

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 01.09.2021		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 084/21		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				09.09.2021		
Betreff: Vergabe von Planungsleistungen für Umbau und Instandsetzung Landarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200, Remise und Freianlagen						
Beschlussvorschlag: Nach Durchführung einer Beschränkten Ausschreibung ohne öffentlichem Teilnahmewettbewerb gemäß § 11 Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) erfolgt die Vergabe der Generalplanungsleistungen für den Umbau und die Instandsetzung der Remise und des Landarbeiterhauses Zehlendorfer Damm 200 einschließlich der zugehörigen Freianlagen an das Büro: Werkgruppe Kleinmachnow GbR Karl-Marx-Straße 102 14532 Kleinmachnow Das Honorarvolumen beträgt 75.000,- € Brutto für die Leistungsphasen (LP) 1 - 3. <u>Anlage/-n:</u> 1) Grundstück Zehlendorfer Damm 200, ALK-Auszug mit Luftbild 2) Kostenermittlung Gutsarbeiterhaus, Remise u. Außenanlagen, Stand 30.07.2021 <u>Nur zur Information:</u> 3) Antrag DS-Nr. 150/18/1 v. 13.12.2018, <i>Restaurierung der Remise Zehlendorfer Damm 200 und Einstellung der entsprechenden finanziellen Mittel in den Haushalt 2019</i> 4) DS-Nr. 163/20 v. 12.11.2020, <i>Restaurierung der Remise des Zehlendorfer Damm 200</i> 5) Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“, Auszug Planzeichnung						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		28.41
	Teilhaushalt/Budget:		40.47
	Maßnahmen-Nr:		M-000673
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
	EURO:		200.000
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☒ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Mit Anträgen DS-Nr. 150/18/1 v. 13.12.2018 und 163/20 v. 12.11.2020 (vgl. Anlagen 3 u. 4) hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass die Remise Zehlendorfer Damm 200 restauriert werden soll.

Im Kontext mit dieser Vergabe-Drucksache verweist die Verwaltung auf die dazu bereits in den Ausschüssen und der Gemeindevertretung ergangenen Erörterungen und Informationen; siehe hierzu u.a. Niederschrift zur Sitzung der Gemeindevertretung v. 20.05.2021.

Für das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 sollen nun Planungsunterlagen erarbeitet werden, welche die bauordnungsrechtlichen Fragen zum Standort vollumfänglich erfassen und den kulturellen Nutzungsabsichten im Ganzen langfristig Rechnung tragen. Zielstellung ist es, eine Baugenehmigung für die denkmalgerechte Sanierung des Gesamtensembles zu erwirken.

Planungsvorgaben:

Der Standort liegt im Umfeld des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischen Dorfkern“ und steht als Einzeldenkmal *Gutsarbeiterhaus mit Nebengebäude Zehlendorfer Damm 200* auch selbst unter Denkmalschutz. Die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ festgelegt (vgl. Anlage 5).

Das Erdgeschoss des Haupthauses wurde in den Jahren 2012/13 instandgesetzt, saniert und umgebaut. Eine Baugenehmigung zu dieser Nutzungsänderung liegt vor (2012). Seit Sommer 2013 wird das Erdgeschoss des Haupthauses von zwei verschiedenen Kulturvereinen genutzt, die sich die Räumlichkeiten teilen. Das rückwärtig gelegene Nebengebäude, die Remise, wurde im Bestand gesichert und mit einem Notdach aus Trapezblechen gedeckt.

In einem 2. Bauabschnitt soll jetzt die Remise instandgesetzt, saniert und umgebaut werden. Zugleich mit den Planungen für die Remise sollen auch die Planungen für das Dachgeschoss des Haupthauses und für die Außenanlagen weitergeführt werden, die in unmittelbar nachfolgenden Realisierungsphasen ebenfalls neugestaltet werden. Dabei sind die Vorgaben des rechtswirksamen B-Planes 007 „Altes Dorf“ einzuhalten.

Das Ensemble „Landarbeiterhaus mit Außenanlagen“ dient seit seiner Eröffnung als Ort für eine lebhaft kulturelle Nutzung. Perspektivisch soll dieser Standort durch die Hinzunahme der Remise und den Ausbau des Dachgeschosses ausgebaut und vor dem Hintergrund der Entwicklung des alten Dorfkerns (Kirchenneubau, Nutzung alte Dorfschule) gefestigt werden. Dem Charakter des denkmalgeschützten Ensembles kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Vergabe:

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte eine Aufgabenstellung erarbeitet für eine Beschränkte Ausschreibung ohne öffentlichen Teilnahmewettbewerb gemäß § 11 in Verbindung mit § 50 Unterschwellenvergabeordnung (UVgO).

Die erforderlichen komplexen Planungsleistungen zur behutsamen und denkmalgerechten Sanierung des Ensembles untergliedern sich in die folgenden Leistungsbilder:

1. Objektplanung HOAI Teil 3, §§ 33 – 37,
2. Tragwerksplanung HOAI Teil 4, §§ 49 – 52,
3. Technischen Ausrüstung HOAI Teil 4, §§ 53 – 56
4. Freianlagen HOAI Teil 3, §§ 38 – 40

5. Brandschutz nach AHO Nr. 17 (Stand Juni 2015); Erstellung eines Brandschutzkonzeptes, incl. Abstimmung mit Prüfsingenieur, Visualisierung BSK, ggf. Begründung von Abweichungen/Erleichterungen
 6. Wärmeschutz und Energiebilanzierung nach AHO Nr. 23 (Stand Juni 2015); Energieberatung [einschl. Prüfung von Fördermöglichkeiten für den Einsatz regenerativer Energien (z.B. Bafa oder ILB Brandenburg)], Bemessung und Nachweis des Wärmeschutzes, Erstellen eines Energieausweises
- und sollen als Generalplanung vergeben werden.

Dazu sollen gemäß Leistungsbild der HOAI Leistungen zur Erarbeitung einer Grundlagenermittlung, einer Vor- und einer Entwurfsplanung zur Umsetzung der beschriebenen Nutzungs- und Sanierungsskizze und zur Ermittlung der zu erwartenden Baukosten vergeben werden. Gefragt sind dazu innovative Lösungen zur energetischen, architektonischen Umsetzung des aufgezeigten Nutzungskonzeptes unter entsprechender kostenmäßiger Optimierung. Die Planung soll den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens und der Klimaneutralität gerecht werden.

Besonderer Wert wird gelegt auf:

- Untersuchung des Bestands, des baulichen Zustands, Erfassung von Schäden, Bewertung
- Erfassung des brandschutztechnischen und energetischen Modernisierungsbedarfs
- Entwicklung eines Konzepts zum barrierefreien Ausbau der Gebäude
- skizzenhafte Darstellung der erforderlichen bzw. sinnvollen Umbaumaßnahmen vor dem Hintergrund des aufgezeigten Nutzungskonzeptes
- Abstimmung mit den Fachingenieuren für Haustechnik, Freianlagen, Tragwerksplanung Brandschutz, Energieberatung und Wärmeschutz
- Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden, vor allem mit der Denkmalschutzbehörde
- Erstellung eines Maßnahmenkatalogs
- Erstellung einer Kostenberechnung nach DIN 276 und eines Terminplans
- Vorstellung beim Auftraggeber einschließlich der kommunalpolitischen Gremien

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurden drei Planungsbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Angebotsfrist endete am 31.08.2021, die Angebotsbindefrist läuft bis zum 24.09.2021.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde abgegeben vom Planungsbüro:

Werkgruppe I Kleinmachnow GbR
Karl-Marx-Straße 102
14532 Kleinmachnow

und beläuft sich auf

74.060,95 € - **gerundet 75.000 € / Brutto (Leistungsphasen 1 – 3)**

Grundlage dieses Honorars sind entsprechende Berechnungen gem. HOAI 2021 auf der Basis der vorgelegten Kostenprognose vom 30.07.2021 (vgl. Anlage 2).

In der Maßnahme M-000673 stehen in aktuellen Haushalt 100.000 € zur Verfügung sowie weitere 100.000 € durch eine Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr. In der Finanzplanung 2022 sind weitere 100.000 € eingestellt, so dass insgesamt in der Maßnahme 300.000 € zur Verfügung stehen. Die Vergabe der Planungsleistungen ist somit im Haushalt untersetzt.

Zeitplanung:

06 bzw. 07/21	Vergabeverfahren Architektenleistungen
08 bzw. 09/21	Beschluss Vergabe Architektenleistungen im Hauptausschuss
bis 12/21	Planungsleistungen + Abstimmungen mit den zuständigen Behörden
12/21	Einreichung Bauantrag
03/22	Baugenehmigungsverfahren / parallel: Fertigstellung Ausführungsplanungen
05/22	Durchführung der Bauvergaben, ggf. Beschluss im Hauptausschuss
06/22	Beginn Bauausführung