

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	Ö

Alte Schuhfabrik, Eltinger Straße 11 Erneuerung Heizung

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss nimmt Kenntnis von dem nachstehend genannten Sachverhalt.
2. Der Erneuerung der Heizungsanlage entsprechend der Minimal-Variante ‚Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage‘ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Verträge für die erforderlichen Ingenieurleistungen (Haustechnik) gem. HOAI abzuschließen.
4. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung die erforderlichen Bauleistungen nach deren Planung auf Basis der VOB/A auszuschreiben und, mit der Maßgabe, dass die Kostenberechnung eingehalten wird und dass der wirtschaftlichste Bieter den Auftrag erhält, diesen zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

 JA

 NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 Sachkonto 42110000 Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	2020	3.107.100,00 €	44.000,00	Erneuerung der vorhandenen Heizungsanlage. Die Aufwendungen werden über das Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 des Gebäudemanagements 42110000 gedeckt.
Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 Sachkonto 42110000 Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	2021		60.000,00	Der Finanzbedarf für 2021 wird im HHPlan Entwurf 2021 über das Teilbudget BUD_TH01_C6500_01 des Gebäudemanagements 42110000 veranschlagt.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Gebäudegeschichte

Der erste Teil des Gebäudes Eltinger Straße 11 wurde bereits im Jahr 1821 errichtet. Ab 1898 wurde das ursprünglich zweigeschossige Fabrikgebäude errichtet, welches 1910 um ein Geschoss aufgestockt wurde und bis 1977 als Schuhfabrik genutzt wurde.

Ende der 70-er Jahre vermietet der damalige Fabrikbesitzer Räume an Studenten der Kunstakademie Stuttgart.

In der Folgezeit werden die Räumlichkeiten des Gebäude von unterschiedlichen Künstlern genutzt und 1994 das heute noch bestehende Rahmengeschäft Bild + Rahmen im Vorderhaus eröffnet.

Nach dem Tod des Gebäudeeigentümers Erich Hägele erwarb die Stadt Leonberg das Gebäude im Jahr 2015.

Die damalige Nutzung ist seitdem unverändert bestehen geblieben, zusätzlich wird das 1. OG als Museumslager und das 2.OG des Mittelbaus (Fabrikteil) von der VHS genutzt.

Gebäudebestand

im Jahr 2015 wurde die Verwaltung beauftragt eine gutachterliche Stellungnahme durchführen zu lassen. Das Gutachten stellt vorhandene Schäden fest, die weitestgehend beseitigt sind. Laufende Wartungen und Unterhaltarbeiten werden regelmäßig durchgeführt.

Kurzfristiger Handlungsbedarf für Variante 1

Die vorhandene alte Dampfheizung ist zwischenzeitlich in einem Zustand, der einen zuverlässigen Weiterbetrieb der Wärmeerzeugung nicht mehr gewährleistet.

Da die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des Gebäudeerhalts, oder Abriss mit Neubau, noch von der Verwaltung näher untersucht und erst anschließend im Gremium entschieden werden kann, wird für den Weiterbetrieb der Wärmeerzeugung eine Lösung mit minimiertem Investitionsbedarf angedacht.

Es soll eine neue Anlage zur Wärmeerzeugung geplant und eingebaut werden, die bei einer möglichen späteren Sanierung des Gebäudes direkt weiterverwendet werden kann. Heizungsleitungen und Heizkörper sollen in diesem ersten Schritt nur dort erneuert werden, wo es betriebsbedingt zwingen erforderlich ist.

Eine erste fachtechnische Untersuchung hat im Rahmen einer Vorbegehung folgenden Lösungs- und Kostenansätze (Bruttoangaben) für die Minimal-Variante geliefert:

Minimal-Variante: Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage

Baukosten ca.	82.500,00 €
Planungshonorar ca.	21.500,00 €
Summe ca.	104.000,00 €

Inwieweit für den Weiterbetrieb zusätzlich zur Minimal-Variante noch bauliche Maßnahmen an der Heizungsanlage erforderlich werden, kann erst nach Inbetriebnahme der neuen Wärmeerzeugungsanlage beurteilt werden. Es muss dann geprüft werden, ob die zur Verfügung stehende Heizleistung für den Betrieb des alten Verteilernetzes ausreicht. Dies liegt unter anderem daran, dass die heute vorhandene Dampfheizung mit

Vorlauftemperaturen von über 100 Grad betrieben wird, ein neuer Wärmeerzeuger jedoch mit max. 70 Grad arbeitet. Falls das komplette Heizungssystem ausgetauscht werden muss ist mit folgendem Szenario zu rechnen:

Maximal-Variante: Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage und der anderen Teile der Heizungsanlage (Regelung, Rohrleitungen, Heizkörper, Verteiler, Pumpengruppe)

Baukosten ca.	217.500,00 €
<u>Planungshonorar ca.</u>	<u>45.500,00 €</u>
Summe ca.	263.000,00 €

Zukünftige Gebäudenutzung und Sanierung / Neubau

Im Jahr 2019 erhielt das Architekturbüro Manz - Herdeg von der Verwaltung den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für 4 Sanierungsvarianten der alten Schuhfabrik. Die Nutzung als Versammlungsstätte oder im Sinne einer Schulbauordnung wurde dabei ausgeschlossen, da dadurch deutlich höhere Anforderungen an das Gebäude zu stellen wären (z.B. Brandschutz) und diese nicht wirtschaftlich umsetzbar sind.

- Variante 1 Erneuerung Heizung (Erzeugung und Verteilung)
- Variante 2 wie Variante 1 zuzüglich der sicherheitstechnisch notwendigen Sanierungen wie Statik, Brandschutz und Fluchtwege
- Variante 3 wie Variante 2 zuzüglich einer Gesamtsanierung des Gebäudes auch in energetischer Hinsicht jedoch ohne Ausbau des Dachgeschosses.
- Variante 4 wie Variante 3 zuzüglich Ausbau des Dachgeschosses.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bestätigten den von der Verwaltung bereits als sanierungs- bzw. austauschbedürftig eingeschätzten Zustand des Gebäudes. Dies trifft sowohl für die gesamten technische Installationen (Aufzug, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro), als auch für das Tragsystem und die unter heutigen Gesichtspunkten betrachteten brandschutztechnischen Belange zu.

Die Verwaltung hat ebenfalls eine Variante 5 ‚Abriss Bestand und Neubau‘ im Blick. Hierzu werden in den nächsten Monaten die Kosten ermittelt und überprüft ob diese Variante einen Gestaltungs- und Nutzungsgewinn mit sich bringt und inwieweit Bebauungsplanänderungen erforderlich wären.

Begehung der alten Schuhfabrik nach der Sommerpause

Bei einer Gebäudebegehung können die bauliche Gesamtsituation und die Besonderheiten des Gebäudes in Augenschein genommen werden.

Diese Begehung ist zeitlich für den Spätsommer vorgesehen, so dass alle Beteiligten ein umfängliches Bild von der vorhandenen Situation bekommen. Im September/Oktober 2020 stellt die Verwaltung in einer separaten Drucksache die Ergebnisse der Variantenuntersuchung vor und gibt eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen bzgl. Erhalt oder Abriss/Neubau der alten Schuhfabrik ab.

Weiteres Vorgehen und Vergabeerläuterung

Da für die Beauftragung eines Planungsbüros weder bei der Minimal- noch bei der Maximalvariante der aktuelle Schwellenwert (214.000,00 €/netto) zur Anwendung der Bestimmungen der Vergabeverordnung -VgV- i. V. m. dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen -GWB- für öffentliche Auftraggeber erreicht oder gar überschritten wird (§ 1, Abs. 1 VgV), bedarf es keines VgV-Verfahrens (§ 74 ff. VgV) zur Planerauswahl.

Die erforderlichen Architekten-/Ingenieurleistungen (s. o.) können vielmehr im sog. Unterschwellenvergabebereich entsprechend den Bestimmungen der Unterschwellenvergabeordnung -UVgO- an ein geeignetes, qualifiziertes Planungsbüro vergeben werden.

§ 50 UVgO greift dabei die Regelung Nummer 2.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Bundeshaushaltsordnung (VV-BHO) – ähnliche Regelungen finden sich teils auf Landesebene – auf und stellt klar, dass auch freiberufliche Leistungen grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben sind. Dabei ist ohne Bindung an die übrigen Vorschriften der UVgO so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist.

Die Verwaltung schlägt vor die oben als Minimal-Variante beschriebene Erneuerung der Wärmeerzeugung umzusetzen und im Rahmen einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb ein Ingenieurbüro mit der Planung einer neuen Heizungsanlage auszuwählen und zu beauftragen.

Vorteil Minimal-Variante

Das Gebäude erhält eine zuverlässige Wärmeerzeugung.
Der Austausch kann im laufenden Betrieb erfolgen.
Im Optimalfall können Teile der neuen Wärmeerzeugung (Kaskadenlösung) nach einer Gebäudesanierung und auch bei Abriss und Neubau weiter verwendet werden.

Anlage/n
Keine