

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Informationsvorlage

Nr.: I-034/2018  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	08.08.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	14.08.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	28.08.2018	öffentlich

### Information zur Art des Vergabeverfahrens für die Architektenleistungen zur Sanierung der Bürgerbegegnungsstätte Buchow-Karpzow in der Parkstraße und Benennung der zu beteiligenden Architekturbüros

#### Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt das ehemalige Gutshaus im Ortsteil Buchow Karpzow mit der Durchführung einer Hüllen- und Innensanierung energetisch zu modernisieren. Dieses soll im Rahmen einer Wohnstandortentwicklung am bestehenden Gutspark, in Anlehnung an die Historie erfolgen.

Für diese Sanierungsmaßnahmen sollen Fördermittel beantragt werden. Dieser Fördermittelantrag wird in Abstimmung mit dem Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) ausgearbeitet und gestellt. Nach ersten Vorgesprächen gibt es eine positive Entscheidung zur Förderung der Gebäudehülle des Gutshauses im Rahmen des Förderprogramm LEADER. Eine Förderung der Sanierung der Gebäudehülle, in Anlehnung an die Historie ist in Höhe von 75 % möglich.

Daher soll vordergründig als erste Maßnahme die energetische Hüllensanierung erfolgen. Hierfür sind durch das beauftragte Architekturbüro bestimmte Eckpunkte, wie Dachneigung, Dachform, Geschossigkeit und Fassadenfarbe am vorliegenden Bebauungsplan abzu prüfen und zu berücksichtigen.

Zu den groben Eckpunkten der Hüllensanierung gehören die Abdichtung des Kellermauerwerks, das Anlegen eines behinderten gerechten Zugangs zum Keller und zu den Räumen der BBS, die Wärmedämmung und Neugestaltung der Fassade mit Mineralwolldämmung und Putz (WDVS), der Einbau neuer Fenster aus Kunststoff in Holzoptik mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Türen aus Aluminium sowie die Erneuerung des Daches, das Tondachziegel als Dachbekleidung erhalten soll. Auf der Parkseite wird die Veranda offen gestaltet und der Zugang über eine sich fächerförmig öffnende großzügige Treppe gewährt. Giebelseitig vor dem FFW-Versammlungssaal soll über die gesamte Breite eine Terrasse mit mittigem Zugang angelegt werden.

Die geschätzten Kosten nach BKI der Hüllensanierung belaufen sich auf ca. 531.852,20 € brutto. Somit ergeben sich Planungskosten für die Leistungsphasen 1-9 nach § 35 HOAI von ca. 98.464,85 € brutto.

Im zweiten Schritt soll die Innensanierung realisiert werden. Alle Wohnungen und die Räume der BBS sollen entsprechend saniert und modernisiert werden.

- a) Die Raumaufteilung der derzeit ungenutzten Wohnungen im hinteren Teil des Gutshauses sollen einer Prüfung unterzogen werden.

Die Erdgeschosswohnungen im hinteren Teil des Gutshauses sollen barrierefrei gestaltet werden. Zur Sanierung der Wohnungen ist ein geschätzter Kostenaufwand von ca. 291.190,91 € brutto notwendig. Daraus ergeben sich Planungskosten nach HOAI von 46.307,09 € brutto.

- b) Die Räume der BBS und FFW sollen zusammengelegt und zur besseren Nutzung umgestaltet und auch barrierefrei angelegt werden. Um einer behinderten gerechten Nutzung zu ermöglichen, soll jeweils ein Behinderten-WC im öffentlichen Teil des Erdgeschosses sowie im Kellergeschoß entstehen. Alle Räume werden innenliegend miteinander verbunden sein. Die Kostenschätzung der Modernisierung und Umbauten im öffentlichen Teil des Erdgeschosses belaufen sich auf ca. 141.585,84 € brutto. Hierzu entstehen Planungskosten nach HOAI von ca. 24.338,78 € brutto.
- c) Für die Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage sind geschätzte Kosten von 33.164,40 € brutto zu verzeichnen.

Für die Sanierung des Gutshauses Buchow Karpzow entstehen in Summe geschätzte Baukosten von 997.793,35 € brutto. Die Planungskosten für die Komplettsanierung belaufen sich danach auf eine Höhe von ca. 199.558,67 € brutto.

Nach § 50 der neuen Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) gibt es kein bestimmtes Vergabeverfahren bei sog. unterschwelligen Planungsleistungen (Auftragswert unter 209.000 €) vor. Der Auftrag muss grundsätzlich nur im Wettbewerb vergeben werden und es ist soviel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist. Durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung des Landes Brandenburg wurde mit Wirkung zum 01.05.2018 die Haushalts- und Kassenverordnung in § 30 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 dahingehend geändert, dass § 50 Satz 2 der UVgO mit der Maßgabe gilt, dass bis zu einem geschätzten Auftragswert von 100.000 € netto dem Wettbewerbsgrundsatz nach § 50 Satz 1 UVgO bereits Genüge getan ist, wenn der öffentliche Auftraggeber grundsätzlich mehrere, in der Regel drei Unternehmen, zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert hat.

Die Vergabe der Planungsleistungen unterteilt in die einzelne Bauabschnitte Hüllensanierung und Innensanierung ermöglicht dieses vereinfachte Vergabeverfahren da der Schwellenwert von 100.000 € netto nicht überschritten wird.

Um einen fachlich geeigneten Planer für dieses Projekt zu finden, ist ein reines Verhandlungsverfahren ohne Planungsentwürfe für die Sanierung des ehemaligen Gutshauses in Buchow-Karpzow nicht geeignet. Auch ein Planungswettbewerb nach GRW (Architektenwettbewerb) mit weitreichenden Entwurfsplanungen ist aufgrund der höheren Kosten und der zeitlichen Dauer nicht zu favorisieren.

Anzuraten ist in Anbetracht des Kosten- und Zeitfaktors das vereinfachte Vergabeverfahren, bei dem die Teilnehmer planerische Lösungsvorschläge für die Sanierung und Gestaltung des ehemaligen Gutshauses einreichen müssen. Auf Grund des Unterschwellenwertes ist die Vergabe der Planungsleistungen in einem Freihändigen Vergabeverfahren möglich. Mindestens 5 Bieter werden hierzu angeschrieben und zusätzlich wird die Ausschreibung der Planungsleistung auf der Homepage der Gemeinde Wustermark veröffentlicht, um an dieser Stelle den Forderungen des Fördermittelgebers gerecht zu werden. Damit ist einerseits eine hinreichende Auswahl an Planungsbüros für den Wettbewerb gewährleistet, andererseits wird aber auch der zeitliche und kostenmäßige Aufwand begrenzt. Die Auswahl der anzuschreibenden Bieter erfolgt auf Grundlage wirtschaftlicher, technischer und fachlicher Fähigkeit.

Folgende 5 Bieter sollen angeschrieben werden:

- Architekten Bruch Kunath, Clara-Zetkin-Str. 19, 16547 Birkenwerder
- Bauplanungsbüro Jung, Zaunkönigstraße 3, 14612 Falkensee
- Seidl+Seidl Architekten, Bahnhofstr. 50a, 14612 Falkensee
- WHR Architekten GbR, Werderdammstr. 17, 14669 Ketzin/Havel
- KMH-Architekten, Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin

Die Entscheidung über die Vergabe des Planungsauftrags erfolgt anhand von der Gemeindevertretung festzulegender Wertungskriterien, die den Planungsbüros mitgeteilt werden.

**Anlagenverzeichnis:**

1. Kostenschätzung Gebäudesanierung in Bauabschnitten
2. Berechnung der Planungskosten nach HOAI auf Grundlage der Kostenschätzung

Az.:  
02.08.2018