



Amt: Bauamt  
Datum: 07.06.2022  
Verfasser: Philipp Risch  
Telefon: 07632/ 72-135  
AZ: 461.21

**Sitzungs-/Vorlage Nr. VII / 31/2022**

## Beschlussvorlage an

Gremium / Beratungsfolge	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung am	TOP-Nr.
Bauausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20.06.2022	6

### Neubau Kindergarten Birkenweg

#### a) Festlegung der Bauweise des neuen Kindergartens

#### b) Vergabe von Architektenleistungen für die Umsetzung in Modulbauweise

### Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat stimmt der Bauweise „Modulbau“ zu
- b.) Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung die Vergabe für die Modulbauweise durch das Architekturbüro Eggen vorzubereiten und durchzuführen

**finanzielle Auswirkungen:** ja

Finanzierung im Ergebnis-/Finanzhaushalt

Produkt/Sachkonto: 736500141101

EURO: Kosten werden im Rahmen der Ausschreibung ermittelt.

Hinweis: für 2022 stehen insgesamt 500.000 Euro an HH-Mitteln zur Verfügung

## **Sachverhalt:**

Bereits in der Sitzung am 08.11.2021 wurde die Konzeptstudie für einen Kindergartenneubau durch das Architekturbüro Eggen (vormals Architekturbüro Siefert-Eggen) vorgestellt. In dieser wurden drei Varianten für einen Kindergartenneubau untersucht. Variante eins und drei zielten dabei auf den vollständigen Abriss der Bestandsgebäude ab, wobei Variante eins einen flächenschonenderen, zweigeschossigen Neubau vorsah. Bei Variante zwei sollte das Haupthaus in den Neubau integriert werden. In der Sitzung entschied man sich aus wirtschaftlicher Sicht dafür, alle Bestandsgebäude abzureißen.

Die Auftragsvergabe für den Abbruch erfolgte durch den Gemeinderat am 07.03.2022. Der Abbruch selbst konnte in der KW 22 abgeschlossen werden.

In den letzten Wochen haben sich vermehrt Eltern um einen Kindergartenplatz beworben. Daher ist aktuell nicht die Frage nach dem Ob, sondern eher dem Wann, bis wir ein Provisorium für eine Gruppe einrichten müssen. Wo und wie dies möglich sein wird, wird verwaltungsintern derzeit geprüft. Muss ein Kind seine gesamte Kindergartenzeit (als Ü3-Kind) in einem Provisorium verbringen? Die Antwort lautet heutzutage ganz klar NEIN!

### **a) Festlegung der Bauweise des neuen Kindergartens**

Ebenfalls in der Sitzung am 08.11.2021 erfolgte die Vergabe für die Vorbereitung eines möglichen Architektenwettbewerbs durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro Thiele. Aufgrund der fortschreitenden Dringlichkeit und Notwendigkeit von Kindergartenplätzen gab es verwaltungsintern Überlegungen anstatt der konventionellen Massivbauweise auch die Modulbauweise in Betracht zu ziehen. Im Gegensatz zur Massivbauweise würde nicht nur beträchtlich Zeit gespart, sondern auch die Baukosten reduziert werden.

Für den Modulbau spricht, wie bereits erwähnt, ganz klar der Faktor „Zeit“. Gegenüber der Massivbauweise kann ein Modulbau nach Auftragsvergabe innerhalb von 8 bis 12 Wochen realisiert werden. Bei der Massivbauweise können dies je nach Größe und Umfang mehrere Jahre sein. Heutzutage ist der Modulbau vom Massivbau optisch nicht mehr zu unterscheiden. Durch das, auf Maß gefertigte Element können auch im Modulbau Elemente im benötigtem Format produziert werden. Auch die Haltbarkeit der Elemente steht dem des Massivbaus fast in nichts nach. Die Hersteller rechnen mit einer Mindesthaltbarkeit von 40 bis 50 Jahren, wobei hier auf „Mindest“ die Betonung liegt. Der aktuelle Vergleich mit unserer nun 60jährigen Grundschule zeigt, dass auch ein Massivbau nach dieser Zeit einen erheblichen Sanierungsumfang aufweist, da die in der Regel sanierungspflichtigen Bereiche nach dieser Zeit in den meisten Fällen nicht die Gebäudehülle selbst, sondern Bereiche wie Heizung, Sanitär oder Elektro sind.

Die Planungsphase ist im Modulbau wesentlich aufwändiger, da alles bis ins Detail geplant und gezeichnet werden muss, da die Elemente nach Zeichnung vorproduziert und am Bauort nur noch zusammengebaut werden müssen. Anpassungen während der Bauphase vor Ort, wie es beim Massivbau vorkommen kann, sind hier nur sehr eingeschränkt möglich. Allerdings lassen sich nach der Planungsphase bereits alle Bauelemente wie Fenster, Türen, Fliesen, etc. direkt auf Maß bestellen, was durch Maßtoleranzen beim Massivbau nicht immer möglich ist. Dies spart zusätzlich Zeit und ggf. Geld, da unvorhersehbare Preissteigerungen fast ausgeschlossen sind.

Natürlich hat auch die Modulbauweise Nachteile. Die architektonischen Spielereien sind nicht in diesem Maße möglich, wie sie bei der Massivbauweise gibt. Dennoch kann man nicht sagen, dass die Modulbauweise dadurch automatisch dem Motto „quadratisch, praktisch, gut“ folgt. Nein, ganz im Gegenteil. Auch beim Modulbau sind Runde Fenster oder ganze Glasfronten möglich. Satteldächer oder begrünte Trapez- oder Flachdächer sind kein Problem. Holzfassaden, Klinker oder Putz machen aus einem Modulbau ein Gebäude, das wie ein Massivbau oder gar ein Holzhaus wirkt. Modulbau muss nicht immer die klassische „Container-Siedlung“ sein, die mit diesem Begriff meist assoziiert wird. Nein! Der Modulbau ist eine, mittlerweile etablierte Baumethode die sowohl mit nachhaltigen Rohstoffen wie Holz (bestenfalls aus der Region) wie auch Stahl oder Beton oder auch einer Mischform möglich ist.

Beispiele für einen Modulbau sind als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Ein Beispiel zeigt einen Massivbau. Erkennen Sie ihn?

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung die Wahl der Modulbauweise für den Kindergartenneubau zu wählen. Aufgrund der derzeit sehr stark schwankenden Marktsituation, was die Preise der einzelnen Rohstoffe angeht, würden wir bei der Ausschreibung die Wahl des verwendeten Materials für die Modulbauweise offenlassen und erst bei Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse über diese entscheiden.

## **b) Vergabe von Architektenleistungen für die Umsetzung der Modulbauweise**

Wie bereits im Rahmen der Schulsanierung und auch in der Sitzung am 08.11.2021 durch Herrn Architekt Thiele geschildert, ist ein Architektenwettbewerb ab einer Nettoauftragssumme von 215.000 Euro notwendig. Diese Summe ist in der Regel bei jedem Kindergartenneubau in Massivbauweise überschritten. Im Rahmen der Modulbauweise würden wir einen Architekten nur für die HOAI Leistungsphasen 1-3 also von der Grundlagenermittlung bis zur Entwurfsplanung benötigen, da die Modulbauweise immer als Generalauftrag erteilt wird und die Modulbauer eigene Fachplaner haben, die ihre Module und die Möglichkeiten dieser kennen. Die Folge daraus, für die Vergabe von Architektenleistungen unseres Kindergartenneubaus wird der Schwellenwert nicht erreicht bzw. überschritten und es greift anstatt der (Oberschwellen-)Vergabeverordnung die Unterschwellenvergabeverordnung (UVgO). Die Regelungen in dieser für die Vergabe von sogenannten freiberuflichen Leistungen ist recht grobe gefasst. Diese besagt in §50 UVgO

*„Öffentliche Aufträge über Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht...werden, sind grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Dabei ist so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts... möglich ist.“*

In der Kommentierung zu diesem Paragraphen heißt es, dass der §50 ein Sonderparagraph darstellt, über den der Anwendungsbereich der UVgO ausgehebelt wird. Ausgangspunkt bleibt somit, dass die Vergabe im Wettbewerb erfolgt. Die Wettbewerbsintensität wird allerdings nicht weiter, weder in der UVgO noch in der Kommentierung, ausgeführt. In der Kommentierung wird daher ausgeführt, dass soweit Wettbewerb zu schaffen ist, wie es der Haushaltsgrundsatz für erforderlich hält um noch wirtschaftlich und sparsam zu beschaffen.

Daher stellt sich die Frage in wie weit ist in diesem Falle, der Vergabe von Architektenleistungen, Wettbewerb überhaupt möglich und nötig ist? Was ist der Unterschied der hier notwendigen Architektenleistungen zu Architektenleistungen im Massivbau? Wie bereits erwähnt hat mittlerweile jeder Modulbauer seine eigenen Fachplaner für die spätere Umsetzung. Das ist auch sinnvoll, da die Module der Hersteller sich in Art und Beschaffenheit unterscheiden und somit auch die Planung für einen externen nicht ganz einfach oder nur mit zusätzlichen Unterlagen des Herstellers selbst zu bewerkstelligen wäre. Für die Ausschreibungsunterlagen zur Findung eines Modulbauers im Generalauftrag wird daher nur eine Entwurfsplanung benötigt, die der Modulbauer für die Angebotserstellung benötigt. Ganz umsetzen wird er diese nicht können, da eben nicht jedes Modul gleich aufgebaut ist und somit die Maße im Detail unserer Entwurfsplanung nicht 100%ig übernommen werden können.

Weiter stellt sich die Frage nach dem Anforderungsprofil für die Entwurfsplanung. Das Anforderungsprofil hat der Gemeinderat u.a. in seiner Sitzung im Juli 2021 (Sitzungsvorlage vom 27.07.2021) sowie am 08.11.2021 festgelegt und zwar der Schaffung von neuen Kindergartenplätzen durch den Neubau eines 4-gruppigen Ganztageskindergartens mit zwei U3- und zwei Ü3-Gruppen. Das weitere Anforderungsprofil an die Gruppen selbst wird durch den KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg) geregelt.

Zusammenfassend lässt sich beurteilen, dass die hier notwendigen Architektenleistungen sich auf Gegebenheiten beziehen, die wir als Auftraggeber bzw. von dritter Stelle bereits fixiert haben und nun als Anforderungsprofil für eine Ausschreibung genutzt werden sollen. Diese Ausschreibung, in der die Modulbauer auch eine Planung vorlegen müssen, kann als angelehnter Architektenwettbewerb gesehen werden, sodass dem Sinn des §50 UVgO wie auch der Vergabeverordnung selbst Rechnung getragen wird. Für die Vergabe der hier notwendigen Architektenleistungen lässt sich kein eigentlicher Wettbewerb sinnvoll durchführen um dem Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Beschaffung zu entsprechen.

Um dennoch dem Sinn des Wettbewerbs etwas zu entsprechen haben wir verwaltungsin-tern drei Architekten angefragt, ob sie sich grundsätzlich bereiterklären könnten, uns bei diesem Verfahren zu begleiten. Angefragt wurden hierbei zwei ortsansässige Architekturbüros sowie das Neuenburger Architekturbüro Eggen.

Das Architekturbüro Eggen bringt, gegenüber den zwei anderen Architekturbüros, jahrelange Fachkompetenzen im Bereich des Kindergartenbaus mit und hat auch bereits Erfahrungen im Bereich Modulbau, auch im Zusammenhang mit Kindergärten. Aufgrund der Erfahrungen schlägt die Verwaltung die Vergabe der Architektenleistungen an das Architekturbüro Eggen vor.