

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	16.04.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Seniorenzentrum "St. Franziskus" Spitalfonds Markdorf - Vergabe der Architektenleistung

Als stationäre Einrichtung des WTPG fällt das Altenpflegeheim St. Franziskus aufgrund der Regelungsermächtigung in § 29 Satz 1 Nr. 1 WTPG in den Anwendungsbereich des bereits am 12.08.2009 noch unter Geltung des dem WTPG vorhergehenden Landesheimgesetzes und zum 01.09.2009 in Kraft gesetzten „Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs“ (nachträglich geändert durch Gesetz vom 11.05.2010, nachfolgend: VO bzw. LHeimBauVO).

Die erstmalige Inbetriebnahme des Altenpflegeheimes St. Franziskus erfolgte am 01.07.1999 entsprechend der Baugenehmigung vom 22.07.1997. Es handelt sich damit um ein „bestehendes Heim“ im Sinne von § 5 Abs. 2 S. 1 VO, welches die baulichen Anforderungen der VO erst nach Ablauf der Regelübergangsfrist von 10 Jahren auf den VO-Stichtag einhalten muss. Die von der VO gesetzten Standards für die Ausgestaltung der Wohn- und Raumkonzepte in stationären Einrichtungen galten für das Altenpflegeheim St. Franziskus daher grundsätzlich erst ab dem 01.09.2019.

Aufgrund der Grundlage des § 3 Abs. 1 S. 1 Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimbauVO) und § 4 Abs. 1 LHeimbauVO ergibt sich die Verpflichtung zur Bereitstellung von Einzelzimmern für alle Bewohner des Altenpflegeheimes. Derzeit verfügt die Einrichtung über insgesamt 28 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer. Außerdem muß die Bildung von Wohngruppen möglich sein, in welchen höchstens 15 Bewohner aufgenommen werden sollen. Eine individuelle Übergangsfrist wird zum 30.06.2024 auslaufen.

Mit Bescheid vom 29.02.2024 wurde von der Heimaufsicht des Landratsamtes Bodenseekreis eine Verlängerung dieser Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31.12.2027 bewilligt. Außerdem wurde eine Befreiung bezüglich der Begrenzung der Bewohnerzahl pro Wohngruppe von 15 auf 16 Bewohnern erteilt.

In der Klausurtagung des Gemeinderates am 13.10.2023 wurde eine Planung eines örtlichen Architekturbüros vorgestellt, welche als Grundlage zur Beantragung der Übergangsfrist diene. Die Abrechnung erfolgte bisher auf Honorarbasis mit einem vereinbarten Stundensatz. Einen Architektenvertrag besteht nicht.

Diese Grundlage muß überarbeitet und verfeinert werden, da bisher nur 12 Bewohnerzimmer im 2. OG eingeplant wurden. Um nach Abschluss der Umbaumaßnahmen 45 Bewohner aufnehmen zu können, benötigen wir im 2. OG insgesamt 13 Bewohnerzimmer. Im 1. OG und im EG werden jeweils 16 Bewohner einen Platz finden.

Für die Überarbeitung und Fortführung dieser Planung/Baumaßnahme sollte ein Architekturbüro beauftragt werden, welches bereits über größere Erfahrungen im Bereich Altenpflegeeinrichtung verfügt. Das Architekturbüro bgi aus Überlingen kann zahlreiche einschlägige Referenzen vorweisen, plant regelmäßig Projekte für die Stiftung Liebenau und ist damit prädestiniert für die endgültige Planung unserer Umbaumaßnahme.

Es wird daher vorgeschlagen mit dem Architekturbüro bgi Böhler, Großhardt GmbH & Co KG (Architektur & Projektmanagement) aus Überlingen einen Architektenvertrag abzuschließen und mit der Planung des Umbaus/Sanierung des Altenpflegeheimes stufenweise (Leistungsphase 1 – 3) auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu beauftragen. Die Aufgabenstellung wird der Honorarzone III Mitte zugeordnet. Darüber soll ein gemeinsam abgestimmter Pauschalbetrag (s. Anlage) für die sog. anrechenbare Bausubstanz vereinbart werden. Auf der Basis der bisher ermittelten Kosten wird für diese drei Leistungsphasen ein Honorar in Höhe von ca. 72.000 Euro brutto erwartet.

Die Entwurfsplanung wird dem Stiftungsrat in einer weiteren Sitzung vorgestellt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine ()	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Beschlussvorschlag

1. Der Stiftungsrat beauftragt das Architekturbüro bgi Böhler, Großhardt GmbH & Co KG (Architektur & Projektmanagement), Hochbildstraße 7, Überlingen mit der weiteren Planung zum Umbau/Sanierung des Altenpflegeheimes St. Franziskus. Es soll eine stufenweise Beauftragung mit den Leistungsphasen 1 – 3 nach HOAI vorgenommen werden. Bei Vorliegen der Entwurfsplanung wird eine Beauftragung der restlichen Leistungsphasen 4 bis 8 vorgesehen.

2024.04.16 Anlage zur Beratungsunterlage Vergabe Planungsleistung bgi