

Federführendes Amt: Stadtkämmerei			
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	07.12.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	14.12.2021

**Betreff:**

***Weisungserteilung an die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Winnenden GmbH - Attraktivierung Wunnebad***

- ***Kostenfortschreibung***
- ***Freigabe der Ausschreibung von Einzelgewerken***
- ***Vergabe von Abbrucharbeiten und***
- ***Sicherstellung der Finanzierbarkeit der Gesamtinvestition***

**Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Winnenden GmbH dafür zu stimmen, dass

1. Die Kostenfortschreibung von Behnisch Architekten vom 30.11.2021 mit einer Gesamtsumme von 26.761.369,66 € netto genehmigt wird.
2. Für weitere ausstehende Gewerke die Kostenprognose von Behnisch Architekten vom 01.12.2021 mit prognostizierten Gesamtkosten von 28,094 Mio. € netto zur Kenntnis genommen wird.
3. Die ausgeschriebenen Abbrucharbeiten an die Firma CK Abbruch & Erdbau GmbH, Eislingen zum Angebot von 381.943,96 € inkl. MwSt. zu vergeben.

Die Stadt wird die Differenz von 0,6 Mio. € zu den bei den Stadtwerken finanzierten 27,5 Mio. € in die Finanzplanung der Stadt über die 2. Änderungsliste für den Haushalt 2022 aufnehmen. Die als Vergabeblock 1 zusammengefassten Einzelgewerke werden von den Stadtwerken unverzüglich ausgeschrieben.

CO <sub>2</sub> -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung/ Optimierung:

## **Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20.11.2020 wurde die Entwurfsplanung für das Gesamtbauvorhaben genehmigt, die Kostenberechnung vom 21.10.2020 mit Gesamtbaukosten von 24.091.000 € netto genehmigt und der Baubeschluss auf Basis der genehmigten Entwurfsplanung ausgelöst. Es wird auf die Gemeinderatsvorlage 287/2020 verwiesen.

Mitte des Jahres 2021 wiesen zahlreiche Informationen aus dem Bausektor darauf hin, dass es zu Lieferproblemen und Kostensteigerungen kommen wird. Hierzu wurde in der Gemeinderatsklausur am 15.07.2021 der Weg beschlossen, möglichst viele Gewerke bis Ende des Jahres 2021 zur Ausschreibungsreife weiter zu entwickeln, um dann auf Basis eines größeren Ausschreibungsblocks die Kostenentwicklung des Projekts besser fassen zu können.

Die Planergruppe konnte die Planung von vierzehn Gewerken bis zur Ausschreibungsreife vorantreiben. Diese Gewerke entsprechen einem Anteil von rund 55 Prozent an der Gesamtbausumme. Im Bereich technische Gebäudeausrüstung wurde hierzu aufgrund bestehender Kapazitätsengpässe des Büros der Weg gewählt, das erste zu errichtende Bauteil Sommerumkleide fertig zu planen und auszuschreiben. Die Gesamtgewerke wurden dort in Lose aufgeteilt.

### **2. Fortschreibung der Kosten der genehmigten Kostenberechnung**

Die beauftragten Planer haben aus den fertigen Ausführungsplanungen Leistungsverzeichnisse entwickelt, die nach aktuellen Erfahrungswerten durch die Büros bepreist wurden.

Zu diesem Planungsstand können diese Gesamtsummen auf die bezogenen Kostengruppen umgerechnet werden. Die Kosten der Gesamtbaumaßnahme lassen sich dadurch fortschreiben. Das Gewerk Abbruch wurde vorgezogen ausgeschrieben, um den geplanten Bauablauf und den Terminplan der Gesamtmaßnahme einhalten zu können. Hier liegen Ausschreibungsergebnisse vor, die ebenfalls in die Fortschreibung einfließen.

Behnisch Architekten haben zum Stand 30.11.2021 alle vorliegenden Kosteninformationen zusammengefasst und die Gesamtkosten der Baumaßnahme fortentwickelt, die als Anlage 1 der Vorlage beigefügt ist. Die Berechnung schließt mit fortgeschriebenen Gesamtbaukosten von 26.761.369,66 € netto.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke wurde in seiner Sitzung am 1.12.2021 darüber informiert. Er hat die Entscheidung darüber jedoch der Gesellschafterversammlung vorgelegt, die gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags entscheiden möge.

### **3. Kostenprognose für weitere ausstehende Gewerke**

Behnisch Architekten haben in Zusammenarbeit mit den anderen beteiligten Architektur- und Ingenieurbüros für die weiteren ausstehenden Gewerke, die noch nicht zur Ausschreibungsreife weiterentwickelt wurden, eine Kostenprognose erstellt. Dabei wurden

aktuelle Auswirkungen und Einflüsse der weiter bestehenden und sich aktuell wieder verschärfenden Corona-Krise auf den Bausektor angemessen einbezogen. Die Kostenprognose ist als Anlage 2 der Vorlage beigefügt. Sie schließt mit angenommenen Baukosten von insgesamt rd. 28,1 Mio. € netto.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke wurde in seiner Sitzung am 1.12.2021 darüber informiert. Er hat die Entscheidung darüber jedoch der Gesellschafterversammlung vorgelegt, die gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags entscheiden möge.

#### **4. Freigabe von Ausschreibungen (Vergabeblock 1)**

In Anlage 3 der Vorlage sind die ausschreibungsreifen Gewerke zusammengefasst dargestellt. Um den Terminplan und den geplanten Bauablauf einhalten zu können, sind diese Gewerke schnellstmöglich auszuschreiben.

Falls der Gemeinderat und die Gesellschafterversammlung die in dieser Vorlage formulierten Beschlüsse fassen, wird die Geschäftsführung der Stadtwerke unverzüglich die Ausschreibungen des Vergabeblocks 1 vornehmen.

#### **5. Vergabe der Abbrucharbeiten**

In Anlage 4 der Vorlage sind die submittierten, geprüften und gewerteten Ergebnisse der Ausschreibung des Gewerks Abbruch dargestellt. Es wird vorgeschlagen, dem wirtschaftlichsten Angebot der Firma CK Abbruch & Erdbau GmbH, Eislingen zum Preis von 381.943,96 € inkl. MwSt den Zuschlag zu erteilen.

Dieser Beschlusspunkt wurde dem Gesellschafter ebenfalls zur Entscheidung vorgelegt.

#### **6. Einsparpotentiale**

Die an der Planung beteiligten Büros haben eine Liste möglicher Einsparungen erstellt. Diese Einsparpotentiale wurden von den Stadtwerken aus betrieblicher Sicht bewertet. Hierzu wird auf Anlage 5 verwiesen.

Die aufgezeigten Einsparungsvorschläge Wegfall des Aufsichtsturms und Wegfall der Außensauna/Saunagarten werden aus Sicht der Betriebssicherheit bzw. wegen gravierender wirtschaftlicher Nachteile im laufenden Betrieb durch die Stadtwerke negativ bewertet. Es ist grundsätzlich denkbar, den geplanten Parkplatz wegfällen zu lassen oder dessen Realisierung zeitlich aufzuschieben. Dies würde nach vorläufigen Informationen der Planer ein mögliches Einsparpotential von rd. 550.000 € netto erschließen. Dem muss jedoch entgegengehalten werden, dass eine Entscheidung zum Wegfall des Parkplatzes Nacharbeiten bei der Außenanlagenplanung, Tiefbauplanung, Elektroplanung und technischen Gebäudeausrüstung nach sich zieht und die betreffenden Leistungsverzeichnisse überarbeitet werden müssten. Auch die daraus entwickelten Leistungsverzeichnisse wären überarbeitungsbedürftig. Diese Bestandteile müssten aus dem Vergabepakt 1 herausgenommen werden. Es ist anzunehmen, dass daraus Auswirkungen auf den geplanten Bauablauf entstehen und der aktuell geplante Bauablaufplan nicht mehr zu halten wäre. Mit Mehrkosten ist deshalb zu rechnen, die der Einsparung entgegenstehen. Eine spätere Ausführung des Parkplatzes würde aufgrund der allgemeinen Baupreisentwicklung nur zu höheren Kosten realisierbar sein. Die Stadtwerke bewerten diesen Einsparvorschlag deshalb negativ.

Die Auswirkungen auf den Bundeszuschuss sind ebenfalls nicht geklärt und wären zu prüfen.

## **7. Begrenzung der Kostenbelastung der Stadtwerke Winnenden GmbH durch das Gesamtbauvorhaben Attraktivierung Wunnebad**

Die Stadtwerke Winnenden GmbH haben im Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 die Baumaßnahme mit Gesamtbaukosten von 27,5 Mio. € im Vermögensplan 2022 und der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahr 2025 eingeplant.

Die Planung zeigt auf, dass die Belastung des Unternehmens im letzten Planjahr der mittelfristigen Finanzplanung noch verträglich ist. Eine 27,5 Mio. € übersteigende Kostenbelastung aus der Baumaßnahme gefährdet die weitere positive Entwicklung und laufende Aufgabenerfüllung des Unternehmens.

Die Planergruppe hat eine Kostenprognose erstellt, die für die noch nicht fertig geplanten Gewerke eine Überschreitung dieser maximalen Kostenbelastung aufweist. Die Kostenprognose beinhaltet erhebliche Unsicherheiten. Ob eine Kostenentwicklung gemäß der dort getroffenen Annahme eintritt, ist aktuell nicht absehbar. Im Bereich der Landschaftsbauarbeiten geht der Planer durchaus von einem eingerechneten Puffer aus.

### **Fazit:**

Aufgrund der vorstehenden Begründungen ist zu empfehlen, alle ausschreibungsreifen Gewerke an den Markt zu bringen. Die tatsächliche Kostenentwicklung von 28,1 Mio. € überschreitet die definierte maximale Kostenbelastung der Stadtwerke von 27,5 Mio. €. Die Stadt hat die Finanzierung sicherzustellen. Für die Sicherstellung der Finanzierung gibt es mehrere Wege.

Diese wären:

- Erhöhung des laufenden Abmangelbetrages
- Gewährung eines endfälligen Darlehens in Höhe des Finanzierungsfehlbetrags
- Erhöhung des Investitionskostenzuschusses von 1,6 Mio. € um den Finanzierungsfehlbetrag
- Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe des Finanzierungsfehlbetrags

Da die verschiedenen Wege noch nicht überprüft wurden, wird vorgeschlagen, zunächst den in der Finanzplanung der Stadt vorgesehenen Zuschuss von 1,6 Mio. € auf 2,2 Mio. € zu erhöhen. Damit kommt man den kommunalrechtlichen Anforderungen nach, die fordern, dass eine Baumaßnahme erst ausgeschrieben werden darf, wenn die Finanzierung gesichert ist.

Es wird nicht empfohlen, einen weiteren Sicherheitspuffer zu finanzieren.

Herr Mulfinger, Geschäftsführer der Stadtwerke Winnenden, und Bäderleiter Herr Seitz wird in der Sitzung die Planung vorstellen und die Entwicklungen aufzeigen. Die Planer werden in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2021 dabei sein.

Nachrichtlich: Die Stadtwerke finanzieren Netto-Beträge.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Kostenfortschreibung Behnisch Architekten vom 30.11.2021

Anlage 2 Kostenprognose Behnisch Architekten vom 01.12.2021

Anlage 3 Liste Gewerke zur Ausschreibung in Vergabeblock 1  
Anlage 4 zu Vorlage 217\_2021 GR geändert nicht öffentlich  
Anlage 5 Bewertung von aufgezeigten Einsparpotentialen