

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0389/2016/BV

Datum:
04.11.2016

Federführung:
Dezernat IV, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Beteiligung:

Betreff:

**Neubau Sanitärgebäude für die
Abfallentsorgungsanlage in Wieblingen
- Erhöhung der Maßnahmengenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss genehmigt die Erhöhung der Maßnahmengenehmigung „Neubau Sanitärgebäude Abfallentsorgungsanlage“ von 350.000 € um 300.000 € auf 650.000 €.

Zu den im Haushalt 2015/2016 bei Projektnummer 8.70211510.700 veranschlagten Mitteln in Höhe von 350.000 € werden die weiteren zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 300.000 € über den Budgetabschluss des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung bereitgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Planungs- und Baukosten	650.000
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
• Ansatz in 2015	200.000
• Ansatz in 2016	150.000
• Budgetabschluss des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	300.000

Zusammenfassung der Begründung:

Die Kostenberechnung ergab, dass die für den Haushalt 2015/2016 angemeldeten Mittel für eine Umsetzung der Baumaßnahme nicht ausreichend sind.

Begründung:

Mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 30.09.2015 wurden dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung 350.000 € für die Maßnahme „Neubau Sanitärgebäude auf dem Gelände der Abfallentsorgungsanlage“ genehmigt (Drucksache 0275/2015/BV). Die Notwendigkeit ergab sich aus den Vorgaben des Arbeitsschutzes bei Arbeiten in Abfallbehandlungsanlagen. Die Technische Regel für biologische Arbeitsstoffe fordert für Beschäftigte, die bei ihrer Tätigkeit stark geruchsbelästigenden Stoffen oder einer sehr starken Verschmutzung ausgesetzt sind, eine räumliche Trennung der Arbeits- und der persönlichen Kleidung. Diese Forderung wird ebenso in der Arbeitsstättenrichtlinie A4.1 „Sanitärräume“ erhoben.

Nach der Maßnahmengenehmigung wurde durch das Amt in enger Abstimmung mit dem Bauinvestitionscontrolling, dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und dem Rechnungsprüfungsamt sechs Architekturbüros angeschrieben; die Auswahl des Planers erfolgte anhand eines Abfragekataloges. Aus den eingegangenen zwei Angeboten wurde im April die Bauwerkstatt Süfling als Planer ausgewählt.

Ziel war zu Beginn ein Gebäude, das wegen seiner Ausführung in Leichtbau- / Modulbauweise einfach und kostengünstig zu errichten ist. Die Ausführung als Modulbauweise hätte, auch bei begründbaren Mehrkosten, als Musterobjekt für weitere ähnliche Bauwerke, gerade hinsichtlich des Wohnungsbedarfs im Rahmen der Flüchtlingskrise dienen sollen.

Die Kostenberechnung des Architekturbüros ergab für das Gebäude in Modulbauweise als Passivhaus entsprechend der städtischen Energiekonzeption einen Mittelbedarf von rund 880.000 €.

Nach dieser Kostenberechnung weit über den genehmigten Mitteln haben wir in intensiven Gesprächen mit dem Bauinvestitionscontrolling und dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie versucht, die hausinternen Ansprüche an das Gebäude zu reduzieren um einen begründbaren Kostenrahmen zu erhalten.

Folgende Bereiche wurden geändert:

- Verzicht auf einen höheren Ausbaustandard, die Zweckmäßigkeit des Gebäudes steht im Vordergrund.
- Bau in Holzrahmen- beziehungsweise Holztafelbauweise:
Dieser Ansatz wurde nicht weiterverfolgt, da die Kosten im Vergleich nicht wesentlich geringer ausfallen würden als bei den geplanten Holz-Modulen.
- Nutzung von vorgefertigten Modulen:
Es wurde überprüft, inwiefern der Einsatz vorhandener Modulsysteme für ein Gebäude mit unseren Standards möglich ist; normale Stahlcontainer kommen durch die Heidelberger Energiekonzeption nicht in Frage, die einzige Möglichkeit sind Module, welche auf Passivhausstandard aufgerüstet sind. Diese Alternative wurde im Rahmen einer Marktsondierung durch Anfrage bei Modulherstellern und ortsansässigen Zimmereien überprüft. Es konnten hier keine Einsparpotentiale ermittelt werden.
- Bau in konventioneller Massivbauweise:
Dazu hat die Bauwerkstatt Süfling eine weitere Kostenberechnung aufgestellt; das Einsparungspotenzial liegt bei mindestens 80.000 € bei den Kostengruppen 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) und einer dementsprechenden Senkung der Gesamtsumme.
- Reduzierung der Gebäudegröße:
Die Gebäudegröße wurde auf die Mindestansprüche entsprechend der rechtlichen Vorgaben reduziert. Die Reduzierung dadurch liegt bei etwa 15 % des Gebäudevolumens.

Ebenso wurde die Kostenberechnung auf den Prüfstand gestellt. Allerdings ergab die Prüfung über den Baukostenindex für ein Gebäude dieser Klasse Kosten in ähnlicher Höhe. Weiterhin wurden in einer Marktsondierung 45 Firmen zu den Baukosten eines solchen Gebäudes angefragt. Auch diese Marktsondierung ergab, dass die Kostenberechnung des Planungsbüros der Realität entspricht.

Festzuhalten ist, dass die als Grundlage für die Haushaltsanmeldung dienende Kostenschätzung eines Architekturbüros von 2014 trotz eingeplanter Kostensteigerung nicht auskömmlich ist. Ursache hierfür kann die stark angestiegene Bautätigkeit aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase sein. Weiterhin war in der damaligen Kostenschätzung keine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen, die in einem Sanitärgebäude mit intensiver Nutzung der Duschen aus Gründen der Gesundheitsvorsorge (Schimmelvermeidung) und der Bauschadensvermeidung unverzichtbar ist. Darüber hinaus waren die Anforderungen an die Trinkwasserhygiene und die Anforderungen der Energiekonzeption nicht vollständig berücksichtigt worden. Gerade bei einer Ausführung in Modulbauweise muss bei diesen Punkten von Mehrkosten ausgegangen werden.

Um die Belastung für den städtischen Haushalt so gering wie möglich zu halten, wurde von der Ausführung in Modulbauweise abgesehen. Geplant ist nun, das Gebäude im klassischen Massivbau zu errichten.

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, in wie weit die nun neu aufgestellte Kostenberechnung von der ursprünglich zur Haushaltsanmeldung genutzten Kostenschätzung abweicht:

Vergleich Kostenschätzung zu Kostenberechnung:

KGR:	Bezeichnung:	Währung:	Betrag:	Betrag:
	Massivbau		Kostenschätzung 2014	Kostenberechnung 2016
300	Baukonstruktion	€	165.000	290.000
400	Technische Anlagen	€	72.000	150.000
500	Außenanlage	€	15.000	10.000
700	Baunebenkosten	€	55.000	175.000
	Möblierung	€	24.000	25.000
	Unvorhergesehenes	€	19.000	-
	Insgesamt	€	350.000	650.000

In dieser Gegenüberstellung sind die Abweichungen, gerade im Bereich der technischen Anlagen wie auch der Baunebenkosten, deutlich zu erkennen.

Wie zu sehen ist, wurde die Haustechnik in der ersten Planung stark unterschätzt und der Verbau von Frischwasserstationen zur Trinkwasserhygiene wurde entgegen den Vorgaben der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg in der Kostenschätzung von 2014 nicht vorgesehen.

In den Baunebenkosten sind die Planungskosten für das Bauwerk enthalten. Die Steigerung der Baunebenkosten ist einerseits durch die Steigerung bei den Baukosten begründet. Da die Honorare für Architekten und Ingenieure HOAI-konform abgerechnet werden bedeutet dies, dass die Planungsleistungen bei steigenden anrechenbaren Kosten ein höheres Honorar erhalten. Weiterhin wurde das Gebäude, entgegen der ursprünglichen Planung, durch die Punktebewertung gemäß HOAI in eine höhere Honorarzone eingeteilt. Dem Architekten sowie den Fachplanern steht also auch deshalb prozentual mehr Geld zu. Da geplant war, das Gebäude in Modulbauweise zu errichten, wurde zusätzlich ein Modulbauzuschlag gewährt. Die Planung in Modulen ist komplexer als bei konventioneller Bauweise und alle Fachplanungen müssen exakt aufeinander abgestimmt werden.

Des Weiteren hat unsere Überprüfung und Gegenüberstellung der verschiedenen Bauweisen verständlicher Weise weitere Planungskosten mit sich gezogen; ein Teil der Kostensteigerung ist also auch die Abrechnung der wiederholten Grundleistungen zurückzuführen, welche aber durchgeführt wurden, um die Kosten einzugrenzen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen Begründung: Der Neubau der Sozial- und Umkleideräume kommt den Mitarbeitern des Kompostwerkes, welche mit biologischen Arbeitsstoffen hantieren müssen, zugute. Das Bauwerk wird entsprechend den Vorgaben der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg errichtet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Wolfgang Erichson