin am 21.09.2023 Angebote vorgelegt haben.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Seis & Wölbert GmbH, Halsenbach	56.082,32 €	100,0 %
2	Bieter 2	78.866,06 €	140,6 %
3	Bieter 3	121.422,84 €	216,5 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 0,005 % über der Kostenberechnung von 55.817,90 €.

Der Zuschlag für die Brandschutztüren und Innenverglasungsarbeiten im Neubau soll an die mindestbietende **Firma Seis & Wölbert GmbH, Halsenbach** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **56.082,32 €** erteilt werden.

Zusammenfassung
Ergebnis Ausschreibungsblock 2, zweiter Teil:

Los	Gewerk	Kostenberechnung	Angebotssumme	Differenz
14	Fensterbau- und Verglasungsarbeiten	102.045,96 €	73.896,83 €	28.149,13 €
15	Brandschutztüren und Innenverglasungsarbeiten	55.817,90 €	56.082,32 €	-264,42 €
	<u>Summe:</u>	157.863,86 €	129.979,15 €	27.884,71 €

Weiterer zeitlicher Ablauf

Aktuell werden noch die Leistungsverzeichnisse für die Ausbaugewerke und die Haustechnik in einem dritten Ausschreibungsblock erarbeitet. Die Auftragsvergabe soll nach einer weiteren öffentlichen Ausschreibung im Winter 2023 erfolgen, sodass mit den Arbeiten Anfang 2024 begonnen werden kann.

Allgemeine Informationen zur Baumaßnahme:

Mittlerweile wurde am Neubau mit der Errichtung des Obergeschosses begonnen. Dabei ist geplant, dass Mitte/Ende Oktober die Decke über OG geliefert und in Beton gegossen werden kann. Danach werden die Dachdeckerarbeiten zur Dämmung und Abdichten des Flachdaches erfolgen.

Parallel hierzu finden die restauratorischen Mauerarbeiten statt, bei denen die vorhandene Verfugung erneuert wird, defekte Mauerwerksstellen ausgebessert und im Bereich des Anbaus das historische Mauerwerk wieder freigelegt werden.

Ebenso wird die Farbe an der Fachwerkfassade abgenommen, sodass schadhafte Hölzer fachgerecht ersetzt werden können. Zeitgleich erfolgt die Dachsanierung, bei der das Alte Rathaus eine neue Schiefereindeckung erhält.

Ende 2024 soll die Baumaßnahme sowohl mit der Fertigstellung des Anbaus als auch mit der denkmalgerechten Sanierung des Alten Rathauses abgeschlossen sein.

Aktuell befindet sich die Gesamtmaßnahme voll im Kostenrahmen.

Durch die bisherigen positiven Ausschreibungsergebnisse konnte ein finanzielles Polster von rd. 236.000 € gegenüber der vorausgegangenen Kostenberechnung geschaffen werden. Hierbei ist allerdings zu erwähnen, dass noch ca. 16 Gewerke ausgeschrieben und vergeben werden müssen.

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 € bereitgestellt.

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.

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 keine PV-Anlage oder Solarthermie berücksichtigt worden.

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.

Eine Untersuchung zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach des Neubaus hat ergeben, dass die täglich nur kurze Sonneneinstrahlungsdauer in den Nachmittagsstunden nicht die Kosten zur Errichtung der Anlage aufrechnen würde.

Es gibt zu starke Verschattung durch die hohe Nachbarbebauung.

Eine Anfrage an die Denkmalschutzbehörde, ob auf dem Dach des Bestandsgebäudes eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden dürfte, wurde seitens der Behörde kategorisch abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

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

Gewerk Fensterbau- und Verglasungsarbeiten im Neubau wird an die mindestbietende Firma **Metall & Stahlbau Schmickler, Remagen** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **73.896,83 €** vergeben.

Gewerk Brandschutztüren und Innenverglasungsarbeiten im Neubau wird an die mindestbietende Firma **Seis & Wölbert GmbH, Halsenbach** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **56.082,32 €** vergeben.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister