



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2021/105</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	Baureferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Bauausschuss</b>	<b>15.04.2021</b>	<b>öffentlich</b>

### **KIGA Paar-Harthausen: Instandsetzung Fenster, Fassade - Status, Vergaben, Termine**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den gegenwärtigen Sachstand 31.03.2021 zu Projektkosten, Projektablauf sowie Fördermöglichkeiten zur Kenntnis.
2. Die Instandsetzungsarbeiten Holzfenster werden an die Fa. Holzmanufaktur Rottweil GmbH, 87628 Rottweil auf Basis des Angebotes vom 18.03.2021 erteilt.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## **Sachverhalt:**

### **1. Historie**

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Bau mit Halbwalmdach, der 1912 als Dorfschule errichtet wurde. Gegenwärtig wird das Gebäude als Kindergarten genutzt. Das Gebäude ist ein eingetragenes Einzeldenkmal.

Das Gebäude besitzt insgesamt 37 Fenster, wovon 5 Stück auf der Nord- und Westseite im Bereich des Treppenhauses gegen Ende des 20. Jahrhunderts bereits erneuert wurden. Im Jahre 2012 wurden im Zuge der Erstellung des 2. baulichen Rettungsweges auf der Nordseite 2 neue Fenstertüren eingebaut. Demzufolge befinden sich 30 Fenster (ohne Kellerfenster) noch im bauzeitlichen Originalzustand. Die Nutzer, d.h. die Kindergartenleitung, beklagt vor allem die bestehende Undichtigkeit (Zugluft etc.) sowie die Kondensatbildung zwischen den beiden Fensterflügeln der Kastenfenster.

### **2. Sanierungskonzept**

#### **2.1 Konzept 2017 – Erneuerung Fenster (Veto Landesamt für Denkmalschutz)**

Um dem berechtigten Wunsch der Nutzer auf Verbesserung der Situation im Bereich der Fenster Rechnung zu tragen, hat die Verwaltung ein Konzept zur Erneuerung der Fenster erarbeiten lassen und dieses am 22.11.2017 dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt. Das vorgestellte Konzept, das nicht nur die Erneuerung der Fenster incl. Fensterläden, sondern auch der Fensterbänke innen und außen beinhaltete, wurde vom Landesamt für Denkmalpflege vollumfänglich abgelehnt.

Beschluss des Bauausschusses vom 15.03.2018 (2018/094):

1. *Der Bauausschuss nimmt das Veto des Landesamtes für Denkmalpflege zur kompletten Erneuerung des bauzeitlichen Fensterbestandes zur Kenntnis.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Überarbeitung der Fenster auf Basis der Handlungsempfehlungen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege weiter zu verfolgen. Als nächster Projektschritt ist ein Musterfenster anzulegen.*

#### **2.2 Konzept 2018/2019 – Instandsetzung Fenster und Fassade**

Im Rahmen des vom Landesamt für Denkmalschutz vorgeschlagenen weiteren Ortstermins am 29.11.2017 mit der Restauratorin des Landesamtes für Denkmalpflege wurde der Zustand der Fenster genauer untersucht und ein aus denkmalpflegerischer Sicht gebotenes Instandsetzungskonzept entwickelt.

Im Ergebnis wurde von der Restauratorin des Landesamtes für Denkmalpflege festgestellt, dass sich die Fenster in gutem Zustand befinden, die den Erhalt und die Instandsetzung rechtfertigen. Die Instandsetzung der Fenster mittels Abnahme der bestehenden Anstriche sowie der Erneuerung von Verkittungen und Anstrichen wird



empfohlen. Der Wärme- und Schallschutz der vorhandenen Kastenfensterkonstruktion wird als grundsätzlich in Ordnung erachtet. Zur Verbesserung des Wärmeschutzes in Bereichen mit Einfachverglasungen können allerdings Aufsatzverglasungen eingesetzt werden. Zur Verbesserung der Zugluftdichtigkeit können Dichtungen im Falzbereich eingefräst oder aufgesetzte Dichtungsleisten an der inneren Fensterebene montiert werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat dann in einem nächsten Schritt die Verwaltung mit der Erstellung eines Musterfensters beauftragt um das Restaurierungsziel genauer zu definieren. Dieser, aus mehreren Arbeitsschritten bestehende Instandsetzungsprozess an einem stärker verwitterten Fenster an der Südfassade konnte im Dezember 2018 abgeschlossen werden.

Anschließend wurde das Musterfenster am 27.02.2019 dem Landesamt für Denkmalpflege zur Begutachtung vorgestellt. Das Musterfenster wurde hinsichtlich des Ergebnisses freigegeben und entspricht bis auf einige Kleinigkeiten hinsichtlich der Präzision in der Detailausführung den Erwartungen des Landesamtes für Denkmalpflege.

Der detaillierte Sanierungsablauf der Instandsetzungsarbeiten an den Fenstern, sowie die prognostizierten Kosten und die aus der Sanierung resultierenden Beeinträchtigungen des Kindergartenbetriebes incl. erheblich längerer Bauzeit wurden dem Gremium am 26.03.2019 vorgestellt. Zudem wurde von Seiten der Verwaltung empfohlen, in diesem Zuge auch die Fassade überarbeiten zu lassen. Dies wird auch denkmalfachlich befürwortet.

Beschluss des Bauausschusses vom 26.03.2019 (SV 2019/089):

1. *Der Bauausschuss nimmt das Ergebnis zu den Kosten auf Grundlage des erstellten Musterfensters zu Kenntnis.*
2. *Der Maßnahmenumfang wird um den Überholanstrich der Fassade erweitert.*
3. *Der Bauausschuss nimmt die zur Umsetzung der Instandsetzung der Fenster sowie zu Realisierung des Überholanstrichs an der Fassade erforderlichen Projektkosten in Höhe von 185.000 € zur Kenntnis.*

### **2.3 Anpassung Bauablauf 2020 in Absprache mit Nutzer – Notwendigkeit prov. Containeranlage**

Mit dem Ziel, den Sanierungsablauf weitestgehend den Bedürfnissen des Kindergartenbetriebes anzupassen und die Beeinträchtigungen auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, fanden von Seiten der Verwaltung umfangreiche Gespräche und Ortstermine mit den Nutzern statt.

Nachdem der Kindergarten nur 3 Wochen (= 15 Arbeitstage) p.a. komplett geschlossen ist, scheidet die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen, die zu erheblichen Teilen vor Ort durchgeführt werden müssen, während der betrieblichen Schließzeit aus. Dieser Terminplan wurde aufgrund einer zu erwartenden Bauzeit von ca. 5-6 Jahre nicht weiterverfolgt.



Alternativ wurde mit den Nutzern (Kindergartenleitung, Träger, Pfarrei) ein auf die jeweilige Raumnutzung abgestimmter Terminplan entwickelt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse und unter Berücksichtigung der Prioritätenliste des Kindergartens wurde von der Verwaltung ein detaillierter Bauablaufplan entwickelt (siehe Anlage).

Dieser Plan sieht vor, dass während der schmutzintensiven Sanierungsmaßnahmen an den Fensterstöcken der Kindergarten entweder betriebsbedingt (= Ferienschließung) geschlossen ist oder Ersatzräume in einer provisorisch zu erstellen Containeranlage (ca. 18,00 x 6,05 m) zur Verfügung gestellt werden. Während der Zeit vom 30.08. – max. ca. 03.12.2021 werden die beiden Gruppenräume in die prov. Containeranlage ausgelagert. Ergänzend wird noch ein Sanitärcontainer aus dem Bestand des städtischen Baubetriebshofs aufgestellt.

Die Containeranlage wird auf dem Parkplatz an der Dasinger Straße östlich des Kindergartengebäudes auf der städtischen Fläche FlurNr.887 errichtet. Die erforderliche privatrechtliche Gestattung wurde verwaltungsintern bereits mit der zuständigen Abt.22 im Finanzreferat abgesprochen.

Die Kosten für die Erstellung der vorgenannten prov. Containeranlage als Ausweichräume waren nicht Inhalt der Grobkostenannahme, die dem Beschluss des Bauausschusses vom 26.03.2019 zugrunde lag. Diese zusätzlich erforderlichen Kosten sowie die konjunkturelle Baukostensteigerung wurden allerdings bereits in den Haushaltansatz 2020/2021 eingepflegt, welcher vom Stadtrat bereits vorzeitig freigegeben wurde.

### **3. Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Denkmalfachliche Erlaubnis**

Die in Punkt 2.2 dargestellten Sanierungsmaßnahmen an Fenster und Fassade bedürfen einer denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art.6 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Der von Abteilung 34-kommunaler Hochbau am 11.12.2020 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gestellte Antrag wurde am 19.02.2021 genehmigt.

#### **3.2 Baugenehmigung**

Nachdem die provisorischen Container voraussichtlich eine Standzeit von ca. 15 Wochen haben werden, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Sollte sich zeitnah abzeichnen, dass der Schreiner – abweichend vom Bauzeitenplan – den zweiten Bauabschnitt im Sommer 2021 schneller abwickeln kann und somit die Containerstandzeit reduziert werden kann, kann unter Umständen auf das Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden.

#### **3.3 Wasserrechtliche Anlagenehmigung**

Der Aufstellort der provisorischen Container, der vorgenannte Parkplatz liegt z.T. im Überschwemmungsgebiet der Paar. Aus diesem Grund ist nach Rücksprache mit dem SBG Wasserrecht des Landratsamtes Aichach-Friedberg – unabhängig von der Containerstandzeit – eine wasserrechtliche Anlagenehmigung erforderlich. Der Umfang der 4-fach vorzulegenden Unterlagen entspricht im Wesentlichen dem Umfang eines Baugenehmigungsverfahrens.



Mit dem Ziel die Genehmigungsfähigkeit im Vorfeld abzuklären, hat die Verwaltung direkt Kontakt mit dem, im Genehmigungsverfahren zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamt Donauwörth aufgenommen. Im Ergebnis kann überall auf dem Parkplatz die Containeranlage aufgestellt werden, da der gesamte Bereich außerhalb des Bereiches HQ 100 liegt. (Erläuterung: Ein HQ100 bezeichnet ein Hochwasserereignis, das mit der Wahrscheinlichkeit von 1/100 jedes Jahr erreicht oder überschritten wird. Dies bedeutet nicht, dass ein HQ100 nur einmal alle 100 Jahre stattfindet, sondern, dass dieses statistisch gesehen 100 Mal in 10.000 Jahren stattfindet)

#### 4. Finanzen

##### 4.1 **Kosten (Stand 31.03.2021)**

• Baukosten (KG 100-600)	=	ca. 145.000	€ (brutto)
• Nebenkosten (KG 700)	=	ca. .38.000	€ (brutto)
-----			
<u>Projektkosten Summe 1</u>	<u>=</u>	<u>ca. 183.000</u>	<u>€ (brutto)</u>
• Miet-/Anschlusskosten Container	=	ca. .20.000	€ (brutto)
-----			
<u>Projektkosten Summe 2</u>	<u>=</u>	<u>ca. 203.000</u>	<u>€ (brutto)</u>

##### 4.2 **Haushalt, Budget**

Im Haushalt 2021 stehen insgesamt 287.802,70 € (Stand CIP 09.03.2021) zur Verfügung. Diese setzen sich aus Resten 2020 (174.000 €) sowie einem am 21.01.2021 vom Stadtrat freigegebenen Neuansatz (115.000 €) zusammen.

Auf Grundlage der zur Vergabe (Beauftragung) anstehenden Angebote (siehe Punkt 5) kann gegenwärtig von Gesamtprojektkosten in Höhe von ca. 203.000 € (brutto) ausgegangen werden. Diese Budgetaussage enthält aber keinen finanziellen Puffer für unvorhergesehene zusätzliche Leistungen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dringend, die gegenwärtigen Vergabegewinne als Budgetreserve dem Projekt weiter zur Verfügung zu stellen um unvorhergesehene Leistungen, die im Bereich von Instandsetzungsarbeiten im denkmalgeschützten Gebäudebestand unvermeidbar sind, abdecken zu können.

##### 4.3 **Förderung**

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.01.2021 kommen nachgenannte Fördergeber für die Bezuschussung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes in Betracht:

- Lkr. Aichach-Friedberg ca. 5.000 €
- Bezirk Schwaben ca. 3.000 €



• Bay. Landesstiftung	ca. 18.000 €
• LfD	ca. 10.000 €
-----	
Summe	ca. 36.000 €

Von Seiten der für das Zuschusswesen zuständigen Abteilung 21 im Finanzreferat wurden die entsprechenden Förderanträge bei den vorgenannten Fördergebern bereits gestellt.

Alle vorgenannten potentiellen Zuschussgeber haben bereits Ihre Zusage zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn gegeben. **Diese Zusagen beinhalten aber noch keine Aussage zur tatsächlich zu erwartenden Zuschusshöhe sowie zum Zeitpunkt der Zuschusszahlung.**

## 5. Vergaben

### 5.1 Instandsetzungsarbeiten Holzfenster

Aufgrund der geschätzten Auftragssumme wurde zunächst ein Interessenbekundungsverfahren mit öffentlichem Teilnehmerwettbewerb (beschränktes Verfahren nach § 3 Nr. 1 VOB/A) durchgeführt. Im Ergebnis haben sich acht Firmen, die über die erforderliche Eignung und Qualifikation verfügen, zurückgemeldet und Interesse an der Angebotsabgabe bekundet. Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden diese acht Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Zur Submission am 18.03.2021 wurden 6 Angebote eingereicht.

Die vorliegenden Angebote wurden vom beauftragten Architekturbüro Dr. Shahabi, Friedberg rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft. Nach Wertung der Angebote wird vorgeschlagen, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Holzmanufaktur GmbH, 87628 Rottweil mit der Ausführung zu beauftragen.

Die Fa. Holzmanufaktur Rottweil ist der Stadt Friedberg aus dem Bauvorhaben „Generalsanierung Rathaus, 2007/2008“ bekannt. Die vorgelegten Referenzen im Bereich der Fensterinstandsetzung aus dem Jahr 2020 reichen vom neuen Schloss in Stuttgart, über den Ruffiniblock in München bis zum Tafelhof Palais in Nürnberg. Bei der Firma Holzmanufaktur Rottweil handelt es sich zudem um eine der Empfehlungen des Bayrischen Landesamtes für Denkmalschutz.

Die Gesamtauftragssumme in Höhe von [REDACTED] liegt unter den hierfür in der Kostenberechnung eingeplanten Kosten.

### 5.1 Sonstige Vergaben (informativ, ohne erforderlichen Beschluss):

Alle weiteren, für die bauliche Realisierung des Projektes erforderlichen Aufträge (Maler-, Gerüstbau-, Verputzarbeiten sowie Mietcontainer) können im Rahmen der



bestehenden Verwaltungsdelegation sowie der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel von der Verwaltung eigenständig beauftragt werden.

Aus den freihändigen Wettbewerbsverfahren sind nachgenannte Firmen als wirtschaftlichste Bieter hervorgegangen:

- Malerarbeiten: Fa. Ehle, Augsburg
- Gerüstbauarbeiten: Fa. Gerüstbau Hopfenzitz, Diedorf

Die geringfügigen Maurer- und Verputzarbeiten 2022 werden gemäß Vereinbarung mit dem Bauhofleiter vom städtischen Baubetriebshof ausgeführt. Die Angebotsabgabe für die Mietcontainer steht noch aus

#### **6. Termine, Bauablauf**

- Bis 23.04.2021: Abschluss Vergabephase
- 25.05 – 03.12.2021: Instandsetzung Fenster BA I + BA II
- 30.05 – 16.09.2022: Instandsetzung Fenster BA III, Fassade

#### **Anlagen:**

öffentlich:

- Feinterminplan Instandsetzung Fenster – 17.12.2020
- Bauzeitenplan (Stand 18.03.2021)
- Vergabevorschlag AB Dr. Shahabi

