

Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/015

02.01.2019

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Sanierungskonzept für Mietwohnungen;
Sanierung Sofienstraße 4, Rottenburg,
- Vergabe Architektenleistungen**

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	12.02.2019	Entscheidung	öffentlich
-----------------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

29.11.2016: GR: Satzungsbeschluss
 18.07.2017: BA-WBR: Sanierungskonzept für Mietwohnungen (Vorberatung)
 19.09.2017: GR: Sanierungskonzept für Mietwohnungen
 04.12.2018: GR: Wirtschaftsplan 2019

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat vergibt die Planung der Sanierung des Gebäudes Sofienstraße 4 in Rottenburg am Neckar (Kernstadt) an das Architekturbüro Kuhn Adis, Freie Architekten, Rottenburg am Neckar.
2. Die Beauftragung erfolgt stufenweise, zunächst bis zur Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung).

Anlagen:.

1. Angebot der genannten Architektenleistungen
2. Maßnahmenkatalog Sofienstraße 4

(Diese Anlagen sind nichtöffentlich zu behandeln.)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2019	5.012019.001		78715000		200.000 EUR
					EUR
					EUR
Summe					200.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPI. EUR - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über	0 EUR
	Somit noch verfügbar	200.000 EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	45.000 EUR
	Danach noch verfügbar	155.000 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
Deckungsnachweis:		

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 das von der Betriebsleitung erarbeitende Sanierungskonzept und dessen Umsetzung (Baubeschluss) – vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – beschlossen (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/116/1). Darin vorgesehen war auch die Sanierung des vorstehenden Gebäudes in der Kernstadt.

Die für die Planung dieser Sanierung notwendigen Finanzmittel i.H.v. 200.000 Euro wurden im Rahmen der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2019 in der Sitzung am 04.12.2018 eingestellt.

2. Vergabe der Planungsleistungen

Das seinerzeitige Sanierungskonzept (vgl. Beschlussvorlage 2017/116 und beigefügten Maßnahmenkatalog) wurde - für die zur Sanierung in Frage kommenden Gebäude - mit Hilfe der Beauftragung von örtlichen Architekten erstellt. Das Konzept für das jetzt zur Sanierung anstehende Gebäude Sofienstraße 4, Kernstadt, wurde seinerzeit bereits vom Architekturbüro Nicole Kuhn Adis, Rottenburg am Neckar, erarbeitet.

Aufgrund der Vor-Kenntnisse über den Gebäudezustand und der abgestimmten Sanierungsmaßnahmen wurde das Architekturbüro um Abgabe eines Angebots gebeten. Dies erfolgte Mitte Dezember 2018 (vgl. Anlage 1).

Das Angebot berücksichtigt bereits die genannten und abgerechneten Vorleistungen. Das Angebot ist angemessen und vertretbar.

3. Auftragsumfang

Das Nettohonorar für die Gesamtleistungen einschl. angemessenem Modernisierungszuschlag von 20 % beläuft sich auf ca. 159.000 Euro. Maßgebend für die Abrechnung sind nach HOAI seinerzeit die anrechenbaren Kosten.

Zwar wird dieser Auftrag zunächst nur phasenweise bis zur Ermittlung der endgültigen Kosten vergeben, somit zunächst bis einschl. Leistungsphase 4, d.h. die Leistungsphasen:

- Grundlagenermittlung mit	0 %
- Vorplanung mit	7 %
- Entwurfsplanung mit	15 %
- <u>Genehmigungsplanung mit</u>	<u>0 %</u>
Somit insgesamt in der ersten Vergabephase (oder ca.	22 % 38.000 Euro netto).

Nach den Bestimmungen der HOAI sind jedoch die weiteren Leistungsphasen von insgesamt 71 % an denjenigen Architekten zu vergeben, der die ersten Leistungsphasen durchgeführt hat, wenn innerhalb der nächsten zwei Jahre die Planung weitergeführt wird. Somit wird eine Gesamtverpflichtung über ca. 159.000 Euro (netto) eingegangen.

Die Entscheidung hierüber obliegt dem Betriebsausschuss.

4. Fachingenieure

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens wird es ebenfalls notwendig sein, Fachingenieure einzubeziehen. Die Vergabe an diese obliegt der Betriebsleitung.

5. Mietverhältnisse

Das Gebäude Sofienstraße 4 ist an insgesamt 12 Mietparteien vermietet. Aufgrund des Umfangs der Baumaßnahmen ist – wie bereits im Rahmen der Verabschiedung des Sanierungskonzepts angedeutet – ein Verbleib der Mieter in den Wohnungen nicht möglich. Es müssen deshalb zu gegebener Zeit Ersatzwohnungen angeboten werden. Dies wird dann möglich sein, wenn das Neubauvorhaben im DHL-Areal, Mischgebiet Dätzweg, Yalova-Straße, fertiggestellt sein wird.

Die Modernisierungskosten werden nach Fertigstellung im Rahmen der dann maßgebenden Vorschriften (des § 559 ff BGB) zu Mieterhöhungen führen.

6. Planungsauftrag

Es wird vorgeschlagen, den Planungsauftrag bis zur Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) an das Architekturbüro Kuhn Adis, Rottenburg, zu erteilen.