

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 24/4567**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	15.02.2024	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	20.03.2024	Ö

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

Sachverhalt:

Gegen Ende des Jahres 2023 wurde ein weiterer Ausschreibungsblock für die Ausbaugewerke im Alt- und Neubau gestartet. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Submissionen und der Angebotsprüfungen und -wertungen zur Vergabe folgender Gewerke mitgeteilt:

- Los 16: Innenputzarbeiten (Neubau)
- Los 17: Estrichlegearbeiten (Neubau) (Auftragsvergabe erfolgt verwaltungsseitig)
- Los 18: Fassadenarbeiten (Altbau)
- Los 19: Elektroinstallationsarbeiten (Alt- und Neubau)
- Los 20: Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten (Alt- und Neubau)

Insgesamt haben für den dritten Ausschreibungsblock 47 Firmen die Ausschreibungsunterlagen bei Subreport abgerufen. Davon sind 23 Angebote bei der Stadtverwaltung bis zum Submissionstermin am 25.01.2024 bzw. 26.02.2024 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.

Es wurde festgestellt, dass keine Veränderungen an den Verdingungsunterlagen vorgenommen wurden, dass die Angebote rechtsverbindlich unterschrieben bzw. elektronisch signiert wurden und gewertet werden können.

Los 16: Innenputzarbeiten (Neubau)

Es haben 11 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen fünf Firmen bis zum Submissionstermin am 25.01.2024 ein Angebot vorgelegt haben.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Dizer und Frasch GmbH, Simmern	48.294,07	100,00 %
2	Bieter 2	56.694,21	117,39 %
4	Bieter 3	81.550,33	168,86 %
5	Bieter 4	95.013,17	196,74 %

Das Angebot eines Bieters konnte nicht gewertet werden, da die Unterlagen für eine andere Ausschreibung eingereicht wurden.

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 51,5 % unter der Kostenberechnung von 99.660,49 €.

Nach erfolgter Prüfung durch den beauftragten Architekten kann festgestellt werden, dass die erhebliche Unterschreitung der Kostenberechnung auf der Verwendung von Kostensätzen aus den Ausschreibungsdatenbanken basiert, die höhere Einheitspreise enthielten. Aufgrund von Erfahrungen aus der Vergangenheit bei anderen Gewerken wurden diese Preise noch mit einem Sicherheitszuschlag versehen.

Aktuell tritt allerdings bedingt durch den starken Rückgang der Neubautätigkeiten eine Marktbereinigung ein, durch die die Einheitspreise wieder nach unten korrigiert werden. Daher werden die Einheitspreise durch den Architekten als marktüblich und auskömmlich angesehen.

Der Zuschlag für die Innenputzarbeiten am Neubau soll an die mindestbietende **Firma Dizer und Frasch GmbH, Simmern** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **48.294,07 €** erteilt werden.

Los 18: Fassadenarbeiten (Altbau)

Es haben 9 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen 6 Firmen bis zum Submissionstermin am 25.01.2024 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	Malerfachbetrieb Fahed Hassan, Lahnstein	65.759,82	100,00 %
2	Bieter 2	71.930,15	109,38 %
3	Bieter 3	74.027,28	112,57 %
4	Bieter 4	94.112,34	143,12 %
5	Bieter 5	99.963,07	152,01 %
6	Bieter 6	224.924,62	342,04 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 44,6 % unter der Kostenberechnung von 118.676,95 €. Die anderen Bieter liegen im ähnlichen Preissegment.

Die erhebliche Unterschreitung der Kostenberechnung basiert laut Angaben des Architekten auf der Verwendung von Kostenansätzen aus den Abrechnungsgrundlagen des Zimmerergewerkes im Umgang mit Schadstoffbelastung der Fachwerkfassade.

Die Einheitspreise des Mindestbieters werden vom Architekten dennoch als auskömmlich angesehen.

Der Mindestbieter hat zwei Mitarbeiter mit entsprechender restauratorischen Qualifikationen und ist damit für die Arbeiten an der Fachwerkfassade geeignet.

Der Zuschlag für die Fassadenarbeiten am Altbau wird verwaltungsseitig an die mindestbietende **Firma Malerfachbetrieb Fahed Hassan, Lahnstein** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **65.759,82 €** erteilt.

Los 19: Elektroinstallationsarbeiten (Alt- und Neubau)

Im Zuge des öffentlichen Ausschreibungsverfahrens haben 3 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen jedoch keine Firma bis zum Submissionstermin am 25.01.2024 ein Angebot vorgelegt hat.

Die öffentliche Ausschreibung wurde daher aufgehoben. Die Leistungen wurden zwischenzeitlich erneut ausgeschrieben, dieses Mal allerdings in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Für die beschränkte Ausschreibung wurden 5 Firmen über die erneute Veröffentlichung informiert. Hierzu wurde im Vorfeld bei allen potentiell in Frage kommenden Bietern die Eignung geprüft und festgestellt. Alle Firmen haben die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen. Eine Firma hat bis zum Submissionstermin am 26.02.2024 ein Angebot vorgelegt. Das Angebot entspricht den formalen Bedingungen.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	Rudolf Fritz GmbH, NL Elektro Thomas, Koblenz	173.598,97	100,0 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 29,06 % über der Kostenberechnung von 134.509,77 €.

Die Überschreitung der Kostenberechnung ist hauptsächlich in den Positionen der anzubringenden Leuchten festzustellen.

In der Kostenberechnung wurden zudem die sicherheitsrelevanten Fremdleistungen (Brandmeldeanlage etc.) zu niedrig angesetzt. Alle anderen Einheitspreise entsprechen den marktüblichen Vorgaben.

Der Zuschlag für die Elektroinstallationsarbeiten am Alt- und Neubau soll an die mindestbietende **Firma Rudolf Fritz GmbH, NL Elektro Thomas, Koblenz** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **173.598,97 €** erteilt werden.

Los 20: Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten (Alt- und Neubau)

Es haben 5 Firmen die Ausschreibungsunterlagen elektronisch abgerufen, von denen drei Firmen bis zum Submissionstermin am 25.01.2024 ein Angebot vorgelegt haben. Die Angebote entsprechen den formalen Bedingungen.

Nach Prüfung der Angebote wurde nachfolgendes Ergebnis festgestellt.

Nr.	Bieter	Bruttoangebotspreis einschl. evtl. Nachlässe (Euro)	
1	apropos Wasser und Wärme, Enkirch	129.595,31	100,00 %
2	Bieter 2	131.634,75	101,57 %
3	Bieter 3	158.624,29	122,40 %

Das Angebot des Mindestbieters liegt ca. 9,75 % unter der Kostenberechnung von 143.588,51 €.

Gemäß Prüfung liegen die angebotenen Einheitspreise in einem derzeit marktüblichen Preisniveau.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses soll der Zuschlag für die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten am Alt- und Neubau an die mindestbietende **apropos Wasser und Wärme, Enkirch** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **129.595,31 €** erteilt werden.

Zusammenfassung **Ergebnis Ausschreibungsblock 3:**

Los	Gewerk	Kostenberechnung	Angebotssumme	Differenz
16	Innenputzarbeiten (Neubau)	99.660,49 €	48.294,07 €	51.366,42 €
17	Estrichlegearbeiten (Neubau)	28.094,29 €	7.402,40 €	20.691,89 €
18	Fassadenarbeiten (Altbau)	118.676,95 €	65.759,82 €	52.917,13 €
19	Elektroinstallationsarbeiten	134.509,77 €	173.598,97 €	- 39.089,20 €
20	Heizungs- und Sanitärinstallation	143.588,51 €	129.595,31 €	13.993,20 €
	<u>Summe:</u>	524.530,01 €	424.650,57 €	99.879,44 €

Nach dem aktuell vorliegenden Kostenbericht von Herrn Brod mit Datum vom 28.02.2024 beträgt der Mehrbetrag zur Zeit rd. 225.500 € gegenüber den vom Fördermittelgeber genehmigten Kosten. Nachdem zwischenzeitlich die Dacheindeckung abgenommen wurde, mussten mehrere schadhafte Stellen im Bereich des Dachtragwerkes festgestellt werden, die es nun gilt, statisch und zimmermannsmäßig zu ertüchtigen. Dies führt folglich zu Mehrkosten, die aktuell noch nicht konkret beziffert werden können. Abstimmungsgespräche, auch unter Einbeziehung des Statikers, finden derzeit noch statt. Die Mehrkosten sind vorrangig als Mengenmehrung zu sehen, da bereits zimmermannsmäßige Ertüchtigungen im Leistungsverzeichnis beschrieben sind. Erst nach Öffnung der Trauf- und Zwischensparrenbereiche konnte erkannt werden, in welchem Umfang das Holztragwerk ausgebessert und wieder hergestellt werden muss.

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. Nach dem aktuellen Kostenbericht vom 28.02.2024 verteilen sich die nun zu erwartenden Kosten auf 1.563.342,08 € beim Neubau und 2.036.533,00 € beim Altbau.

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.

Die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach des Bestandsgebäudes wurde auf Nachfrage bei der Denkmalschutzbehörde kategorisch abgelehnt. Die geplante PV-Anlage auf dem Flachdach des Neubaus, die als Unterstützung bzw. Stromlieferung für die vorgesehene Wärmepumpe gedacht war, hat sich nach genauer Betrachtung und Berechnung als unwirtschaftlich herausgestellt.

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 und die erforderlichen Vorgaben werden trotzdem bereits eingehalten.

Das Flachdach auf dem Neubau erhält auf einer Fläche von rd. 150 m² eine extensive Dachbegrünung auf einem Warmdachaufbau.

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

Am Bestandsgebäude wird aktuell noch geprüft, ob durch den Einsatz von Infrarotstrahlern eine gewisse Grundwärme im Gebäude sichergestellt werden kann. 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. Eine Ausnahmegenehmigung zur Abweichung bzw. Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist bereits erteilt.

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**

Innenputzarbeiten (Neubau), wird an die mindestbietende Firma **Dizer und Frasch GmbH, Simmern** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **48.294,07 €** vergeben.

Fassadenarbeiten (Altbau), wird an die mindestbietende Firma **Malerfachbetrieb Fahed Hassan, Lahnstein** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **65.759,82 €** vergeben.

Elektroinstallationsarbeiten (Alt- und Neubau), wird an die mindestbietende Firma **Rudolf Fritz GmbH, NL Elektro Thomas. Koblenz** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **173.598,97 €** vergeben.

Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten (Alt- und Neubau), wird an die mindestbietende Firma **apropos Wasser und Wärme, Enkirch** zum Bruttoangebotspreis in Höhe von **129.595,31 €** vergeben.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister