

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 136/2022
--------------------------------------	---------------------

Federführendes Amt: Stadtbauamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	31.05.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	28.06.2022

Betreff:

***Eigenbetrieb Stadtbau Winnenden
Neubau von Gebäuden für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen
Hofkammerstraße, Winnenden-Birkmannsweiler
- Genehmigung der Entwurfsplanung***

Beschlussvorschlag:

(Empfehlung an den Gemeinderat)

1. Die Entwurfsplanung, Stand 12.05.2022, wird genehmigt.
2. Die Kostenberechnung, Stand, 12.05.2022, mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von rd. 5,45 Mio. €, wird genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme	31.40	106
Haushaltsansatz		100.000,00 €
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		318.300,00 €
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofkammerstraße“ in Winnenden-Birkmannsweiler beschlossen.

In der Beschlussfassung vom 19.09.2017 wurde das Raumprogramm genehmigt. Auf die Vorlage 210/2017 wird verwiesen.

In der Beschlussfassung vom 20.04.2021 wurde das geänderte Raumprogramm genehmigt. Auf die Vorlage 126/2021 wird verwiesen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.04.2022 die Vorentwurfsplanung genehmigt. Auf die Vorlage 098/2022 wird verwiesen.

Die im April 2022 vorgestellte Vorplanung wurde fortgeschrieben. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden keine nennenswerten Anpassungen am Baukörper bzw. an den Nutzungen vorgenommen. Die Planung sieht zwei parallel zueinanderstehende Baukörper vor, deren Außenmaße identisch sind.

Die Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen entspricht dem genehmigten Raumprogramm mit insgesamt 17 Wohneinheiten.

Die Mindestvorgaben für den Energiebedarf gemäß Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden eingehalten. Inwieweit die Mindestvorgaben noch weiter unterschritten werden, wird im Zuge der weiteren bauphysikalischen Berechnung ermittelt.

Die bisher angedachte bivalente Wärmezeugung, bestehend aus Luftwasserwärmepumpe und Gasbrennwertspitzenlastkessel, wurde nach genauerer Betrachtung im Zuge der Entwurfsplanung monovalent ausgerichtet. Somit kann auf einen Gasanschluss verzichtet werden.

Vorgesehen sind nun drei Luftwasserwärmepumpen in Niedertemperatur sowie eine Hochtemperaturwärmepumpe einzusetzen. Letztere zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Die Investitionskosten der monovalenten Anlage liegen um etwa 2,5% höher. Bezogen auf die Anlagennutzungsdauer wird die monovalente Variante im Vergleich zur bivalenten Variante als kostengünstiger eingestuft. Auch im Hinblick der Preisentwicklung am Energiemarkt, kann damit bei der Wärmezeugung auf einen Gasanschluss verzichtet werden.

Auf den Flachdächern der beiden Wohngebäude wird eine PV-Anlage geplant, die von den Stadtwerken Winnenden erstellt und betrieben wird. Die Umsetzung erfolgt als Mieterstrommodell. Die Leistung der Anlage ist mit ca. 39 kWp vorgesehen. Die Modulanzahl liegt bei etwa 131 Stck.. Dies entspricht einer Gesamtmodulfläche von ca. 223 m². Je nach Modulleistung kann die Stückzahl noch um etwa 10 Module variieren. Auf die Anlage 3 wird verwiesen.

Die allgemeine Baubeschreibung sowie die Baubeschreibung der technischen Anlagen definiert den technischen Standard der geplanten Bauausführung. Auf die Anlagen 5 bis 7 wird verwiesen.

Die Berechnung der Flächen für Wohn- und Nutzflächen sind aus der Anlage 8 ersichtlich.

Mit Fortführung der Planung und Erstellung der Kostenberechnung wurde anhand der Betrachtung von Bauteilen die Baukonstruktion bzw. die erforderliche Umsetzung näher bestimmt.

Damit wurden insbesondere auch die aufgrund der grundstücksspezifischen Vorgaben erforderlichen Maßnahmen genauer ermittelt.

- Umsetzung langer Erschließungswege für sämtliche Versorgungsleitungen
- Aushub, Abfuhr von vorhandenem schadstoffbelastetem Material, Verfüllung mit neu angelieferten Material
- Großflächige Baugrundverbesserung

- Umsetzung von Plattenfundamenten mit zusätzlichem Fundamentrost
- Zusätzliche Außenstützen mit Fundamentierung für die Erschließungsstege und Balkone
- Aus statischer Sicht werden ca. 30 to Mehrmengen an Stahl erforderlich.

Mit der Kostenberechnung ergeben sich gegenüber der Kostenschätzung zum Teil Verschiebungen in den Kostengruppen, die sich zum einen auf Grund der detaillierteren Planung und Mengenermittlung nach Bauteilen abbilden, zum anderen sich auch aufgrund von Preisanpassungen begründen. Ein besonderer Anteil hat hier die Kostengruppe „Gründung, Unterbau“, wie bereits dargestellt.

Aufgrund der aktuellen Preisentwicklung und Materialverfügbarkeit wurden einzelne Materialpreise (z. B. Stahl) am Markt abgefragt und mit aufgenommen. Jedoch lässt sich die weitere Entwicklung und Marktlage schwer abschätzen.

Die Kostenberechnung, Stand 12.05.2022, schließt demnach mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von 5,45 Mio. € ab. Auf die Anlage 9 wird verwiesen.

Für die Maßnahme stehen im Haushalt 2022 Mittel in Höhe von 418.300,00 € zur Verfügung.

Die erforderlichen Mittel für die Haushaltsjahre 2023ff. sind in den Mittelanmeldungen entsprechend darzustellen.

Nach Genehmigung der Entwurfsplanung durch den Gemeinderat soll durch die beauftragten Architekten und Ingenieure die Bauantragsplanung erstellt werden.

Die weitere Projektentwicklung stellt sich demnach wie folgt dar:

- | | |
|----------------|----------------------------|
| ▪ Ende 07/2022 | Einreichung Bauantrag |
| ▪ 02/2023 | Genehmigung Bauantrag |
| ▪ 05/2023 | Vergabe Bauleistungen |
| ▪ 08/2023 | Geplanter Baubeginn |
| ▪ Ende 12/2024 | Geplante Baufertigstellung |

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

Begründung / Optimierung:

Neubau von Gebäuden mit erforderlichem Energieeinsatz und Transport.
Künftiger Energieverbrauch und Unterhalt.

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>

Begründung:

Verwaltung und Unterhalt von zusätzlichen Gebäuden.

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurfsplanung Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 2 Entwurfsplanung Grundriss Obergeschoss
- Anlage 3 Entwurfsplanung Dachaufsicht
- Anlage 4 Entwurfsplanung Schnitte_Ansichten
- Anlage 5 Baubeschreibung Hochbau
- Anlage 6 Baubeschreibung HLS
- Anlage 7 Baubeschreibung Elektro
- Anlage 8 Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 9 Kostenberechnung Stand 12.05.2022