

# Sitzungsvorlage

Datum: 12.01.2022  
Drucksache Nr.: **22/0022**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss	26.01.2022	öffentlich / Entscheidung

---

## Betreff

**Sanierung Hallenbad Campus Niederpleis - Einleitung Vergabeverfahren bezüglich Ausschreibung von Objekt-HLS- und Elektroplanerleistungen**

## Beschlussvorschlag:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin beschließt die Einleitung der Vergabeverfahren für Planerleistungen der Sanierung des Hallenbades am Campus Niederpleis einzeln, mit sofortiger Umsetzung nach Beschlussfassung und mit dem geschätzten Kostenrahmen:

1. Objektplanung (Architekt) 495.600 EUR netto
2. Technische Gebäudeausrüstung (TGA) für Heizung-Lüftung-Sanitär 511.100 EUR netto
3. Technische Gebäudeausrüstung (TGA) für Elektro 87.200 EUR netto

## Sachverhalt / Begründung:

In seiner Sitzung vom 03.11.2021 (DS.-Nr. 21/0430) hat der Rat der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Weiterentwicklung der Bäderlandschaft unter anderem beschlossen, dass das Hallenbad am Campus Niederpleis kurzfristig saniert werden soll und dafür Haushaltsmittel in 2022/2023 bereit zu stellen sind.

Mit diesem Beschluss folgte der Rat den Empfehlungen der Bäderkommission vom 23.09.2021.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme wurde eine Projektgruppe mit Teilnehmern aus FB 3 und FB 9 unter Leitung des Bauinvestitionscontrollings eingerichtet, die seit September 2021

ihre Arbeit aufgenommen hat. Seit dem fanden 4 Projektgruppensitzungen sowie diverse Ortsbesichtigungen statt, der Dachaufbau des Hallenbades wurde untersucht, sowie Schadstoffuntersuchung und Betonuntersuchungen (Schwimmbecken, Fassadenstützen) beauftragt und durchgeführt, deren Laborergebnisse in Kürze mitgeteilt werden.

#### Maßnahmenbeschreibung:

Es ist geplant das Hallenbad am Campus Niederpleis (Baujahr 1973 – 1976) bis Anfang 2024 umfassend zu sanieren, mit dem Ziel, den Schwimmbetrieb für Schulen und Vereine für mindestens weitere 20 Jahre störungsfrei aufrecht zu erhalten.

Das Hallenbad verfügt über ein 25 m Becken mit 4 Bahnen und integriertem Hubboden, sowie Umkleiden, Duschen, WC-Anlagen und Nebenräume.

Die Sanierung soll sowohl in baulicher, als auch energetischer Hinsicht unter Einbeziehung der Gebäudetechnik (HLS, Elektro und Gebäudeleittechnik), einschließlich Schwimmbadtechnik, mit der Maßgabe erfolgen, dass Energiekosten eingespart werden, die Möglichkeit des Einsatzes alternativer Energieträger untersucht und geplant wird, sowie insgesamt die Betriebs- und Unterhaltungskosten gesenkt werden.

Ebenfalls sind die Optimierung des Chlorgasraumes und die nutzerfreundliche Gestaltung des Haupteinganges, sowie der Umkleidebereiche von der Sanierung betroffen.

Bei der Planung und nachfolgenden Umsetzung der Sanierung sind die Aspekte der Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit und des Klimaschutzes nach Maßgabe der geltenden Vorschriften in allen Bereichen zu berücksichtigen. Zudem soll gut erhaltene Bausubstanz und Anlagentechnik erhalten und in die Planung einbezogen werden (Substanzerhaltung).

Die Geltendmachung von Fördermitteln wird geprüft und dementsprechend umgesetzt.

Schwerpunkte der umfangreichen Sanierung betreffen die Fassaden- eventuell Dachsanierung, Erneuerung kompletter Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Erneuerung von Trinkwasser- und Heizwasserunterverteilung, Beckenwassererwärmer, Gebäudeautomation zur Regelung und Steuerung der Anlagen, Umstellung auf LED Beleuchtung, Erneuerung Fliesen im Beckenumlauf, Berücksichtigung Barrierefreiheit und nutzerfreundliche „Überarbeitung“ der Umkleiden, Dusch- und WC-Einrichtungen, unter Einbeziehung der Bedarfe der Schulen und Vereine.

#### Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme:

Ausgehend von dem in der Machbarkeitsstudie von agn Niederberghausen & Partner GmbH (aus dem Jahre 2018/2019) aufgeführten Sanierungsumfangs wurde eine Aktualisierung desselbigen durch ein extern beauftragtes Büro durchgeführt, sowie parallel von FB 9 (Projektgruppenmitglied) eine Kostenschätzung / Kostenannahme nach Baukostenindex (BKI) für vergleichbare Maßnahmen. Im Ergebnis kamen Beide auf geschätzte Gesamtkosten von brutto 8 Mio EUR, die im Haushalt ab 2022 eingestellt wurden (2 Mio EUR in 2022 im lfd. Ansatz + 6 Mio EUR Verpflichtungsermächtigung, die in 2023 i.H.v. 4 Mio EUR und in 2024 i.H.v. 2 Mio EUR voraussichtlich abfließt).

In der vorgenannten Gesamtkostenschätzung sind rund 1.604.605 EUR brutto für externe Planungsleistungen enthalten.

### Einzuleitende Vergaben:

Um die vorgenannte Sanierungsmaßnahme durchführen zu können, ist in einem ersten Schritt die Beauftragung von folgenden 3 Planungsleistungen zwingend erforderlich:

1. Objektplanung (Architekt)
2. Technische Gebäudeausrüstung (TGA) für Heizung-Lüftung-Sanitär (Anl.Gr.1-3+7-8)
3. Technische Gebäudeausrüstung (TGA) für Elektro (Anlagengruppen 4+5)

Da die geschätzten Gesamtplanungsleistungen für die vorgenannte Maßnahme bei rund 1.348.408 EUR netto (= 1.604.605 EUR brutto) liegen, wird der EU-Schwellenwert von 215.000 EUR netto für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen überschritten.

Aus diesem Grund werden die vorgenannten 3 Vergaben jeweils EU-weit im offenen Verfahren gem. § 15 VgV ausgeschrieben.

### Zu 1.) Ausschreibung Objektplanerleistung:

Es werden, bezogen auf die vorgenannte Maßnahmenbeschreibung, Leistungen der Objektplanung gem. §§ 33 ff HOAI, LPH 1 – 9 ausgeschrieben, bei Beauftragung in 2 Stufen (LPH 1 – 4 und LPH 5-9).

Die Beauftragung ist für Mitte/Ende März 2022 geplant. Die LPH 3 sollte bis Ende Juli 2022 abgeschlossen sein und die LPH 8 im Januar/Februar 2023 beginnen.

Ausgehend von geschätzten anrechenbaren Kosten von netto 3.290.744,71 EUR (Kostengruppe 300: 1.895.468,95 € netto und Kostengruppe 400 (anteilig): 2.316.684,28 € netto) errechnen sich unter Berücksichtigung eines Umbauszuschlags von 20 % und unter Zugrundelegung der Honorarzone IV mit Basishonorarsatz geschätzte Objektplanerleistungen i.H.v. 495.600 EUR netto, zzgl. 19 % MwSt 94.164 EUR, insgesamt 589.764 EUR brutto.

Dieser Betrag dient als einheitliche Grundlage zur Ermittlung des Wertungs-Gesamthonorars. In welcher Höhe tatsächlich Objektplanerleistungen anfallen werden, kann erst nach Abschluss der LPH 3 nach der Kostenberechnung und unter Berücksichtigung der eventuell anfallenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz, festgestellt werden.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe werden als Zuschlagskriterien neben dem

- Preis (mit 40 %)
- die Qualität (Qualifikation und Erfahrung) der Projektleitung des Bieters mit 60 % bewertet.

Hierbei werden die jeweilige Anzahl der persönlichen Referenzen bzgl.

- Berufserfahrung als durchgängige Projektleitung der Objektplanung mind. der LPH 2-3 und 5-8 (mit 15 % gewichtet)
- Objektplanung von Neubaumaßnahmen im öffentlichen Schwimmbadbereich unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte, der KOK-Richtlinien sowie Barrierefreiheit (mit 20 % gewichtet)
- Objektplanung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen

Schwimmbadbereich unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte, der KOK-Richtlinien sowie Barrierefreiheit (mit 20 % gewichtet)

- Zusätzliche Fortbildung/Zertifizierung im Bereich energetischer Sanierung und Barrierefreiheit im Schwimmbadbau (mit 5 % gewichtet)

abgefragt und bepunktet.

Zu 2.) Ausschreibung TGA-Planungsleistungen für Heizung-Lüftung-Sanitär (HLS):

Es werden, bezogen auf die vorgenannte Maßnahmenbeschreibung, Fachplanerleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung der Anlagengruppen 1,2,3 7 und 8 gem. §§ 53 ff HOAI, LPH 1 – 9 ausgeschrieben, bei Beauftragung in 2 Stufen (LPH 1 – 4 und LPH 5-9). Die Beauftragung ist für Ende März 2022 geplant. Die LPH 3 sollte bis Ende August 2022 abgeschlossen sein und die LPH 8 im Januar/Februar 2023 beginnen.

Ausgehend von geschätzten anrechenbaren Kosten von netto 2.015.515,32 EUR (Kostengruppe 400 anteilig für Anlagengruppe 1-3 und 7-8) errechnen sich unter Berücksichtigung eines Umbauzuschlags von 20 % und unter Zugrundelegung der Honorarzone II mit Basishonorarsatz bei Anlagengruppen 1- 3 und Honorarzone III mit Basishonorarsatz bei Anlagengruppen 7 und 8 geschätzte HLS-Planerleistungen i.H.v. 511.100 EUR netto, zzgl. 19 % MwSt 97.109 EUR, insgesamt 608.209 EUR brutto.

Die weiteren Ausführungen zu dieser Ausschreibung entsprechen denen der Ausschreibung Objektplanerleistung, einschließlich der Zuschlagskriterien mit 40 % für Preis und 60% für Qualität.

Es werden ebenfalls die jeweilige Anzahl der persönlichen Referenzen bzgl. der 4 Kriterien abgefragt und bepunktet, wobei sich die Leistungen natürlich nicht auf die Objektplanung sondern auf die Ausführung der TGA-Leistungen HLS beziehen und die Gewichtung für Referenzen bzgl. Neubaumaßnahmen 15 % beträgt, bzgl. Sanierungsmaßnahmen 25 %.

Zu 3.) Ausschreibung TGA-Planungsleistungen für Elektro:

Es werden, bezogen auf die vorgenannte Maßnahmenbeschreibung, Fachplanerleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung der Anlagengruppen 4 und 5 gem. §§ 53 ff HOAI, LPH 1 – 9 ausgeschrieben, bei Beauftragung in 2 Stufen (LPH 1 – 4 und LPH 5-9). Die Beauftragung und weitere Terminierung soll wie bei der Ausschreibung der HLS-Planerleistung erfolgen.

Ausgehend von geschätzten anrechenbaren Kosten von netto 301.168,96 EUR (Kostengruppe 400 anteilig für Anlagengruppe 4 und 5) errechnen sich unter Berücksichtigung eines Umbauzuschlags von 20 % und unter Zugrundelegung der Honorarzone II mit Basishonorarsatz geschätzte Elektroplanerleistungen i.H.v. 87.200 EUR netto, zzgl. 19 % MwSt 16.568 EUR, insgesamt 103.768 EUR brutto.

Die weiteren Ausführungen zu dieser Ausschreibung entsprechen denen der Ausschreibung HLS-Planerleistung einschließlich der Zuschlagskriterien mit 40 % für Preis und 60% für Qualität, wobei sich die abgefragten Leistungen auf die Ausführung der TGA-Leistungen Elektro beziehen und ebenfalls die Gewichtung für Referenzen bzgl. Neubaumaßnahmen mit 15 % und bzgl. Sanierungsmaßnahmen mit 25 % vorgenommen wird.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 1.301.741 €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 08, Produkt 08-01-02, INV.Nr. 03-00051 zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.  
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.  
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.