

**BU Nr. 026/2021****Information über die Projektkosten der abgeschlossenen Bauvorhaben**
- KiTa Irisweg
- Erschließung Baugebiet Halde V

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	11.03.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	Keine
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	-
Haushaltsplan Seite:	-
Produkt:	-
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	-
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	-

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Es besteht kein Bezug.

Verfasser:

09.02.2021, Liegenschaftsamt, Heinisch

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	24.02.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	23.02.2021
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	09.02.2021

Sachverhalt:

Nach der Fertigstellung der beiden größeren Projekte informiert die Verwaltung heute über die angefallenen Kosten.

KiTa Irisweg, 5 Gruppen

Die Stadt hatte der Kreisbaugesellschaft Waiblingen das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt. Die KBG baute darauf eine 5-gruppige KiTa und 20 Mietwohnungen, davon 7 öffentlich gefördert; die Wohnungen bleiben im Bestand der KBG. Die Stadt erwarb die Eigentumseinheit *KiTa* und ist damit Teil der Eigentümergemeinschaft.

Die Kosten für die KiTa wurden im Kaufvertrag nach einem Abrechnungsmodell festgelegt: Die Stadt bezahlt von den allgemeinen Gebäudekosten einen Anteil von 44,24%, andere Kosten werden nach dem Verursacherprinzip direkt zugeordnet (z.B. die Aufwärmküche in der KiTa trägt die Stadt voll). Zuletzt erhält die KBG ein Entgelt für die kaufmännische Koordination von ca. 2% aus den reinen Baukosten. Im Kaufvertrag wurde der Kaufpreis auf der Grundlage der Gesamtkostenschätzung mit (vorläufig) 3.647.890 EUR vereinbart.

Nach der Fertigstellung des Gebäudes wurde der städtische Kaufpreis anhand der tatsächlichen Baukosten mit **3.573.519 EUR** berechnet. Das bessere Ergebnis ist im Wesentlichen auf die stringente Einhaltung der Standards (kaum Sonderwünsche im laufenden Baugeschehen), auf günstige Submissionsergebnisse und zu einem kleineren Teil auf die Mehrwertsteuersenkung für das zweite Halbjahr 2020 zurückzuführen. Hier ist dem Architekturbüro a+b aus Weinstadt ein besonderer Dank für die stets auf Kosteneinhaltung gerichtete Vorgehensweise auszusprechen.

Zum Kaufpreis waren die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar) in Höhe von 188.982 EUR zu bezahlen. Die Zuschüsse des Landes sind gegeben, wobei ein Restbetrag von ca. 10% erst nach Inbetriebnahme aller Gruppen fließen wird.

Berechnung des Ergebnisses für die KiTa:

Kostenart	Budget lt. HH.-Plan EUR	Ergebnis (gerundet) EUR
Baukosten	3.960.000	3.760.000
Möblierung, Ausstattung bis heute, geringe Restanschaffungen werden noch getätigt	250.000	235.000
Zuschüsse des Landes Baden-Württemberg	-300.000	-300.000
Gesamtergebnis	3.910.000	3.695.000

Aus Sicht der Verwaltung ist das Modell sehr vorteilhaft für die Stadt. Auf dem Grundstück entstand ein Kinderhaus und Mietwohnungen, die Kosten für die KiTa liegen deutlich unter den Kosten, die andere Kommunen derzeit für die eigene Herstellung von KiTas bezahlen müssen. Dabei konnte das Hochbauamt durch den schlüsselfertigen Erwerb deutlich entlastet werden.

Die *Baureifmachung des Grundstücks* ist noch nicht abgeschlossen: Der neue Wendehammer mit Stellplätzen im Irisweg und die Stellplatzoptimierung in der Eichenstraße erfolgt noch. Hierfür stehen im Budget des Tiefbauamts 302.000 EUR bereit. Zu diesem Kostenblock sind auch noch ca. 25.700 EUR an Wasser- und Abwasserbeiträgen zu zählen, die an die Werke zu bezahlen waren.

Erschließung Baugebiet Halde V

Die Erschließung des Baugebiets wurde treuhänderisch an die LBBW Kommunalentwicklung GmbH (KE) übertragen.

Für die Maßnahmen wurde der KE nach der Kostenschätzung ein Budget von 6,7 Mio. EUR eingeräumt.

Die Abrechnung sieht nun wie folgt aus:

Kostenart	Kosten (gerundet) EUR
Baukosten für Straßen, Wege und Plätze, Straßenbeleuchtung - inkl. Planungsleistungen (Erschließungsplanung, Fachgutachten) - inkl. Rückstellungen für Maßnahmen, die noch erfolgen	2.731.000
Kanalisation	1.353.000
Wasserversorgung	349.000
Ausgleichsmaßnahmen	187.000
Bebauungsplan mit Fachgutachten	368.000
Bodenordnung (insbes. Vermessung), sonstiges	248.000
Investorenauswahlverfahren - Honorare für die eingereichten Entwürfe der Bewerber aus Phase 2 - Dienstleistung der KE	163.000
Klärbeiträge (von der Stadt an die Stadtentwässerung bezahlt)	122.000
Gesamt	5.521.000

Das ergibt ca. 166 EUR pro m² Baufläche.

Gegenüber der Kostenschätzung ergibt sich ein erheblich günstigeres Ergebnis, obwohl die allgemeinen Submissionsergebnisse im Erschließungszeitraum vielfach durch die Decke geschossen sind. Dies ist besonders zu würdigen, da zusätzlich folgende Kosten finanziert wurden, die bei den Planungen gar nicht für die Erschließung vorgesehen waren:

- Erschließung des Grundstücks an der Rommelshauer Straße mit Umbaumaßnahmen am Verkehrsknoten
- Investorenauswahlverfahren für die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus
- Klärbeiträge

An dieser Stelle ist der äußerst engagierten Arbeit der KE ein Dank auszusprechen. Die KE hat sich in ihrer professionellen Projektleitung in erheblicher Weise für eine kostengünstige Abwicklung der Gesamterschließung eingesetzt.