

Verbandsgemeinde Selters

Sanierung und Erweiterung „Verbandsgemeindeverwaltung 3.0“ Selters

Leistungsbeschreibung

Die Verbandsgemeinde Selters beabsichtigt die Sanierung und Erweiterung ihres bestehenden Verwaltungsgebäudes am Standort Am Saynbach 5–7 in Selters (Westerwald). Alternativ ist – abhängig von den Ergebnissen einer im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorplanung durchzuführenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – die Errichtung eines Neubaus vorgesehen.

Das Bestandsgebäude stammt im Wesentlichen aus den 1970er Jahren und wurde in den folgenden Jahrzehnten mehrfach erweitert. Es entspricht sowohl in baulicher als auch in technischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Insbesondere die Gebäudehülle, die technische Gebäudeausrüstung sowie die bestehenden Raumstrukturen sind grundlegend zu modernisieren. Ziel der Maßnahme ist eine funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Neuordnung des Verwaltungsstandorts unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Arbeitsplätze, Barrierefreiheit und Digitalisierung.

Im Rahmen der Planung ist neben der Sanierung des Bestandsgebäudes auch die Möglichkeit einer Erweiterung, insbesondere durch einen Anbau zur Deckung des zusätzlichen Flächenbedarfs, zu untersuchen. Gleichzeitig ist eine Variantenbetrachtung zwischen Sanierung und Neubau durchzuführen, die insbesondere die Wirtschaftlichkeit, Folgekosten sowie funktionale und energetische Aspekte berücksichtigt.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungskonzepts für ca. 100 Arbeitsplätze, einschließlich flexibler Arbeitsplatzmodelle, Besprechungs- und Sonderräume (u. a. Sitzungssaal) sowie auf der Umsetzung eines nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudekonzepts. Angestrebt wird eine energetische Qualität mindestens nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, mit der Option einer weitergehenden Ausführung als Effizienzgebäude 40.

Die Planung ist unter Berücksichtigung eines möglichen Bauens im laufenden Betrieb sowie erforderlicher Interimslösungen durchzuführen.

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine zusammenfassende Darstellung dar. Maßgeblich ist die ausführliche Leistungsbeschreibung, die Bestandteil der Vergabe- und Vertragsunterlagen ist.

Die Baukosten für die Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes werden erwartet:

KG			netto	netto
300		Bauwerk - Baukonstruktion	4.276.000 €	
400		Bauwerk – Technische Anlagen	2.087.000 €	
	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		148.000 €
	420	Wärmeversorgungsanlagen		319.000 €
	430	Raumluftechnische Anlagen		333.000 €
	440	Elektrische Anlagen		641.000 €
	450	Kommunikationsanlagen		171.000 €
	460	Förderanlagen		81.000 €
	470	Nutzungsspezifische Anlagen		72.000 €
	480	Gebäudeautomation		219.000 €
	490	Sonstige Maßnahmen (Rückbau/Abbruch)		103.000 €
		Gesamtkosten	6.363.000 €	

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Erbringung der dafür erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungsleistungen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Gegenstand des Vergabeverfahrens zunächst die für die Sanierung erforderlichen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 sind. Bestandteil dieser Leistungen ist auch eine vertiefte Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung einschließlich einer Lebenszykluskostenbetrachtung.

Der Umfang der weiteren Leistungsbestandteile ergibt sich im Einzelnen aus Anlage 2 zum Vertrag.

Entscheidet sich der Auftraggeber auf Grundlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Realisierung eines Neubaus, sind die Leistungsphasen 1 und 2 für den Neubau erneut zu

erbringen. In diesem Fall sind die weiteren Planungsleistungen auf Basis der Neubauvariante fortzuführen.

Eine stufenweise Beauftragung ist beabsichtigt: Fest beauftragt werden als erste Leistungsstufe die Leistungsphasen 1 und 2 in Bezug auf die Gebäudesanierung nebst vertiefter Kostenberechnung/Wirtschaftlichkeitsberechnung. Weitere Leistungsstufen können beauftragt werden wie folgt: Leistungsstufe 2: Leistungsphasen 3 und 4, Leistungsstufe 3: Leistungsphasen 5 bis 9, hinsichtlich der Tragwerksplanung Leistungsphasen 5 und 6. Entscheidet sich der AG nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen Neubau, sind die Leistungsphasen 1 und 2 für diesen zu wiederholen. Die weiteren Leistungsphasen werden stufenweise beauftragt wie zuvor. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung der jeweils folgenden Stufe besteht nicht.

Die Leistungen werden losweise ausgeschrieben wie folgt:

Los 1 – Objektplanungsleistungen für Gebäude nach § 34 HOAI in den Leistungsphasen 1-9

Los 2 – Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung HLS und Elektro nach § 55 HOAI in den Leistungsphasen 1-9

Los 3 – Leistungen der Tragwerksplanung nach § 51 HOAI in den Leistungsphasen 1-6

Der Auftraggeber behält sich vor, den Zuschlag losweise oder losübergreifend zu erteilen.

Es besteht die Möglichkeit, einen konditionierten Nachlass für den Fall anzubieten, dass sämtliche Lose gemeinsam zugesprochen werden.

Leistungszeit:

Ausführungsbeginn: ab Q1/2027

Das Vorhaben wird aus öffentlichen Mitteln gefördert. Die Einhaltung der Fördervoraussetzungen ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Bezüglich der Beschreibung der Leistung orientiert sich die Auftraggeberin an den Leistungsbildern der HOAI 2021. Näheres regelt der Vertrag.