

# Beschlussvorlage Gemeindevertretung

## Vorlage Nr.: GVER/017/2019

Bauabteilung  
Birgit Schwing  
Datum: 29.05.2019

### Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss	03.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	05.06.2019
Gemeindevertretung	11.06.2019

### Betreff

Alte Schule Holzhausen über Aar

### Beschlüsse

#### **29.05.2019** **Gemeindevorstand**

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung Hohenstein der Vorlage A3/037/2019 (Alte Schule Holzhausen über Aar) in der vorgelegten Form zu zustimmen. einstimmig beschlossen

#### **03.06.2019** **Wirtschaftsausschuss**

Wird mündlich vorgetragen

#### **05.06.2019** **Haupt- und Finanzausschuss**

Wird mündlich vorgetragen

### Beschlussvorschlag

1. Die Alte Schule wird durch die Gemeinde Hohenstein saniert, damit die Fördergelder in Höhe von 322.000 Euro nicht verfallen.
2. Es soll eine Ausschreibung vorbereitet werden, welche folgende Kriterien enthalten soll:
  - a. Die Maßnahme soll aufgrund des zeitlichen Drucks durch einen Generalübernehmer ausgeführt werden.
  - b. Es ist ein verbindlicher Bauzeitenplan zu vereinbaren, der die Gewährung der Fördermittel sicherstellt.
  - c. Darin enthalten sein soll einerseits die Erstellung eines Sanierungskonzeptes, sowie eine Raumplanes, um die Sanierungskosten bestmöglich zu ermitteln
  - d. Das Angebot soll ein Festbetragsangebot sein.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Abflusszeiträume der Fördermittel neu zu ordnen und einen entsprechenden Antrag bei den zuständigen Stellen zu stellen (ARLL und WI-Bank)
4. Zur Vergabe der Bauleistung soll nötigenfalls eine Sondersitzung in der Sommerpause 2019 durch den Vorsitzenden der Gemeindevertretung einberufen werden.

## **Begründung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein hat in ihrer Sitzung am 8. April 2019 folgendes beschlossen:

„Der Gemeindevorstand wird beauftragt ein, durch einen öffentlich bestellten Gutachter vorzulegendes Gutachten einzuholen, um die Sanierungskosten der Alten Schule Holzhausen über Aar zu ermitteln. Das Gutachten ist der Gemeindevertretung in der Juni-Sitzung vorzulegen.

Der Gemeindevorstand wird ferner beauftragt den Verkauf der Alten Schule Holzhausen über Aar, unter Berücksichtigung der Vergabebedingungen (a. Sanierungsverpflichtung, b. Nutzungskonzept, c. Mietvertrag / Mietverlängerungsoption, d. wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bieters, e. Sanktionsmöglichkeiten) vorzubereiten und der Gemeindevertretung den Vergabevorschlag zur endgültigen Beschlussfassung ebenfalls in der Juni-Sitzung vorzulegen.“

Sachstand zu Punkt 1 des Beschlusses:

Seitens der Verwaltung wurde die Aufgabenstellung zur Heranziehung eines Baukostensachverständigen über das Register der Industrie- und Handelskammer (IHK) angegangen. Bei der Recherche wurde man unter Auswahl der Leistungskriterien auf Herrn Prof. Dr.-Ing Stefan Plaum aufmerksam. Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, zuständig für die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden, Schwerpunkt Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau, Bauablaufstörung. Herr Plaum unterrichtet an der Hochschule Rhein Main Baubetriebswirtschaft. Herr Plaum wurde mit der Aufgabe betraut, nachdem alle relevanten Unterlagen übermittelt wurden, das Thema der Kostenbehandlung am Objekt der „Alten Schule“ zu konkretisieren.

Herr Prof. Dr. Ing. Plaum regte nach Prüfung der Unterlagen an, nochmals *„ein versiertes Fachbüro zu beauftragen und dieses Büro nochmals von Leistungsphase 1 bis dann Leistungsphase 5 tätig werden zu lassen. [...] so dass sie zu belastbaren Ergebnissen gelangen.“* (Email vom 26.4.2019). Er teilte ferner in gleichem Email mit, dass man *„aus meiner Sicht erst eine detaillierte und vollständige Sanierungsplanung erstellen lassen muss, die über die bisher vorliegende Entwurfsplanung hinaus geht. Darauf aufbauend (mit zugehörigen Massenermittlungen, Detailskizzen...) können dann die von ihnen benötigten (hoffentlich belastbaren) Kostenberechnungen / Kostenanschläge erstellt werden.“*

Daraus folgt, dass selbst seitens eines anerkannten Fachmannes derzeit keine belastbare Kostenschätzung erstellt werden kann und im Besten Fall die LPH 5 HOAI abzuschließen ist, wenn nicht sogar die Planung nochmals komplett neu aufzunehmen wäre. Die Kosten für die Komplettneuplanung (fakultativ auf 500.000 Euro gerechnet) gestalten sich wie folgt (einzelne LPH werden ausgewiesen, hinzukommen Kosten für die TGA-Planung i.H.v. ca. 25-30.000 Euro):

### **Tabelle § 35 Abs. 1 Gebäude**

Anrechenbare Kosten: 500.000,00€

Honorarzone: III

Honorarsatz: Mittelsatz

Erbrachte Leistungen: 52% = 36.750,74€

Zuschlag: 20% 7.350,15€

Zwischensumme: 44.100,89€

Nebenkosten: 5 % 2.205,04€

Netto Honorar: 46.305,93€

19% MwSt. 8.798,13€

Brutto Honorar: 55.104,06€

### **Interpolation:**

nächstniedriger Tabellenwert: 300.000,00 € (a)

Mindestsatz: 39.981,00 € (b)  
 Höchstsatz: 49.864,00 € (c)  
 nächsthöchster Tabellenwert: 500.000,00 € (aa)  
 Mindestsatz: 62.900,00 € (bb)  
 Höchstsatz: 78.449,00 € (cc)  
 Interpolation Mindestsatz:  
 $b + [(anrechenbare\ Kosten - a) * (bb-b)] / (aa-a)$   
 $39.981,00 + (200.000,00 * 22.919,00) / 200.000,00 =$   
 62.900,00 €  
 Interpolation Höchstsatz:  
 $c + [(anrechenbare\ Kosten - a) * (cc-c)] / (aa-a)$   
 $49.864,00 + (200.000,00 * 28.585,00) / 200.000,00 = 78.449,00€$   
 Ergebnisse:  
 Mindestsatz: 62.900,00€  
 Viertelsatz: 66.787,25€  
 Mittelsatz: 70.674,50€  
 Dreiviertelsatz: 74.561,75€  
 Höchstsatz: 78.449,00€

### Leistungsphasen

1. Grundlagenermittlung 2% 1.413,49€
2. Vorplanung 7% 4.947,22€
3. Entwurfsplanung 15% 10.601,17€
4. Genehmigungsplanung 3% 2.120,24€
5. Ausführungsplanung 25% 17.668,63€
- (6. Vorbereitung der Vergabe 10% 7.067,45€)
- (7. Mitwirkung bei der Vergabe 4% 2.826,98€)
- (8. Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation 32% 22.615,84€)
- (9. Objektbetreuung 2% 1.413,49€)

LPH 1 – 5 = 52% = 36.750,74 €

Fazit: Sowohl die zeitliche Umsetzung zur Realisierung der LPH 1 – 5 , selbst LPH 5, mit anschließender Sanierung in Einzelvergabe, wie auch die wirtschaftliche Darstellbarkeit einer neuen Gesamtplanung ist bei diesem Szenario nicht gegeben.

### Sachstand zu Punkt 2

Herr Dieter Wölfel, Eltville, hat mit Datum vom 23. Mai 2019 zurückgezogen. Weitere Angebote sind nicht eingegangen.

Hierüber hat der Bürgermeister die Fraktionsvorsitzenden, sowie den Gemeindevorstand umgehend in Kenntnis gesetzt. Am Dienstag, den 28. Mai 2019 fand auf Einladung des Bürgermeisters ein Treffen der Fraktionsvorsitzenden (Köhler, Kühnl, Stettler), ergänzt durch den 1. Beigeordneten Barber und den Vorsitzenden der Gemeindevertretung Enders statt. Im Rahmen dieses Treffens erläuterte der Bürgermeister den aktuellen Sachstand und machte folgenden, von den Fraktionsvorsitzenden (vorbehaltlich der Diskussion in den jeweiligen Fraktionen) bestätigten Verfahrensvorschlag:

- 1) Die Alte Schule wird durch die Gemeinde Hohenstein saniert, damit die Fördergelder in Höhe von 322.000 Euro nicht verfallen.
- 2) Es soll eine Ausschreibung vorbereitet werden, welche folgende Kriterien enthalten soll:
  - a) Die Maßnahme soll aufgrund des zeitlichen Drucks durch einen Generalübernehmer ausgeführt werden.
  - b) Es ist ein verbindlicher Bauzeitenplan zu vereinbaren, der die Gewährung der Fördermittel sicherstellt.

- c) Darin enthalten sein soll einerseits die Erstellung eines Sanierungskonzeptes, sowie eine Raumplanes, um die Sanierungskosten bestmöglich zu ermitteln
  - d) Das Angebot soll ein Festbetragsangebot sein.
- 
- 3) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Abflusszeiträume der Fördermittel neu zu ordnen und einen entsprechenden Antrag bei den zuständigen Stellen zu stellen (ARLL und WI-Bank)
  - 4) Zur Vergabe der Bauleistung soll nötigenfalls eine Sondersitzung in der Sommerpause 2019 durch den Vorsitzenden der Gemeindevertretung einberufen werden.

### **Demographie-Check**

Die Schaffung von Räumlichkeiten für kulturelle und soziale, nicht träger- oder vereinseingebundene Angebote kann deren Ausweitung oder gar Entstehung befördern. Damit wird das Zusammenwirken der Generationen gestärkt.

### **Barrierefreiheit**

Ein barrierefreier Ausbau der Alten Schule ist nicht möglich.

### **Anlagen (in SessionNet)**

**keine**