

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/029
Eigenbetrieb Stadtwerke
Kirchheim unter Teck

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

 AZ:
 Datum: 08.02.2022

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

- Entscheidung zur auszuführenden Variante

- Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	09.03.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.03.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Variante 2 Konzept Stahlträger Holzdecke (ö)
- Anlage 2 - Variante 3 Anpassung Holzbauinnovation (ö)
- Anlage 3 - Variantenvergleich (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)
- „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“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.03.2021 (§ 23 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/034)
- „Mehrkosten aufgrund der Submissionsergebnisse beim Neubau der Stadtwerke in der Hans-Böckler-Straße 3“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.07.2021 (§ 17 nö)

- „An- bzw. Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke in der Hans-Böckler-Straße 3 - Ankündigung von Mehrkosten - Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.02.2022 (§ 15 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/022)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: STW
Mitzeichnung von: 140, 210, BMin, 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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

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 kaufmännischer Teil Stadtwerke mit technischen Bereich Stadtwerke) durch den Neubau/Anbau Gebäude Hans-Böckler-Straße 3 wird bis zum Ende 2021 aufgebaut.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<p><i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i></p> <input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a
--	--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 500.000 Euro In der Folge:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |
|--|--|

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Für die Planung und Ausführung der Gesamtmaßnahme sind im Haushalt 2022 Mittel in Höhe von 4.500.000 Euro veranschlagt. Derzeit gehen die Stadtwerke von einem Gesamtvolumen von ca. 5.000.000 Euro netto aus.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von der Planung und den zeitlichen Engpässen in der baulichen Umsetzung und den darauf resultierenden Kosten, wie in der Sitzungsvorlage GR/2022/029 dargestellt.
2. Zustimmung zur Umsetzung der Variante 3 „Anpassung der Holzbau-Innovation“ unter Vorbehalt der Zustimmung des Zuschussgebers (Unbedenklichkeit Variante 3).
3. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 500.000 Euro. Die Deckung erfolgt über folgende Maßnahmen:

Heizzentrale Eduard-Mörrike-Campus	420.000 Euro
Allgemeine Investitionen Strom/Wärme	40.000 Euro
Allgemeine Investitionen Parkierung	40.000 Euro

Siehe Wirtschaftsplan 2022 Seite 49/50/51.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Zustimmung zum Entwurf am 24.06.2020 wurde der Baubeschluss zum Bau eines nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudes als An- bzw. Neubaus der Stadtwerke gefasst. Die Stadtwerke planen einen innovativen Holzbau umzusetzen. Dazu ist ein Zuschuss im Rahmen des „Holzbau-Innovativ-Programms“ in Höhe von 200.000 Euro in Aussicht gestellt.

Aufgrund der Corona-bedingten, schwierigen Marktverhältnisse reichen nach Vorliegen der Submissionsergebnisse (Stand Januar 2022) die, im Wirtschaftsplan 2022 veranschlagten, Mittel in Höhe von 4.500.000 Euro nicht aus. Es würden weitere 635.000 Euro benötigt. Um die Mehrkosten zu reduzieren, wurden mehrere Alternativen zur geplanten Konstruktion von den Planern erarbeitet und die Kosten dazu ermittelt.

Der aktuelle Stand der Kostenberechnung zur vorgeschlagenen Variante „Anpassung Holzbauinnovation“ ergibt Investitionskosten in Höhe von ca. 4.969.806 Euro und somit eine Finanzierungslücke von 500.000 Euro, die finanziert werden muss.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Sachstand Kostenentwicklung/Zeitschiene

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.

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 auf 3.988.000 Euro geführt hat. Die Kosten wurden am 17.03.2021 durch den Gemeinderat freigegeben.

Nach Vorliegen der Submissionsergebnisse des Vergabepakets 1 (Interimsbüros, Wärmeversorgung, Gebäudeautomation und Lüftungsanlage, Aufzug, Roh- und Erdbau) im 3. bzw. 4. Quartal 2021 waren bereits Mehrkosten in Höhe von ca. 227.000 Euro bekannt. In Folge einer Markteinschätzung bezüglich der Preissteigerung der noch offenen Gewerke wurden im Wirtschaftsplan 2022 bereits 4.500.000 Euro aufgenommen, um weitere Mehrkosten kompensieren zu können. Zur Reduzierung der Investitionskosten wurden die Gewerke Rohbau

und Erdbau in separate Leistungsverzeichnisse getrennt und erneut im Vergabepaket 2 ausgeschrieben.

Seit dem 13.01.2022 liegen die Submissionsergebnisse des Vergabepakets 2 (Erd- und Rohbau und Gewerke der Gebäudehülle) vor, sodass zum aktuellen Zeitpunkt ca. 75 Prozent der Investitionskosten bekannt sind.

Neben den nur schwer kalkulierbaren Corona-Marktbedingungen muss ebenso der innovative Holzbau als Kostentreiber benannt werden. Das Projekt soll als Leuchtturmprojekt mit vorbildlicher Bauweise und Nutzung umgesetzt werden. Die Holzbau-Innovation im Neubau ist die bundesweit einzigartige Tragkonstruktion mit punktgestützten Decken. Durch die Konstruktion kann auf tragende Innenwände und Unterzüge vollständig verzichtet werden. Damit wird eine wirtschaftliche und unkomplizierte Planung der Haustechnik ermöglicht, sowie eine große Flexibilität in der Raumaufteilung möglich. Isoliert betrachtet führt die Ausschreibung des Gewerks Holzbau zu Mehrkosten in Höhe von **ca. 370.000 Euro** (Ausschreibungsergebnis 746.210,90 Euro).

Kostenstand ursprüngliche Planung ohne Zuschussbetrachtung

Da im weiteren Planungsverlauf noch weitere 25 Prozent, wie z.B. Ausbaugewerke, ausgeschrieben werden müssen, ist auch hier mit Mehrkosten zu rechnen. Damit ergab sich für die Stadtwerke folgende Kostensituation:

- Aktuelles Ausschreibungsergebnis + BNKW (75 Prozent der Investitionskosten)
= 3.870.931 Euro → davon Holzbau = 746.210,90 Euro
- Offene Gewerke (25 Prozent der Investitionskosten + Baupreissteigerung)
= 1.263.586 Euro

Summe: 5.134.517 Euro

Unter der Annahme, dass sich die Kostensteigerung von durchschnittlich 20 Prozent auch auf die ausstehenden Gewerke auswirkt, gehen die Stadtwerke bei Beibehaltung der beschlossenen Planung von einer Gesamtinvestition in Höhe von ca. 5.135.000 Euro aus, sodass sich eine Unterdeckung von insgesamt 635.000 Euro ergeben würde

Varianten

Die Stadtwerke haben infolgedessen die Ausschreibung des Gewerks Holzbau aufgehoben und nach Einsparmöglichkeiten gesucht. Durch die Planer wurden mehrere Varianten erarbeitet, um die Mehrkosten zu reduzieren. Hierzu wurde ebenfalls ein Projektant hinzugezogen, sodass die Alternativen auf technische Umsetzung bewertet und mit Kosten hinterlegt werden können.

Da die Stadtwerke weiterhin den Bau eines nachhaltigen, zukunftsfähigen Gebäudes verfolgen und um die Zeitschiene einzuhalten, wurde Variante 1 (konventionelle Stahlbauweise) bereits ausgeschlossen. Somit verbleiben folgende Alternativen:

Variante 2: Holzplattendecke mit Überzügen aus Stahl (siehe Anlage 1):

Vorteile

- geringere und kalkulierbarere Investitionskosten als mit Holzbau-Innovation.
- Bewährte und weiterhin nachhaltige Bauweise.

Nachteile

- keine Holzbau-Innovation → kein Zuschuss in Höhe von 200.000 Euro (Holz-Innovativ-Programm) möglich und bereits geleistete Kosten für Antragsverfahren in Höhe von ca. 40.000 Euro).
- Geringfügige Änderung in der Statik.
- Oberseite muss mit Dämmung o.ä. aufgefüllt werden.

Kosten Variante 2 ohne Zuschussbetrachtung

Die Reduzierung der Investitionskosten aufgrund der Umsetzung von Variante 2 führt zu folgender Aufstellung:

- Aktuelles Ausschreibungsergebnis ohne Holzbau + BNK = 3.124.720 Euro
- Kostenschätzung Projektant Holzbau, Variante 2 = 479.279 Euro
- sonstige Kostenmehrung aufgrund der Umplanung = 22.221 Euro
- Offene Gewerke (25 Prozent der Investitionskosten + Baupreissteigerung) = 1.263.586 Euro
- Mehraufwand in KG 700 = 26.000 Euro

Gesamtsumme: 4.934.027 Euro

Variante 3: Anpassung der Holzbau-Innovation (Holzplattendecke mit Verleimung von Stahlverbindern ohne Ober- oder Unterzüge; siehe Anlage 2):

Vorteile

- Holzbau-Innovation → die Chance, den Zuschuss in Höhe von 200.000 Euro (Holzbau-Innovativ-Programm) zu erhalten, bleibt bestehen. Es sind bisher Kosten für das Antragsverfahren in Höhe von ca. 40.000 Euro angefallen. Die Verwaltung versucht bis zur Gemeinderatssitzung eine Rückmeldung vom Fördergeber zu erhalten.

Nachteile

- höhere Investitionskosten als Variante 1 und 2, jedoch günstiger als bestehende Planung.
- Geringfügige Änderung in der Statik.
- Kalkulation der Kosten ist schwieriger als Variante 2.

Kosten Variante 3 ohne Zuschussbetrachtung

Die Reduzierung der Investitionskosten aufgrund der Umsetzung von Variante 3 führt zu folgender Aufstellung:

- Aktuelles Ausschreibungsergebnis ohne Holzbau + BNK = 3.124.720 Euro
- Kostenschätzung Projektant Holzbau Variante 3 = 542.383 Euro
- sonstige Kostenmehrung aufgrund der Umplanung = 19.117 Euro
- Offene Gewerke (25 Prozent der Investitionskosten + Baupreissteigerung) = 1.263.586 Euro
- Mehraufwand in KG 700 = 20.000 Euro

Gesamtsumme: 4.969.806 Euro

Zuschussbetrachtung in Bezug auf die Varianten

Die Variante 3 unterscheidet sich in Bezug auf den Innovationscharakter nicht wesentlich von der ursprünglichen Planung. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass der avisierte Zuschuss nach wie vor in Höhe von 200.000 Euro vom Fördergeber zur Verfügung gestellt wird. Bisher wurde der Zuschuss noch nicht genehmigt, jedoch die vorzeitige Baufreigabe vom Zuschussgeber erteilt (Unbedenklichkeitsbescheinigung). Die Verwaltung versucht bis zur Gemeinderatssitzung eine Auskunft vom Fördergeber zu bekommen. Bei Variante 2 entfällt dieser Zuschuss komplett. Die anderen Zuschüsse (s.u.) sind nicht variantenabhängig.

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Fördergeber führt Variante 3 zu einem wirtschaftlicheren Ergebnis (siehe „Anlage 3 zur Sitzungsvorlage GR/2022/029), sodass die Stadtwerke die Umsetzung der Variante 3 empfehlen.

Finanzierung

Die Finanzierung des An- bzw. Neubaus in der Hans-Böckler-Straße 3 ist mit 4.500.000 Euro im Wirtschaftsplan veranschlagt. Soweit möglich sollen zinsgünstige KfW-Darlehen (Zinssatz Stand 26.05.2020: 0,01 Prozent und zusätzlicher Tilgungszuschuss) aufgenommen werden. Weitere Darlehen können über das Programm „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ finanziert werden. Die verbleibenden Kosten sollen über ein Kommunaldarlehen der Hausbank finanziert werden.

Hinzu kommt, dass im Wirtschaftsplan bereits Zuschüsse in Höhe von ca. 400.000 Euro (200.000 Euro Holzbau-Innovativ-Programm + 166.000 Euro BAFA + 34.000 Euro KfW-Einzelmaßnahmen) zur Gegenfinanzierung aufgeführt sind.

Finanzierungsvorschlag bei überplanmäßiger Ausgabe

Insofern das Budget überschritten werden sollte, ist die Finanzierung der Maßnahme dennoch sichergestellt. Im Wirtschaftsplan 2022 ist die Sanierung der Heizzentrale „Eduard-Mörke“ mit 470.000 Euro veranschlagt. Die Baumaßnahme könnte (bis auf eine Planungspauschale von 50.000 Euro) um ein Jahr verschoben werden.

Des Weiteren könnte das Budget für allgemeine Investitionen im Betriebszweig Parkierung und im Betriebszweig Strom und Wärme mit jeweils 40.000 Euro die restlichen Mehrkosten der Maßnahme decken, um die Mehrkosten des Erweiterungsbaus zu kompensieren.

Zusammenfassung der Aufstellung zur Finanzierung der überplanmäßigen Ausgabe:

Heizzentrale Eduard-Mörke-Campus	420.000 Euro
Allgemeine Investitionen Strom/Wärme	40.000 Euro
Allgemeine Investitionen Parkierung	40.000 Euro

Gesamtsumme: Σ 500.000 Euro

Weiteres Vorgehen

Die erneute Ausschreibung des Gewerks Holzbau hat eine Verschiebung des Baustarts von der bisherigen Kalenderwoche 14 auf die Kalenderwoche 27 zur Folge. Bezüglich der Terminalschiene während der Bauphase gibt es keine nennenswerten Unterschiede zwischen Variante 2 und 3.

Gleichzeitig wird eine überplanmäßige Ausgabe von 500.000 Euro beantragt, um Variante 3 und weitere, zu erwartende Mehrkosten abzudecken.