

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. BASW/2022/005**

**Stabsstelle 210 - Bauverwaltung**

Federführung: Ulmer, Christine  
Telefon: +49 7021 502-463

AZ:  
Datum: 16.11.2022

**Neubau eines Mehrfamilienhauses im Wohngebiet "Lindorfer Weg" zur Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen - Änderung des Vergabeverfahrens**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Beschlussfassung	öffentlich	30.11.2022

**ANLAGEN**

**BEZUG**

- „Neubau eines Mehrfamilienhauses im Wohngebiet "Lindorfer Weg" zur Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen - Entscheidung über die weitere Vorgehensweise“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.12.2020 (§ 113 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/123)
- „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses im Lindorfer Weg 23 zur Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen - Vorstellung der Planungen - Kenntnisnahme der Eignungs- und Wertungskriterien - Freigabe der Ausschreibungen“ in der Sitzung des Betriebsausschusses vom 25.05.2022 (§ 1 ö, Sitzungsvorlage BASW/2022/002)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 240, 310, 330, BMin, EBM, SWK

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

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

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

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: 3.800.000 Euro      In der Folge: 76.000 Euro

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

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Die Genehmigung des Nachtragswirtschaftsplans des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) erfolgte am 19.09.2022. Damit ist die Erstellung des Wohnhauses am Lindorfer Weg gesichert. Die Abschreibungen betragen über die Dauer von 50 Jahren

76.000 Euro und werden im Erfolgsplan der SWK abgebildet. Die Mittel im Nachtrag reichen für die Erstellung des Gebäudes und der zugehörigen Außenanlagen aus.

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zur Änderung des Vergabeverfahrens von der Generalunternehmerausschreibung zur Einzelgewerksvergabe.
2. Freigabe der Ausschreibungen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Ursprünglich bestand die Absicht, das Gebäude im Wege einer Generalunternehmervergabe zu erstellen. Damals sprachen Gründe wie Termin- und Kostensicherheit sowie fehlende Personalkapazitäten für diese Entscheidung. Ebenso war eine mögliche Förderung der Baumaßnahme zu prüfen. Eine anwaltschaftliche Expertise zur Ausschreibung wurde daher notwendig. Diese bestätigt nun, dass durch die notwendigen Planungen und Genehmigungen für diverse Fördermittelanträge der 2020 eingeschlagene Weg nicht mehr gangbar ist. Aufgrund der notwendigen Planungen und Genehmigungen ist eine funktionale Ausschreibung für einen Generalunternehmer vergaberechtlich konform nicht mehr möglich. Damit besteht ein sehr hohes Risiko, Fördermittel zu verlieren.

Die möglichen Fördermittel, die aus dem aktuellen gültigen Programm generiert werden könnten, betragen laut Antrag ca. 2,3 Mio., eine Rückmeldung des Fördergebers steht hier noch aus. Die Abwicklung sollte daher konventionell über eine gewerkeweise Ausschreibung erfolgen. So ist zum einen die zuschusskonforme Abwicklung der Maßnahme gesichert und damit die Maßnahme im Grundsatz förderfähig. Zum anderen stehen aufgrund von Verschiebungen von Projekten die personellen Kapazitäten zur Verfügung. Die Marktlage entspannt sich in den wesentlichen Gewerken (Roh- und Ausbaugewerke) zusehends.

Ein Beginn der Maßnahme ist erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides förderunschädlich möglich.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Ursprünglich war die Intention, dass das Vorhaben über eine Generalunternehmerausschreibung „schlüsselfertig“ erstellt wird. In diesem Verfahren werden große Teile der Entwurfsplanung vom Unternehmer erbracht.

Bereits 2021 wurde für die Baumaßnahme Lindorfer Weg ein Förderprogramm „Wohnbau“ des Landes Baden-Württemberg angestrebt, um Zuschussmittel zu beantragen. In diesem Zusammenhang waren Planungsleistungen bis zur Genehmigungsreife (Leistungsphase 1-4 HOAI) und eine Baugenehmigung notwendig. Dies war bei den bisherigen Förderprogrammen nicht notwendig. Die gültige Baugenehmigung war Bestandteil der Antragsunterlagen. Aufgrund der Vorgaben dauerte die Antragserstellung für die Zuschüsse lange, so dass das Förderprogramm ausgeschöpft war, nach dem die Baugenehmigung vorlag.

In einem zweiten Anlauf wurde das KfW-Förderprogramm für die Baumaßnahme verfolgt, und der entsprechende Antrag wurde ausgearbeitet. Am Tag der geplanten Antragstellung wurde die KfW-Förderung eingestellt.

Aufgrund der vertieften Planungen konnte die Kostenberechnung aktualisiert werden. Es wurde klar, dass die ursprünglich veranschlagten Mittel für den Neubau aufgrund der 2022 einsetzenden Kostensteigerung nicht ausreichen würden. Mit der Sitzungsvorlage BASW/2022/002 erfolgte am 25.05.2022 der Baubeschluss mit Kosten über insgesamt 4.434.301 Euro für die gesamte Baumaßnahme (3.829.301 Euro für das Wohngebäude und 605.000 Euro für die Außenanlage) vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtragwirtschaftsplan

2022 des Eigenbetriebs SWK (Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck). Im Juni beantragte die SWK einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan, der im Mitte September vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt wurde. Die Finanzierung der Maßnahme ist damit gesichert.

Parallel dazu wurde im Frühjahr ein neues Wohnbauförderprogramm der Landesregierung angekündigt, welches zum 1. Juni 2022 veröffentlicht wurde. In einem dritten Anlauf zum Erhalt von Fördermitteln wurde die Baumaßnahme entsprechend den neuen Anforderungen erneut angepasst. Der Antrag wurde zeitnah nach der Veröffentlichung gestellt und trotzdem war bereits zu diesem Zeitpunkt das Programm überzeichnet. Derzeit steht die Entscheidung des Fördermittelgebers aus. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung und der bereits bestehenden Baugenehmigung, die wiederum Bestandteil des ursprünglich angestrebten Förderantrags von 2021 war, konnte eine abschließende anwaltschaftliche Expertise erstellt werden. Diese kommt zu dem Schluss, dass eine funktionale Ausschreibung mit den nun vorliegenden Rahmenbedingungen in Form der bereits vorhandenen Planung mit Baugenehmigung hoch risikobehaftet ist, die Fördergelder aufgrund vergaberechtlicher Probleme zu verlieren.

Die Konformität mit dem Zuwendungsrecht lässt sich mit einer gewerksweisen Ausschreibung der Maßnahme herstellen.

Die Marktlage entspannt sich in den wesentlichen Gewerken (Roh- und Ausbaugewerke) zusehends.

Die Terminalsicherheit ist zurzeit aufgrund der Marktlage wiedergegeben, da kaum Bautätigkeit stattfindet und ständig Kapazitäten frei werden.

Aufgrund von Projektverschiebungen ist die personelle Kapazität in der Verwaltung vorhanden. Damit entfällt ein weitere Entscheidungsgrund aus 2020.