

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5 aw/se		<b>18/072/02</b>		31.08.2018
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	20.09.2018	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	27.09.2018	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Denkmalgerechte Sanierung mit Neubau - Oberamteistraße 28-34 - Umsetzung Fassadenmodell sowie Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2				
<b>Bezugsdrucksache</b> 18/072/01; 18/072/01.1				

### Beschlussvorschlag

1. Der Umsetzung einer Musterfassade zur Beurteilung der Transluzenz (Lichtdurchlässigkeit) der geplanten Fassadenkonstruktion mit einem Gesamtvolumen von 250.000 € wird zugestimmt.
2. Die Firma Seele GmbH aus Gersthofen wird, entsprechend dem vorliegenden Angebot vom 14.08.2018 über 196.350 €, mit der Ausführung der vorgehängten Glasfassade beauftragt.
3. Der Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Oberamtei mit den Leistungsphasen 1 und 2, vor Entscheidung über die Ausführung der Fassade, wird zugestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2018	THH65, 7.5110.002.00	50.000,00			Kosten für Musterfassade (250.000 €)
2019	THH65, 7.5110.002.00	200.000,00			

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Kurzfassung

Mit GR-Drs. 18/072/01.1 wurde der Grundsatzbeschluss zur denkmalgerechten Sanierung mit Neubau | Oberamteistraße 28-34 gefasst. Die Erstellung der unter Ziffer 4 beschlossenen Musterfassade, zur Beurteilung der Transluzenz, wird beauftragt. Um die weiteren notwendigen Planungsschritte und Gutachten, vor allem im Bereich der Bestandsgebäude, ausführen zu können, wird die Arbeitsgemeinschaft Oberamtei mit den Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt.

### Begründung

## Ausgangssituation

Mit GR-Drs. 18/072/01.1 wurde der Umsetzung des im Preisgericht vom 15.12.2017 zur Realisierung empfohlenen Entwurfs zugestimmt.

Der Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Oberamteistraße bestehend aus der Wulf Architekten GmbH aus Stuttgart und dem Ingenieurbüro Grau.Wurst.Wisotzki.GbR aus Bietigheim-Bissingen bis einschließlich Leistungsphase 5 wurde ebenfalls zugestimmt.

Mit GR-Drs. 18/072/01.1, Ziffer 4 wurde ergänzend beschlossen, dass vor Beginn der weiteren Planungen eine Musterfassade mit mindestens 6 x 6 Metern herzustellen ist, um die Transluzenz der vorgeschlagenen Fassade nachzuweisen.

Entsprechend dem Beschluss wurde die Arbeitsgemeinschaft Oberamteistraße mit der Planung und Ausführung der Musterfassade beauftragt.

## Musterfassade

Die Herstellung der geforderten Musterfassade zum Nachweis der Transluzenz stellt sich bei näherer Betrachtung als sehr anspruchsvoll dar. Um die spätere Wirkung tatsächlich darstellen zu können, mussten in einem Vorgriff auf die eigentliche Planung Teile der Fassadenkonstruktion sowie der dahinter liegenden Holzkonstruktion detailliert betrachtet werden. In Zusammenarbeit mit einem Fassadenplaner (Fa. Seele GmbH, Gersthofen) wurde das in Anlage 1 dargestellte Pilotkonzept entwickelt.

Im Bereich des zukünftigen Neubaus wird eine Gerüstkonstruktion als Podest eingebracht. Auf diesem Podest wird die Musterfassade aufgestellt. Diese besteht aus einem Holzbock mit davor aufgehängter Fassadenbekleidung. Aufgrund Größe, Ausführung und Aufstellort des Fassadenmodells können Transluzenz und situativer Kontext optimal beurteilt werden.

Da sich das Fassadenmuster auf dem zukünftigen Baufeld befindet, ist es für die Öffentlichkeit von der Straße her jederzeit zu betrachten. Ein Zugang auf das Gelände wird nicht gestattet. Eine baurechtliche Genehmigung ist für die Musterfassade, nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde nicht notwendig.

Entgegen den laut GR-Drs. 18/072/01.1, Ziffer 4 beschlossenen Abmessungen von 6 x 6 Metern wird das Fassadenmodell in einer Größe von 5,4 x 6 Metern ausgeführt, was dem 1,5-fachen Achsmaß des Fachwerks entspricht. Die Wirkung zwischen Fachwerk und vorgehängter Fassade kann damit optimal wahrgenommen werden (vgl. Anlage 1, Seite 2).

Für die Erstellung des Fassadenmusters entstehen zusätzliche Kosten, die sich wie folgt zusammensetzen:

Planungsleistungen ARGE Oberamteistraße	ca. 23.000 €
Ausführung Gerüstplattform, inkl. Standzeit	ca. 6.000 €
Ausführung Holztragwerk	ca. 24.650 €
Ausführung Glasfassade	ca. 196.350 €
<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>ca. 250.000 €</b>

Die hohen Kosten für die Glasfassade resultieren daraus, dass die Musterfassade in reiner Handarbeit hergestellt werden muss. Aufgrund der weit fortgeschrittenen Konzeptentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die vorgehängte Fassade später maschinell hergestellt werden kann.

Das vorliegende Angebot der Fa. Seele GmbH enthält neben den reinen Herstellungskosten, die Entwicklungskosten der Fassadenkonstruktion.

Da derzeit keine Planung vorliegt, welche als Grundlage für eine reguläre Angebots-einholung bzw. ein Ausschreibungsverfahren dienen kann, wird in diesem Fall eine Direktvergabe durchgeführt.

Aufgrund der Produktionszeiten der Glasziegel sowie der vorgehängten Elemente der Fassade ist derzeit mit der Aufstellung der Musterfassade Ende Februar / Anfang März 2019 zu rechnen.

### **Beauftragung Planungsleistungen**

Durch die Voraberstellung der Musterfassade und die daraus resultierende spätere Freigabe der Planungsmittel verzögert sich der angedachte Zeitplan des Gesamtprojektes um derzeit 4 Monate.

Um weitere notwendige Gutachten und Planungen hauptsächlich im Bereich des Bestands durchführen sowie die Fragstellungen bezüglich der Fassadenkonstruktion weiter beleuchten zu können, ist es notwendig, die Leistungsphasen 1 und 2 vor Stellung der Musterfassade an die Arbeitsgemeinschaft Oberamteistraße zu beauftragen.

### **Finanzierung**

Zur Finanzierung der Musterfassade werden zusätzlich 250.000 € benötigt. Im Jahr 2018 werden hierfür noch 50.000 € abfließen. Die Mittel können aus den vorhandenen und zur Bewirtschaftung freigegebenen Mitteln für die Sanierung der Oberamteistraße finanziert werden.

Die im Jahr 2019 abfließenden Mitteln in Höhe von 200.000 € sind im Haushaltsplanentwurf 2019/2020 auf dem Projekt 7.5110.002.00 „Häuserzeile Oberamteistraße 28-34“ veranschlagt.

Die finanziellen Auswirkungen der Leistungsphase 1+2 wurde bereits mit der GR-Drs. Nr. 18/072.01 beschlossen und werden in der Finanzierungsschablone nicht mehr dargestellt.

gez.

Katja Büchel

Anlage:  
Präsentation der Arbeitsgemeinschaft Oberamteistraße