

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/034
Stadtwerke

 Federführung: Hedderich, Mark
 Telefon: +49 7021 502-533

 AZ:
 Datum: 17.02.2021

**An- bzw. Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke
in der Hans-Böckler-Straße 3**

- Kenntnisnahme von der Fortschreibung der Kostenberechnung
- Zustimmung zum Finanzierungsvorschlag
- Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.03.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.03.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Kostenberechnung, Stand 20.05.2020 (ö)
- Anlage 2 - Kostenberechnung (fortgeschrieben), Stand 15.02.2021 (ö)
- Anlage 3 - Baubeschreibung (ö)
- Anlage 4 - Freianlagen, Entwurf (ö)
- Anlage 5 - Freianlagen, Ausführungsplanung (ö)
- Anlage 6 - Grundriss Erdgeschoss (ö)
- Anlage 7 - Rahmenterminplan, Kalenderwochen 6 - 52 in 2021 (ö)
- Anlage 8 - Rahmenterminplan, Kalenderwochen 1 - 36 in 2022 (ö)

BEZUG

- „Grundsatzbeschluss zum An- bzw. Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke in der Hans-Böckler Straße 3“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.05.2019 (§ 48 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/057)
- „An- bzw. Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke in der Hans-Böckler Straße 3 - Zustimmung zum Vorentwurf“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2019 (§ 137 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/141)

- „An- bzw. Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke in der Hans-Böckler Straße 3
- Vorstellung der Planung und Freigabe der Ausschreibung“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2020 (§ 49 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/068)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: STW
Mitzeichnung von: 330, 340, BM, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel: -

Leistungsziel 2:

Aufbau integrierter Stadtwerke Weiterentwicklung des Stadtwerkes zu einem integrierten Stadtwerk mit den Sparten Wasser, Nahwärmeversorgung, Bäder, Parkierung und Beteiligungen.

Maßnahme 2.03:

Die erforderliche organisatorische Infrastruktur (Zusammenlegung kaufm. Teil Stw mit techn. Bereich Stw) durch den Neubau/Anbau Gebäude Hans-Böckler-Straße 3 wird bis zum Ende 2021 aufgebaut.

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Für die Planung und Ausführung der Gesamtmaßnahme sind im Doppelhaushalt 2020/2021 Mittel in Höhe von 3.861.000 Euro veranschlagt. Derzeit gehen die Stadtwerke von einem Gesamtvolumen von 3.988.270 Euro netto aus.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

In der Folge werden Betriebs- und Unterhaltungskosten erwartet.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von der Fortschreibung der Kostenberechnung im Rahmen der Ausführungsplanung, wie in Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/034 dargestellt.
2. Zustimmung zum Finanzierungsvorschlag, wie in der Sitzungsvorlage GR/2021/034 dargestellt. Sofern erforderlich, Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von bis zu 127.000 Euro.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadtwerke sollen an dem Standort Hans-Böckler-Straße 3 zusammengefasst werden, d.h. für die kaufmännische Abteilung und die Geschäftsführung soll ein An-/Neubau an das bestehende Gebäude des technischen Betriebes erstellt werden. Das Gebäude soll den Belangen und Bedürfnissen der zukünftigen Entwicklung der Stadtwerke genügen, Vorbildcharakter für zukünftige Bauweisen haben und nachhaltig erstellt und betrieben werden. Mit der Zustimmung zum Entwurf am 24.06.2020 wurde der Baubeschluss bezüglich des An- bzw. Neubaus der Stadtwerke gefasst.

Im Rahmen der Ausführungsplanung haben sich die Investitionskosten aufgrund von Mehraufwendungen erhöht.

Mit § 5 in der „Betriebssatzung für die Stadtwerke Kirchheim unter Teck“ ist unter Punkt 18 geregelt, dass bei Mehrausgaben des Vermögensplans je individuellem Vorhaben über 100.000 Euro die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich ist.

Die fortgeschriebene Kostenberechnung wird zur Kenntnisnahme vorgelegt und im Falle einer überplanmäßigen Ausgabe ein möglicher Finanzierungsvorschlag vorgestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Einführung

Mit dem Beschluss zum Entwurf und dem damit verbundenen Baubeschluss vom 24.06.2020 (§ 49 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/068) wurde den Inhalten der Planung zugestimmt und die dazugehörigen Investitionskosten in Höhe von 3.797.000 Euro freigegeben.

Die Kostenberechnung des Entwurfs ist in Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage dargestellt.

Anschließend wurde das Baugesuch eingereicht und durch die Baugenehmigung zum 08.10.2020 bestätigt.

Im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung hat sich der Umfang in Teilbereichen (v.a. Freianlagen und Interimsbüros) der Planung erhöht, was zu einer Erhöhung der Investitionskosten geführt hat. Die aktualisierte Kostenberechnung ist in Anlage 2 dargestellt.

Fortgeführte Baubeschreibung

Die fortgeführte Baubeschreibung ist in Anlage 3 dargestellt. Der Inhalt der Baubeschreibung ist weiterhin aktuell und gültig.

Zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung war der Umfang der Neugestaltung der Freianlagen am Standort der Hans-Böckler Straße 3 noch sehr unklar und beinhaltete lediglich die Erstellung

von Stellplätzen, inklusive E-Ladestationen, die Erneuerung einiger Grünflächen, die Herstellung einer Waschplatte und die Einfriedung des Grundstücks.

Auf Basis dieses Kenntnisstands wurden die Investitionskosten vom Architekturbüro Bankwitz abgeschätzt. Die Gestaltung der Freianlagen auf Basis des Entwurfs ist in Anlage 4 dargestellt.

Nach Erhalt des Baubeschlusses wurde das Büro „Tünnemann Landschaftsarchitektur“ mit der Planung der Freianlagen beauftragt. Die detaillierte Betrachtung der bestehenden Außenanlagen in Bezug auf die geplante Neugestaltung hat zu Mehraufwendungen geführt. Es ist zusätzlich eine Höhenanpassung des Geländes zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zum Treppenhaus im Erdgeschoss (Südseite) und zur Erhöhung des bestehenden Entwässerungsgefälles notwendig, sodass sich die sanierungsbedürftigen Flächen erhöht haben. Die Positionen einiger Geothermie-Bohrungen haben sich in den Bereich nördlich des Bestandsgebäudes verschoben, sodass weitere Flächen nach den Leitungsarbeiten wiederhergestellt werden müssen.

Die Erhöhung der Flächen hat eine Steigerung der Investitionskosten (Kostengruppe 500) zur Folge und damit verbunden auch eine Steigerung der Honorarkosten (Kostengruppe 700). Die Ausführungsplanung der Freianlagen ist in Anlage 5 dargestellt.

Während der Bauphase muss der laufende Betrieb der Wasserversorgung in der Hans-Böckler Straße 3 weiterhin reibungslos funktionieren. Aufgrund der Herstellung des Anbaus ist es baulich notwendig, die östliche Fassade des Bestandsgebäudes vollständig abzureißen. Dies hat zur Folge, dass Interims-Büroflächen in der Betriebshalle errichtet werden müssen. Zudem muss der bestehende Kundeneingang in diesem Zeitraum vollständig verlegt werden. Zum Stand des Entwurfs wurde eine Pauschale bezüglich der Erstellung einer Interimslösung in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Das übergeordnete Ziel der Erstellung eines nachhaltigen Gebäudes, wurde auch in der Ausarbeitung der Interims-Büroflächen berücksichtigt und umgesetzt. Es wurde außerdem darauf geachtet, dass möglichst viel eingesetztes Material bzw. Anlagentechnik unkompliziert im Endausbau wiederverwendet werden kann.

Die Ausarbeitung eines sinnvollen und abgestimmten Konzepts hat zu einer Erhöhung der Investitionskosten (Kostengruppe 200 bzw. 300) und demnach auch der Honorarkosten (Kostengruppe 700) geführt. Die Interimsbüroflächen sind in Anlage 6 „Grundriss Erdgeschoss“ abgebildet.

Zeitschiene

Der Rahmenterminplan ist in den Anlagen 7 und 8 dargestellt.

In Kalenderwoche 21 wird mit den Tiefbauarbeiten der Freianlagen in der Hans-Böckler Straße 3 begonnen. Hauptsächlich werden die Geothermie-Bohrungen für die zukünftige Heizzentrale hergestellt und die Zisterne zur Grauwassernutzung installiert. Anschließend werden die Asphaltflächen provisorisch hergestellt, um den laufenden Betrieb zu gewährleisten.

Ab Kalenderwoche 34 werden die provisorischen Büroflächen in der Lagerhalle hergestellt. Der Zugang für Kunden wird während der Bauphase ebenfalls über die Rückseite des bestehenden Gebäudes realisiert. Es wird ein zentraler Zugang innerhalb der provisorischen Büroflächen umgesetzt.

Danach wird in Kalenderwoche 42 mit den Tiefbau- und Abbrucharbeiten an der Ostfassade des bestehenden Gebäudes begonnen. Geplant ist ein Abschluss der Holzbauarbeiten in Kalenderwoche 9/2022, sodass anschließend mit dem Innenausbau begonnen werden kann. Der Umzug in den An- bzw. Neubau der Stadtwerke ist für das 3. Quartal 2022 geplant.

Kosten

Die fortgeschriebene Kostenberechnung ist in Anlage 2 dargestellt. Die Gesamtkosten der Investition belaufen sich nach Kostenberechnung auf **3.988.270 Euro**.

Alle nachfolgenden Kosten sind als Nettokosten dargestellt.

In der Sitzungsvorlage zum Entwurf vom 24.06.2020 wurden Kosten in Höhe von **3.797.000 Euro** aufgeführt.

Die Investitionskosten der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Erweiterungsbaus werden über das jährliche Budget zur Errichtung von Photovoltaikanlagen durch den Betriebszweig Strom und Wärme gedeckt. Das hat zur Folge, dass sich die Investitionskosten der Baumaßnahme um ca. 48.000 Euro reduziert.

Die Gesamtinvestitionskosten haben sich zwischen Kostenberechnung (Stand Entwurf) und fortgeschriebener Kostenberechnung (Stand Ausführungsplanung) somit um ca. **191.270 Euro** erhöht.

Die Mehrkosten lassen sich wie folgt aufteilen:

+ Freianlagen (Kostengruppe 500)	112.000 Euro
+ Interimsbüro (Kostengruppe 300, 400 und 600)	28.000 Euro
+ Honorarkosten (Kostengruppe 700)	99.000 Euro
- Photovoltaikanlage (Kostengruppe 400 und 700)	48.000 Euro
Gesamtsumme:	191.000 Euro

Die Mehraufwendungen in den Freianlagen und der Interimsbüroflächen haben zu einer Erhöhung der Investitionskosten und der Honorarkosten geführt.

Zusätzlich haben sich die Honorarkosten (Kostengruppe 700), um den Planungsaufwand des Büros Bankwitz zur Bearbeitung der Antragsformulare des HolzInnovativProgramms, erhöht. Im Verlauf der Ausführungsplanung wurden weitere Vermessungsleistungen benötigt, die zum Stand der Entwurfsplanung noch nicht absehbar waren.

Die Honorarkosten bezüglich der Elektro- und HLS-Planung wurden auf Basis der Kostenschätzung (Grundsatzbeschluss vom 15.05.2019) berechnet und erst im Zuge der **fortgeführten Kostenberechnung** dieser Sitzungsvorlage aktualisiert, sodass hier ebenfalls eine Erhöhung festzustellen ist.

Hinzu kommt zusätzlicher Planungsaufwand für die Erstellung der Interimsbüroflächen.

Zuschüsse/Förderungen

Holz-Innovativ Programm

Seit dem 18.12.2020 liegt die Bestätigung des Clusterbeirats „Forst&Holz“ über die Förderwürdigkeit (Stufe 1) des Erweiterungsbaus im Rahmen des Förderprogramms „**HolzInnovativProgramms**“ vor. Demnach werden auf Empfehlung des Clusterbeirats vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) Fördermittel in Höhe von bis zu 200.000 Euro bereitgestellt.

Die Unterlagen bezüglich Stufe 2 des Förderprogramms wurden bereits durch die Stadtwerke eingereicht. Der endgültige Beschluss des Clusterbeirats steht noch aus.

Im Nachgang zur Einreichung der Unterlagen bezüglich Stufe 1 des Förderprogramms hat der Clusterbeirat einige Empfehlungen zur Anpassung der Planung übermittelt. Die Einarbeitung und Umsetzung hat zusätzlichen Planungsaufwand und Honorarkosten verursacht.

Heizen mit erneuerbaren Energien 2020 (BAFA)

Die Antragsformulare bezüglich des Förderprogramms „Heizen mit erneuerbaren Energien 2020“ vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bezüglich des innovativen Wärmeversorgungskonzepts wurden eingereicht. Es kann eine maximale Fördersumme von ca. **121.800 Euro** erreicht werden. Derzeit liegt noch keine Rückmeldung der BAFA vor.

Finanzierung

Die Finanzierung des An- bzw. Neubaus in der Hans-Böckler Straße 3 ist vollständig über Kreditaufnahmen in den Jahren 2020/2021 geplant und so im Wirtschaftsplan veranschlagt. Soweit möglich sollen zinsgünstige KfW-Darlehen (Zinssatz Stand 26.05.2020: 0,01 Prozent) aufgenommen werden. Der Neubau kann über das Programm „Energieeffizient Bauen“ finanziert werden, einzelne Maßnahmen, soweit sie die energetische Sanierung betreffen, über das Programm „Energieeffizient Sanieren“. Die verbleibenden Kosten sollen über ein Kommunaldarlehen der Hausbank finanziert werden.

Entwicklung der Finanzierung

Wirtschaftsplan 2020/2021: 3.861.000 Euro

Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2021: 3.861.000 Euro (netto)

Die Budgets der Investitionen bezüglich des Nachtrags zum Wirtschaftsplan 2021, mussten im September 2020 angemeldet werden. Die fortgeschriebene Kostenberechnung wurde im Dezember 2020 aufgestellt, sodass zur Erstellung des Nachtrags noch keine Mehrkosten zur Kostenberechnung vorlagen und dem zur Folge nicht im Nachtragswirtschaftsplan berücksichtigt werden konnten.

Im Wirtschaftsplan 2021 der Stadtwerke sind Mittel in Höhe von **3.861.000 Euro** veranschlagt. Nach derzeitigem Stand betragen die Investitionskosten **3.988.270 Euro**, sodass eine Finanzierungslücke von ca. **127.000 Euro** besteht.

In § 5 der „Betriebssatzung für die Stadtwerke Kirchheim unter Teck“ ist unter Punkt 18 geregelt, dass bei Mehrausgaben des Vermögensplans je individuellem Vorhaben über 100.000 Euro die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich ist.

Die ersten Ausschreibungspakete werden im 2. Quartal 2021 veröffentlicht, sodass erst im Anschluss feststeht, ob es tatsächlich zu einer Überschreitung des Budgets und damit zu einer überplanmäßigen Ausgabe kommt.

Darüber hinaus wurden bereits Zuschüsse beantragt.

Teilweise liegen bereits Bescheide über die Bewilligung über Fördersummen vor. Sollten weitere Anträge positiv beschieden werden, können die Kredite entsprechend reduziert werden.

Finanzierungsvorschlag bei überplanmäßiger Ausgabe:

Insofern das Budget überschritten werden sollte, ist die Finanzierung der Maßnahme dennoch sichergestellt.

Im Wirtschaftsplan 2021 ist die Sanierung der Wasserleitung „Faberweg/Dettinger Weg“ mit **260.000 Euro** veranschlagt. Die Baumaßnahme könnte um ein Jahr verschoben werden, um die Mehrkosten des Erweiterungsbaus zu kompensieren.

Es wird ein Vorratsbeschluss des Gemeinderats bezüglich des vorgeschlagenen Vorgehens und der Finanzierung beantragt.