



Tischvorlage Nr. 2015/270

03.12.2015

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Wohnbebauung Hammerwasen

- Baubeschluss
- Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe
- Bewilligung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung (VE)
- Vergabebeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	15.12.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

2015/209 Planungsbeschluss für den 3-geschossigen Wohnungsbau (18 Wohneinheiten) mit einfachem Standard im Hammerwasen auf dem Grundstück Flst. Nr. 7120, sowie die Freigabe einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 40.000 EUR für die Planungsleistungen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Den Bau der 3-geschossigen Wohnbebauung (18 Wohneinheiten) mit einfachem Standard im Hammerwasen auf dem Grundstück Flst. Nr. 7120 entsprechend dem Planungsbeschluss und den dargestellten Änderungen.
2. Die Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 150.000 EUR. Die Deckung erfolgt durch Erhöhung des Planansatzes im Haushaltsplan 2016 (siehe Änderungsliste der Verwaltung zum Haushaltsplanentwurf 2016).
3. Die Bewilligung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.846.000 EUR für die Auftragserteilung.
4. Die Vergabe des Auftrags zur weiteren Planung und zur Bauausführung (ohne Küchen und Möblierung) als schlüsselfertiges Gebäude sowie der Außenanlagen an die Firma Weisen-burger Bau aus 76467 Rastatt mit einem Auftragswert von 1.995.540,75 EUR brutto.

Anlagen: Erdgeschoss Grundriss und Außenanlagen und siehe auch Plananlagen Vorlage Nr. 2015/209

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
2015	2.8810.9400.011.0001	40.000	EUR
2016		<u>2.150.000</u>	<u>EUR</u>
Summe		2.190.000	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt (Planungsaufträge) über	40.000,00	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	0,00	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorl.	1.995.540,75	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	154.459,25	EUR
- apl	1.846.000 EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein		
HHSt. 2.8810.9320.000-0001 / HHSt. 2.8810.9320.001-0019 / HHSt. 2.8830.9320.000-0001		Die Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	150.000,00	EUR
je	600.000 EUR			
HHSt. 2.8850.9320.000-0001		Deckungsnachweis:		
	46.000 EUR	Die Deckung erfolgt durch Erhöhung des Planansatzes im Haushaltsplan 2016 (siehe Änderungsliste der Verwaltung zum Haushaltsplanentwurf 2016).		

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

Anfang Oktober 2015 erhielt das Hochbauamt den Auftrag, das Grundstück im Hammerwasen für eine Wohnbebauung zur Anschlussunterbringung zu überplanen und die weiteren Schritte bis zur Auftragsvergabe vorzubereiten.

Der Gemeinderat wurde in der Sitzung am 20.10.2015 detailliert über die Planung informiert und beschloss die vorgestellte Planung.

Zwischenzeitlich wurde die Bauplanung und -beschreibung (Baukonstruktion und Haustechnik) für die Ausschreibung angefertigt und das Baugrundgutachten erstellt.

Das Bauvorhaben wurde als „Schlüsselfertige Vergabe“ öffentlich ausgeschrieben.

Die schlüsselfertige Vergabe umfasst

- die vorliegende Entwurfsplanung (Hochbau, Elektrik, Sanitär, Heizung, Lüftung und Außenanlagen),
- die Genehmigungsplanung,
- die Ausführungsplanung,
- den Bau der Gebäude mit Haustechnik und
- die Herstellung der Außenanlagen.

Das Vergabeverfahren ist inzwischen (siehe auch unten) durchgeführt.

Baubeschreibung:

Es wird ein drei geschossiger Neubau errichtet, der pro Geschoss jeweils 6 etwa 52,5 m² große Wohnungen vorsieht. Das Erdgeschoss soll mit Familien und die Obergeschosse von Wohngemeinschaften (max. 5 Personen) belegt werden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Lagerräume und die Müllsammelstation sind in einem eingeschossigen Gebäude geplant.

Das dreigeschossige Wohngebäude wird als massive Stahlbeton- und Kalksandsteinkonstruktion errichtet.

Gegenüber der vorgestellten Planung am 20.10.2015 haben sich bei der weiteren Optimierung Änderungen ergeben.

Änderungen:

- Die Geschosshöhe wird auf 2,50 m hoch ausgeführt.
- Die Laubengangkonstruktion ist als massive, auskragende Platte vorgesehen. Das hat den Vorteil, dass ein Brandüberschlag von den unterliegenden Geschossen verhindert wird.
- Die geplante Pultdachkonstruktion mit 20° Neigung und Betonziegeldachdeckung wird nun als leicht geneigte 4-5° Stahlbetondecke mit begrünem Dach ausgeführt. Das führt zu einem besseren sommerlichen Wärmeschutz und zu einem besseren Rückhaltefaktor (Abflussbeiwert) von Niederschlagswasser.

- Die Wohnungstrennwände werden nach DIN 4109 Beiblatt 2 mit erhöhtem Schallschutz errichtet (24 cm Kalksandsteinwände).
- Die stirnseitigen Treppenhäuser werden zweiläufig ausgeführt.
- Die Fenster werden raumhoch mit integriertem Rollladen ausgeführt.

Das Gebäude erhält eine den gesetzlichen Bestimmung entsprechende Brandmeldeanlage sowie eine Lüftungsanlage mit Mindestlüftung und Wärmerückgewinnung.

Vergabeverfahren:

Die Ausschreibung zur „Schlüsselfertigen Vergabe“ der Wohnbebauung (Planung, Lieferung und Bau der Baukonstruktion, der Haustechnik und der Außenanlagen) wurde durch das Hochbauamt am 30.10.2015 im Staatsanzeiger, der örtlichen Presse, dem Rottenburger Mitteilungen und auf der Homepage der Stadt Rottenburg bekannt gegeben.

Insgesamt haben 8 Interessenten die Ausschreibungsunterlagen erhalten.

Die Submission fand am 1.12.2015 um 10:45 Uhr bis 10:49 Uhr statt.

Insgesamt wurden vier Hauptangebote und sieben Nebenangebote abgegeben.

Nach Prüfung und Wertung ergab sich bei den Hauptangeboten folgende Reihenfolge:

Bieter 1	Weisenburger Bau	2.183.005 EUR	(100%)
Bieter 2		2.366.053 EUR	(108%)
Bieter 3		2.474.003 EUR	(110%)
Bieter 4		2.581.800 EUR	(116%)

Von den sieben Nebenangeboten konnte ein Angebot nicht gewertet werden, da wesentliche Teile der Leistung wie z.B. die Außenanlagen und die Lagergebäude nicht angeboten wurden.

Die sechs weiteren Nebenangebote sind vom Bieter 1 Weisenburger Bau eingereicht, diese wurden geprüft und in einem „Technischen Aufklärungsgespräch“ am 7.12.2015 besprochen.

Die sechs Nebenangebote basieren auf dem Hauptangebot, sind baukastenmäßig aufgebaut und können miteinander kombiniert werden.

Das Hauptangebot würde eine Erhöhung des Planansatzes um ca. 330.000 EUR bedeuten, aus diesem Grunde wurden die Nebenangebote geprüft:

Nebenangebot 1	Geschosshöhe verringern, Verzicht auf Stürze an den Fenstern und Fenstertüren, massive Laubengänge, Handlauf aus verzinktem Stahl, zentrales Treppenhaus in Massivbauweise, Optimierung der Nebentreppenhäuser Ost/ West als zweiläufige Treppen, Wohnungstrennwände nach DIN 4109 erhöhter Schallschutz (24 cm KS
----------------	--

Mauerwerk), Panzergewebe im Sockelbereich, Wohneingangstüren aus Kunststoff, Badezimmerheizkörper zum Teil als Kompaktheizkörper, Bodenbelag PVC

- 113.258 EUR netto

Nebenangebot 2 Im Bereich der Lagergebäude keine Bodenplatte, sondern Asphalt- bzw. Pflasterboden auf kapillarbrechender Schottertragschicht, 4 cm erhöht gegenüber Oberkante Hofboden.

- 19.200 EUR netto

Nebenangebot 3 Änderung des Lüftungskonzeptes

- 25.055 EUR netto

Nebenangebot 4 Raumhohe Fenster zur Südseite als 2. baulicher Rettungsweg, Reduzierung der Nebentreppenhäuser

- 37.315 EUR netto

Nebenangebot 5 Entfall der flächendeckenden Brandmeldeanlage

- 21.180 EUR netto

Nebenangebot 6 Flach geneigte Gründachkonstruktion mit Dachüberstand anstatt Pultdachkonstruktion

- 22.950 EUR netto

Nach Prüfung der Nebenangebote empfiehlt das Hochbauamt, dass die Nebenangebote 1, 2 und 6 angenommen werden können. Das Gebäude erhält durch die Annahme dieser Nebenangebote keine funktionalen Einschränkungen.

Die Nebenangebote 3 (Entfall Lüftung) und 4 (Reduzierung Nebentreppenhäuser) betreffen wichtige funktionale Bauteile und kommen vor allem mit Blick auf die Hygiene (Durchfeuchtungsschutz) und die Sicherheit nicht in Betracht. Die Ausführungsart der Brandalarmierung (Nebenangebot 5) wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft.

Die neue Auftragssumme beträgt 1.955.540,75 EUR.

In der auf Kenndaten (BKI) basierenden Kostenschätzung wurden Investitionskosten in Höhe von 1.850.374 EUR ermittelt. Die Kosten erhöhen sich um 150.000 EUR, aus diesem Grunde ist eine überplanmäßige Ausgabe notwendig. Die Gesamtprojektkosten - ohne Planung - erhöhen sich von 2.150.000 EUR auf 2.300.000 EUR.

Nach Abstimmung mit der L-Bank Baden-Württemberg kann ein geänderter Kostenansatz in Bezug auf den Förderantrag vom 12.11.2015 nachgereicht werden.

Über das Landesförderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" erfolgt eine Förderung mit einem Fördersatz von 25%. Die Förderung erhöht sich von 537.500 EUR um 37.500 EUR auf 575.000 EUR. Dieser Betrag ist bereits im Haushaltplanentwurf 2016 eingeplant.