

Beschlussvorlage WBR Nr. 2020/260

24.10.2020

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Realisierung des Neubaus von 30 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Gebhard-Müller-Str. 26, Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Flst.-Nr. 12513, Kernstadt;

- a) Baubeschluss**
- b) Übernahme des Baugrundstücks**
- c) Bewilligung einer Verpflichtungsermächtigung**

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	17.11.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	01.12.2020	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

- 20.03.2018: GR: Beschluss über die Durchführung des Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag (BV WBR Nr. 2018/021).
- 24.07.2018: GR: Beschluss über die Besetzung der Verhandlungskommission (BV WBR Nr. 2018/130).
- 11.09.2018: Sitzung der Verhandlungskommission: Auftragsverhandlung nach VgV
- 23.10.2018: GR Planungsbeschluss (BV WBR Nr. 2018/242)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Realisierung des Bauvorhabens von 30 Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Gebhard-Müller-Straße 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Straße 15, Flst.-Nr. 12513, Kernstadt, auf der Grundlage der vorgestellten Planung und der vorgestellten beigefügten Baukostenermittlung des Architekturbüros ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB Rohn/Tritschler. Architekten, Stuttgart, 22. Oktober 2020 (vgl. Anlagen 1 bis 4) zu Kosten von 6.165.800 Euro, davon als Verpflichtungsermächtigungen zu, (Baubeschluss).
2. Die WBR übernimmt das o.a. Baugrundstück mit einer Fläche von 2.882 m² zum Preis von ca. 721.000 Euro von der Stadt in das WBR-Anlagevermögen.

3. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.530.000 Euro zum Abschluss vorstehender Verträge (weitere Planung und Grundstücksübernahme) wird hiermit bewilligt.

Anlagen:

1. VgV-Verfahrensergebnis/Lösungsvorschlag (Entwurf – Anl. 1 und 2)
2. Zusammenstellung der einzelnen Wohnungen und des Gewerbes (Anl. 3)
3. Baukostenermittlung (Anl. 4)
4. Zeit- und Kostenplan 2021 (Anl. 5)
5. Lageplan (Anl. 6)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2021/VE	5.012018.002*	Neubaumaßnahme Gebh.-Müller-Str.	78715000	VE	2.530.000 EUR
					EUR
					EUR
Summe					2.530.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	1.467.800 EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	2.530.000 EUR	Antragssumme lt. Vorlage	1.467.800 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

In der Sitzung am 20.03.2018 hat der Gemeinderat dem vorgeschlagenen Verfahrensablauf für die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens nach den Vergabevorschriften (VgV) mit Lösungsvorschlägen und am 24.07.2018/31.07.2018 der Besetzung der Verhandlungskommission zugestimmt. Im Rahmen dieses Verhandlungsverfahrens ist das zu beauftragende Architekturbüro gesucht worden. In der dem Verhandlungsverfahren zugrunde gelegten Bewertungsmatrix im Verfahren nach den VgV konnten für die/den jeweilige/n Bieterin/Bieter 500 von 500 Punkten vergeben werden.

2. Vergabe der Planungsleistungen

Zur Erläuterung des zweistufigen VgV-Verhandlungsverfahrens ist die erläuternde Passage aus der Vorlage WBR Nr. 2018/021 nochmals dargestellt:

Seit 18.04.2016 gilt das neue Vergaberecht. Die Stadt Rottenburg am Neckar – Wohnbau Rottenburg am Neckar – ist an das öffentliche Vergaberecht nach der neuen Vergabeverordnung (VgV) sowie an das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) gebunden. Da der Auftragswert für die überwiegende Zahl der Ingenieurleistungen aufgrund des geschätzten Auftragsvolumens von ca. 350.000 Euro (netto) über dem Schwellenwert der VgV (von derzeit 221.000 Euro – netto) liegt, muss die Planung über ein europaweites Verfahren ausgeschrieben werden.

Für das Auswahlverfahren bei den Architekturbüros schlagen wir das Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag vor:

- Teilnahmewettbewerb (Bewerbungsverfahren mit Präqualifikation)
- Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag.

Nach den aktuellen Erfahrungen gehen wir von einer Verfahrensdauer von ca. 5 Monaten aus.

3. Ablauf des Verhandlungsverfahrens

3.1 Ausschreibung/Angebote:

Am 16.05.2018 wurde im Amtsblatt der Europäischen Union die Auftragsbekanntmachung für die Objektplanung Gebäude für den Neubau der Wohnanlage mit Gewerbeeinheit in der Gebhard-Müller-Straße, Flst. Nr. 12513, Gemarkung Rottenburg am Neckar, veröffentlicht. Darauf gingen neun Bewerbungen von Bieterinnen/Bietern ein. Nach Prüfung (Qualifizierung im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs mit der jeweiligen Bewerbung durch Punktemehrheit) wurden fünf Bieterinnen/Bieter zur Abgabe eines Erstangebots aufgefordert und zur eigentlichen Auftragsverhandlung eingeladen. Diese fünf Erstangebote waren termingerecht und vollständig beim betreuenden Büro *schreiberplan* in Stuttgart eingegangen.

3.2 Auftragsverhandlung

Die Auftragsverhandlung fand am 11.09.2018 im Rathaus – Historischer Sitzungssaal – der Stadt Rottenburg am Neckar statt.

Zu der Sitzung waren die Mitglieder des Betriebsausschusses und die externen Fachgutachter (Architekten) mit Schreiben der WBR vom 01.08.2018 eingeladen worden (vgl. Beschluss des Gemeinderates vom 24./31.07.2018).

Die Verhandlungskommission kam nach Abschluss der Verhandlungen mit den fünf Bieterinnen/Bietern nach eingehender Abwägung der Angebots- und Verhandlungssituation einstimmig zur Punktevergabe in jedem einzelnen Zuschlagskriterium je Bieterin/Bieter. Die Bewertung erfolgte anhand der im Anschreiben zur Aufforderung zur Einreichung eines Erstangebots genannten Zuschlagskriterien und deren Wertung.

3.3 Lösungsvorschlag

Zu KONSTRUKTION, MATERIALIEN und ENERGIE führte das Arch.-Büro im Rahmen der Vorstellung des Lösungsvorschlags aus (vgl. auch Anl. 1 und 2):

„Es wird vorgeschlagen, die Gebäude in Holz-Hybridbauweise auszuführen. Diese Konstruktion ermöglicht bereits im Rohbau ein hohes Maß an Vorfertigung und ist ressourcenschonend (hoher Nawaro-Anteil). Sie verbindet Vorteile des Massivbaues (Feuchte-, Brand-, Schallschutz, Spannweiten etc.) mit denen der vorgefertigten Montage-Holzbauweise (Qualität, Termin-, Kostensicherheit). Tragende Wände und Decken sind in Massivbau geplant, Dach, Fassaden und nichttragende Wände in Holzständerbauweise (vorgefertigte Kassetten). Immer wiederkehrende Details, Grundrisstypen und -elemente dienen dazu die Bauzeit gering zu halten und eine hohe Ausführungsqualität sicherzustellen. Im Wesentlichen nur zwei Badtypen ermöglichen den Einsatz vorgefertigter Zellen. Die Kompaktheit der Baukörper ist ökonomisch effizient und wirkt sich auf den Energiehaushalt positiv aus. Für die Fassaden sind mehrschalige und verkleidete Holzständer Konstruktionen vorgesehen. Die Fenster sind als 3-fach verglaste Konstruktionen mit außenliegenden Sonnenschutzjalousien aus Aluminium angedacht. Im Innenraum kommen helle, freundliche und dauerhafte Materialien zum Einsatz. Die begrünten Dächer sorgen mit ihrem Aufbau für zusätzlichen sommerlichen Wärmeschutz der direkt darunterliegenden Dachgeschosse und durch Rückhaltung von Niederschlag zur Entlastung des örtlichen Kanalsystems. Durch die Nutzung des bestehenden Nahwärmenetzes sollen die Wohnungen durch eine Fußbodenheizung temperiert werden. Zusätzlich lässt diese, durch den Verzicht auf Heizkörper, Platz für Möblierung.“

3.4 Entscheidung

Auf der Grundlage dieser Bewertungsmatrix und der Beurteilung ihres Lösungsvorschlages erhielten die Bieter die Möglichkeit, ein überarbeitetes und endgültiges Angebot nach § 17 Abs. 14 VgV einzureichen.

Nach Vorlage der endgültigen Angebote änderte sich für das führende Architekturbüro ORplan die erreichte Punktzahl nicht. Nachdem ORplan die höchste Gesamtpunktzahl nach VwV und entsprechend seines Angebots erhalten hatte, wurde und musste diesem Bieter der Auftrag erteilt werden.

Der Beschluss hierzu wurde vom Gemeinderat am 23.10.2018 einstimmig gefasst. Das genannte Büro wurde stufenweise beauftragt, zunächst bis zur Leistungsphase 4, Baugenehmigungsplanung, zu planen (vgl. BV WBR Nr. 2018/242).

4. Genehmigungsphase

Der Bauantrag wurde am 27.08.2019 von der WBR eingereicht. Wie bereits mehrmals darauf hingewiesen, haben Nachbarn gegen das Bauvorhaben Einwendungen erhoben. Dies hatte zur Folge, dass das Regierungspräsidium Tübingen für die Bearbeitung und Erteilung der Baugenehmigung für das stadtteigene Bauvorhaben genehmigen musste. Die Genehmigung erfolgte mit Verfügung vom 23.09.2020.

Gegenüber der Genehmigungsplanung erhält das Bauvorhaben die zusätzliche Beschwer, dass Drainagen auf dem Areal nicht zulässig sind und unterirdische Gebäudeteile druckdicht (z.B. dichte Betonwanne) ausgeführt werden müssen. Dies entspricht im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. WBR – Wirtschaftsplanung

Die Kostenschätzung bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2019 und 2020 ging aufgrund der seinerzeitigen Annahme von folgenden geschätzten Kosten von 5.799.000,00 Euro für die Neubaumaßnahme aus.

Diese Haushaltsansätze basierten auf einer

- durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m²
- bei 30 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit und
- von angenommenen Baukosten von ca. 2.800 Euro/m² Wohnfläche (ohne Grundstück).

6. Aktuelle Kostenschätzung (ohne Grundstückskosten)

Auf die aktuelle Baukostenermittlung des Architekturbüros ORplan vom 22.10.2020 – vgl Anlage 4 – wird hingewiesen. Darin werden die Änderungen gegenüber der überschläglichen Kostenschätzung des Büros zum Zeitpunkt des Verhandlungsergebnisses vom September 2018 wie folgt angegeben:

- Mehrkosten WU-Beton (Auflage aus Baugenehmigung siehe oben)	171.000,00 Euro
- Mehrkosten KfW 55, anstatt KfW 70 für Dachdeckerarbeiten, Fenster, Fassadenbekleidung	135.000,00 Euro
- Unvorhersehbares + Rundung	3.000,00 Euro
- Steigerung des Baupreisindex (BPI) um ca. 5%	179.900,00 Euro
- Kostensteigerung der Techn. Anlagen aufgrund neuer Schätzungen (BPI-Steigerung ist enthalten)	348.000,00 Euro
- Kosten der Außenanlagen (aufgrund BPI-Steigerung)	83.000,00 Euro
- Daraus ergibt sich eine Steigerung der Baunebenkosten von	<u>38.244,00 Euro</u>
<u>Gesamtsumme:</u>	958.144,00 Euro

Kostenberechnung auf der Grundlage des
Wettbewerbsergebnisses 5.387.556,00 Euro

Die Gesamtkosten belaufen sich (ohne
Grundstückskosten incl. MwSt.) nunmehr auf **6.345.700,00 Euro.**

Bis heute wurden davon bereits Planungsmittel i.H.v. ca. 200.000,00 Euro
ausgegeben.

7. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Wirtschaftsplan/Finanzplan der WBR 2020
sind für das BVH folgende Mittel eingestellt:

Plan Jahr 2021 (als VE)	2.530.000,00 Euro
Plan Jahr 2022 (als VE)	<u>2.969.000,00 Euro</u>
	5.499.000,00 Euro

Die über die im Finanzplan 2020 etatisierten
Gesamtkosten von ca. 5,8 Mio. Euro benötigten
Finanzmittel sind in den folgenden Wirtschaftsplänen
zu finanzieren.

8. Förderung

Es bieten sich folgende Fördermöglichkeiten an.

8.1. Basisförderung nach der allgemeinen sozialen Mietraumförderung des Landes-
förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021 für den Bau
von geförderten Wohnungen auf Darlehensbasis.

8.2. Förderung nach dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ (Programm 153)
Die WBR strebt den Ausbau auf Effizienzhaus-Standard KfW 55 an. Hierzu kann ein niedrigverzinsliches Förderdarlehen mit 15%-igen Tilgungszuschuss pro Wohneinheit (Darlehenssumme max. 120.000 Euro pro Wohneinheit) beantragt werden.

8.3. BAFA Förderung

Für den Bau der Heizungsanlage (mit Anschluss an die vorhandene Nahwärmerversorgung der SWR) wird ebenfalls mit einer Investitionsförderung durch die BAFA gerechnet. Diese Förderung kann jedoch nicht additiv zu der Förderung nach 7.2 beantragt werden.

9. Abwägung

Unter Zugrundelegung vorstehender Ausführungen und des Auftrags der WBR (jährlich 30 Neubauwohnungen zu errichten) wird vorgeschlagen, die geplante und vorstehend dargestellte Maßnahme durchzuführen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass mit Baukosten von ca. 3.400 Euro brutto/m² Wohnfläche (incl. Gewerbeeinheit) zu rechnen ist. Dies stellt sich günstig dar, zumal die L-Bank Förderung noch von 3.500 Euro/m² Wohnfläche als Fördergrundlage ausgeht.

10. Übertragung des Grundstücks

Mit der Weiterplanung und der Realisierung geht auch die Übertragung des Baugrundstücks einher; dies ist im Haushaltsplan(-entwurf) der Stadt für 2021 auch so vorgesehen. Es bietet sich deshalb in diesem Zusammenhang an, die Entscheidung durch den Gemeinderat gleichzeitig herbeizuführen.