

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 10.06.2026

- öffentlich -

---

### Weitergehende Beauftragung des Planungsbüros Ensemble+ zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Durchführung der Bauleitung in der Hofapotheke

#### Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt die weiterführende Beauftragung des Planungsbüros Ensemble+ zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen und zur Übernahme der Bauleitung für die Hofapotheke zu einem Honorar von 115.565,24 EUR.

#### Erläuterungen:

Die Sanierungsarbeiten am denkmalgeschützten Gebäude in der Hebelstraße 5 als künftiges Bürogebäude im 1. Obergeschoss und als barrierefreies Generationenbüro im Erdgeschoss schreiten weiter voran. So konnten neben den Rohbauarbeiten (Drucksache Nr.3096/2025) die Zimmermanns- und Dacharbeiten (Drucksache Nr. 3062/2025) vergeben werden und befinden sich derzeit in den Ausführungen. Auch die Fensterbauarbeiten (Drucksache Nr. 2718/2023) sind vergeben und stehen für eine Umsetzung bereit.

Mit der Beendigung des Projektes „Umbau und Sanierung Rothacker'sches Haus“ aus Kostengründen, hat der Gemeinderat die Zusammenarbeit mit der arge rebuild.ing GmbH / fischer architekten Verwaltungsgesellschaft mbh auch für das Projekt „Hofapotheke“ aus wirtschaftlichen Gründen mit sofortiger Wirkung beendet (Drucksache Nr. 3064/2025/1).

Die vorhandenen Planungsunterlagen, Leistungsverzeichnisse etc. der arge wurden der Stadt Schwetzingen im jeweils vorhandenen Stand vom Oktober 2025 zur weiteren Verwendung überlassen. Zum damaligen Zeitpunkt war geplant, dass die Stadt Schwetzingen weitestgehend „inhouse“ das Projekt bearbeitet. Mit dem Ausscheiden des verantwortlichen Sachgebietsleiters Hochbau im Dezember 2025, der als Architekt eine Schlüsselposition im Projekt innehatte und der bislang nicht gelungenen Wiederbesetzung dieser Stelle, wächst die Arbeitsbelastung zunehmend, sodass die bisherige Projektsachbearbeiterin diese nicht mehr zeitnah bewältigen kann.

Das Bauamt stellte im Verlauf der Projektfortführung seit Oktober 2025 fest, dass die vorliegenden Unterlagen der arge nicht abgestimmt waren und sich auf unterschiedliche Planungsstände bezogen. Dadurch traten zusätzliche Unstimmigkeiten bei verschiedenen Planungsdetails, vorliegenden Altlastenuntersuchungen und denkmalrechtlichen Anforderungen in den Gewerken auf. Relevant ist weiterhin der Nichtausbau des Dachgeschosses aus Kostengründen, der zu einer Änderung der Brandschutzklasse von Klasse 4 auf Klasse 3 (niedrigere Schutzstufe) führt.

Dies bedeutet derzeit einen erhöhten Arbeits- und Zeitaufwand für die Klärung diverser Planungs- und Fachfragen zur Erstellung der Leistungsverzeichnisse für eine öffentliche Ausschreibung der Gewerke, als auch für die Projektsteuerung und Bauherrenvertretung. Daher sind keine bloßen „Anpassungen“, sondern zusätzliche Überarbeitungen der noch

nicht vergebenen Gewerke vorzunehmen. Diese Planungsleistungen zur sachgerechten Erstellung der Leistungsverzeichnisse waren bislang nicht im bestehenden Auftrag des ergänzend beauftragten Architekturbüros Ensemble+ aus Mannheim enthalten. Nach einer Abwägung kann das Bauamt mit den aktuellen Personalressourcen, die erforderlichen Planungen und Leistungen im gesetzten Zeit- und Budgetrahmen nicht zeitnah auffangen.

Das Bauamt plant weiterhin, bis Ende des Jahres im Wesentlichen die Generalsanierung abzuschließen und den vom Gemeinderat gesetzten Budgetrahmen einzuhalten. Damit dieses erreicht werden kann, soll der Leistungsauftrag an das Architekturbüro Ensemble+ erweitert werden.

Das Architekturbüro Ensemble+ hat sich kurzfristig nach einem intensiven Austausch zum Zeit- und Budgetrahmen dazu bereiterklärt, diese Leistungen im Bereich der Bauleitung und die grundhafte zusätzliche Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen anhand der HOAI zu einem errechneten und nachvollziehbaren Kostenfaktor von 115.565,24 EUR zu erbringen.

### **Finanzielles:**

Die Finanzierung der Mehrkosten ist grundsätzlich durch die Ermächtigungsübertragung aus dem Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 3.176.000 EUR unter der Kontierung 711240102101/78710000 sichergestellt. Im weiteren Verlauf des Projektes bis Ende des Jahres kann ggf. eine Kompensation durch Einsparungen bei Ausschreibungen am Markt erfolgen.

Ebenso wurden bis dato bereits Personalkosten in Höhe von 52.600,- EUR nicht verausgabt.

Oberbürgermeister:      Bürgermeisterin:      Amtsleiter\*in:      Sachbearbeiter\*in:      Kämmerei: