

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 26.10.2023/DH

<b>Nummer</b> TUPV 106/2023	<b>Verfasser</b> Herr Högerich	<b>Az. des Betreffs</b> 023.5	<b>Vorgänge</b> TUPV 28.02.2023 GR 07.03.2023
--------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	---

---

**TOP-Nr.: 5.**

## **BETREFF**

**Sanierung Nußlocher Str. 121-137  
Auftragsvergabe Planungsleistungen**

---

## **HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel sind im Wirtschaftsplan 2023 bzw. werden im Wirtschaftsplan 2024 entsprechend bereitgestellt.

---

## **HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr beschließt die Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 6-8 für die Sanierung Nußlocher Str. 121 - 137 an das Büro CS Immobilien & Consulting, Eggenstein-Leopoldshafen zu einer Angebotssumme von insgesamt 230.511,53 € zu vergeben.



---

## SACHVERHALT

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07. März 2023 die energetische Sanierung der Nußlocher Str. 121-137 mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,6 Millionen € inkl. der Beauftragung des Planungsteams beschlossen. Im Vorfeld zum Baubeschluss wurde ein entsprechendes Planungsteam mit Architekt sowie Ingenieurbüros für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro zusammengestellt. Die vorgeschlagene Investitionssumme von insgesamt ca. 2,6 Millionen Euro bringt einen deutlichen energetischen Mehrwert. Insgesamt wird dieser mit einer durchaus überschaubaren Anzahl an Gewerken erreicht werden können. Zusammengefasst werden folgende Maßnahmen ausgeschrieben bzw. umgesetzt:

- PV Anlagen mit ca. 285 kWp mit ca. 251.000 kWh im Jahr
- Erneuerung der Fenster Nußlocher Str. 121-137
- Ergänzende Dämmung der obersten Geschossdecken Nußlocher Str. 121-137
- Anstrich der Fassaden Nußlocher Str. 121-137
- Erneuerung der Heizanlage in den Gebäuden 135-137

Für den Baubeschluss wurde die Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung mit einer entsprechenden Kostenkalkulation nach DIN 276 erstellt und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgestellt. Im Nachgang zur Gemeinderatsentscheidung hat der Eigenbetrieb die Planer kontaktiert, um entsprechende HOAI-Verträge zu schließen und natürlich auch das Projekt umzusetzen. Mit den beiden Ingenieurbüros SBI, Walldorf sowie PSP Schmitt, Mauer konnten entsprechende Verträge geschlossen werden. Wie dem Gremium bekannt ist, ist die Ausschreibung bzw. Vergabe der Photovoltaikarbeiten der Nußlocher Str. 121-133 bereits erfolgt. Eine Teilumsetzung ist noch im Jahr 2023 vorgesehen. Für die Wärmeversorgung der Nußlocher Str. 135-137 durch eine Wärmepumpe liegt ein bepreistes Leistungsverzeichnis vor und die Arbeiten werden noch im Jahr 2023 zur Ausschreibung gebracht.

Das Architekturbüro Arno Klings, Heidelberg hat in einem Gespräch mitgeteilt bzw. darum gebeten, für die Leistungsphasen 6-8, d. h. Vorbereitung und Vergabe bzw. Bauüberwachung und Dokumentation, ein anderes Büro zu wählen. Die drei Leistungsphasen machen 46 % des Gesamthonorars aus. Aus persönlichen Gründen haben sich seine Kapazitäten entsprechend verändert und ein Mitwirken bei der Umsetzung des Projektes ist für ihn nur schwer zu realisieren. Die Verwaltung ist natürlich beim Baubeschluss von einer Umsetzung mit dem bestehenden Planungsteam ausgegangen. Auch wenn sich solch eine Konstellation sicherlich nicht alltäglich darstellt, kann die Verwaltung das Anliegen von Herrn Klings nachvollziehen. Die Planungsleistungen sind abgeschlossen und entsprechend vergütet worden. Um möglichst ohne Schnittstellenverluste in die Umsetzung gehen zu können, sollte zum jetzigen Zeitpunkt ein neues Büro gesucht werden. In der Praxis ist es ab dem Stand der Leistungsphase 6, Vorbereitung der Vergabe, durchaus üblich z. B. ein entsprechendes Consulting Büro zu beauftragen. Insbesondere bei Wettbewerben, bei denen die Planungsbüros eine längere Anfahrzeit haben, ist dies durchaus gängige Praxis.

Natürlich ist der zeitliche Faktor bzgl. einer Umsetzung beginnend ab dem Frühjahr 2024 eine entscheidende Rolle. Bei den Büros muss hierfür auch entsprechende Kapazität frei sein. Zudem ist eine Modernisierung im bewohnten Zustand anspruchsvoll in der Bauleitung. Eine Überschneidung bzw. doppelte Vergütung der Planungsphasen erfolgt selbstverständlich nicht.

Die Verwaltung hat insgesamt vier Architekten bzw. Planungsbüro angefragt. Kurzfristige Kapazität bzw. ein entsprechendes Angebot hat das Büro CS Immobilien & Consulting, Eggenstein-Leopoldshafen abgegeben. Das Angebot für das Bezugshonorar auf Basis der HOAI 2021 ist nachvollziehbar und beläuft sich auf insgesamt 230.511,53 €, brutto. Dies schlüsselt sich wie folgt auf:

Sanierung Nußlocher Str. 121-133:	94.725,04 €, netto
Sanierung Nußlocher Str. 135-137:	<u>98.982,13 €, netto</u>
Gesamt:	193.707,17 €, netto bzw. 230.511,53 €, brutto

Das Büro hat die Bauleitung im Projekt des privaten Mehrgenerationenwohnens vorgenommen und kennt die Gegebenheiten in Walldorf entsprechend. Die Wertgrenzen bzw. Schwellenwert bei Ingenieurverträgen für Liefer- und Dienstverträge für öffentliche Auftraggeber liegt bei 215.000 €, netto. Es wird davon ausgegangen, dass die Projektkosten nicht überzogen werden. Sollte dies bei Ausschreibungen bzw. Submission absehbar sein, wird die Verwaltung das Gremium entsprechend informieren.

Aufgrund der obigen Sachlage empfiehlt die Verwaltung dem TUPV die Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 6-8 für die Sanierung Nußlocher Str. 121 - 137 an das Büro CS Immobilien & Consulting, Eggenstein-Leopoldshafen zu einer Angebotssumme von insgesamt 230.511,53 € zu beschließen.

Matthias Renschler  
Bürgermeister