

Beschlussvorlage

Abt. 6/0345/2024

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.05.2024	öffentlich

Habenschadenstraße 14; Beauftragung des Architekturbüros für die denkmalgerechte Sanierung der Bausubstanz der Innenräume**Anlagen:**

1. Angebot Architekten A v. 05.04.2024 NICHTÖFFENTLICH
2. Angebot Architekten B v. 08.03.2024 NICHTÖFFENTLICH
3. Angebot Architekten C v. 28.02.2024 NICHTÖFFENTLICH
4. Angebotswertung; Stand 25.05.2024 NICHTÖFFENTLICH

Beschlussvorschlag:

Das Architekturbüro BPA BRAUN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB wird mit den Architektenleistungen zur denkmalgerechten Sanierung der Bausubstanz der Innenräume gem. HOAI beauftragt.

Die Beauftragung erfolgt auf Grundlage der HOAI (Stand 2021) sowie des Honorarangebots vom 05.04.2024 (ANLAGE 1).

Die Vergütung erfolgt nach Honorarzone § 35 HOAI 2021: III Basissatz.
Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Folgende Leistungen nach § 34 HOAI 2021 werden zunächst beauftragt:

Lph 1	Grundlagenermittlung	2,00 %
Lph 2	Vorplanung	7,00 %

Es ist beabsichtigt folgende weitere Leistungsphasen zu beauftragen:

Lph 3	Entwurfsplanung	15,00 %
Lph 4	Genehmigungsplanung	3,00 %
Lph 5	Ausführungsplanung	25,00 %
Lph 6	Vorbereitung der Vergabe	2,00 %
Lph 7	Mitwirkung bei der Vergabe	4,00 %
Lph 8	Objektüberwachung	32,00 %
Lph 9	Objektbetreuung	2,00 %
		100,00 %

Es wird ein Umbauzuschlag von 30 % festgelegt.

Mitzuverarbeitende Bausubstanz wird nicht angesetzt.

In einer Zielfindungsphase werden zusätzlich Besondere Leistungen zur Bestimmung der Planungs- und Überwachungsziele beauftragt (ANLAGE 1).

Die Nebenkosten werden mit 6% der Gesamthonorarsumme netto festgesetzt.

Begründung:

Die Planung und Ausführung der Sanierung der Bausubstanz des denkmalgeschützten Wohnhauses in der Habenschadenstraße 14 soll durch ein Architekturbüro mit hinreichender Erfahrung im Bereich der Denkmalpflege erfolgen. Denkmalgerecht saniert werden müssen alle Innenräume des Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Tragwerks im Zusammenhang mit einer zukünftigen Nutzung.

Das Architekturbüro BPA BRAUN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB soll hierfür nach eingehender Prüfung aller eingegangenen Angebote mit den entsprechenden Planungsleistungen gem. HOAI (Verordnung über die Honorare für Architekten und Ingenieurleistungen) beauftragt werden.

Ziel der Planungen ist es, unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der historisch erhaltenen Bauteile, ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept hinsichtlich des Tragwerks und des Brandschutzes in enger Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden zu entwickeln.

Zunächst soll in einer Zielfindungsphase der Beschluss des Gemeinderats vom 29.03.2022 zur Herstellung von zwei Wohneinheiten in Varianten geprüft werden, da das Wohnhaus bisher als Einfamilienhaus mit nur einer Nutzungseinheit genehmigt war. Auch eine Büronutzung soll untersucht werden.

Die vordringliche Aufgabe des Architekturbüros ist hierbei, eine geeignete, zukunftsfähige Gebäudenutzung unter Berücksichtigung der baulichen Voraussetzungen und der Auflagen des Denkmalschutzes herauszuarbeiten. Hierin sollte die Flexibilität des Gebäudes hinsichtlich zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten mitberücksichtigt werden. Für die abschließend festzulegende Nutzung soll im ersten Schritt eine neue Baugenehmigung erwirkt werden.

Die Angebotseinholung bei den bietenden Architekturbüros erfolgte mit der Möglichkeit einer Baustellenbesichtigung und unter Abfrage von Referenzen zu bereits sanierter Denkmalsubstanz.

Im Angebot sollte eine erste fachliche Einschätzung zum baulichen Aufwand erfolgen.

Die Kostenprognose der Verwaltung zu den prognostizierten anrechenbaren Kosten war dem Angebot als möglicher Kostenrahmen zugrunde zu legen. Diese werden für die geplante Sanierung von der Verwaltung mit rund 750.000 € netto angenommen. Die tatsächlich zu erwartende Höhe der anrechenbaren Kosten der Maßnahme wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Zielfindungsphase erstmals tragfähig schätzbar sein. Die Bieter konnten die honorarrelevanten anrechenbaren Kosten in ihrem Angebot nach Inaugenscheinnahme des Objekts jedoch individuell einschätzen. Hierbei konnte auch das Erfordernis eines Kostenansatzes für mitzuverarbeitende Bausubstanz individuell berücksichtigt werden.

Da sich das tatsächliche Honorar nach der Höhe der anrechenbaren Kosten der Kostenschätzung in Leistungsphase 3 (Entwurf) bemisst, ist die voraussichtliche Gesamthonorarsumme der Angebotswertung (ANLAGE 4) zunächst als Schätzwert zu behandeln. Diesem liegt jedoch die konkrete Kostenermittlung (Gesamtbaukosten) für die Haushaltsmittel zugrunde.

Eine weitere Grundlage zum Angebot war die Benennung des projektleitenden Architekten unter Angabe der fachlichen Qualifikation und der persönlichen beruflichen Erfahrung.

Diese zusätzlichen Angaben der Bieter flossen in die Wertung der Angebote mit ein.

Im Vorfeld der Angebotseinholung wurden bereits neuzeitliche Wand-, Decken- und Bodenbeläge entfernt und eine Genehmigung zur Bauteilöffnungen der historischen Bausubstanz beim Landratsamt München beantragt.

Einige Bauteilöffnungen wurden bereits erstellt und erste Untersuchungen zur Gebäudestatik durch ein Ingenieurbüro für Tragwerksplanung eingeleitet.

Die geplanten Schürfen zur Erkundung der Sockel- und Fundamentbereiche können jedoch erst nach Abbau des Gerüsts erfolgen, sobald die Mangelbeseitigungsarbeiten an der Dachfläche abgeschlossen sind.

Alle Bauteile und Baustoffe des Wohnhauses wurden im Zuge der Bauteilöffnung auf Schadstoffe hin geprüft. Die bauzeitlichen Originalzustände der einzelnen Räume (Farbfassung der Wand- und Deckenputze, Bodenbeläge, Farbfassung von Holzbauteilen etc.) wurden durch eine Restaurierungswerkstätte erfasst in einem Raumbuch dokumentiert.

Die Ergebnisse aller Untersuchungen werden dem beauftragten Architekturbüro zur Verfügung

gestellt und in gemeinsamer Abstimmung erforderlichenfalls weitere Gutachter, beispielsweise zu Holzbauteilen, zum Brandschutz etc. hinzugezogen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin