

## Beschlussvorlage WBR Nr. 2022/112

25.05.2022

**Federführend:** WBR  
Volker Derbogen

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Neubau-Vorhaben für 24 Wohneinheiten Sülchenstr. 5 und 7, Rottenburg am Neckar**  
- Baubeschluss  
- Bewilligung einer Verpflichtungsermächtigung

---

### Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	19.07.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.07.2022	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

14.07.2020: BA Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag  
(BV WBR Nummer 2020/137)

26.01.2021: GR Besetzung der Verhandlungskommission (BV WBR Nummer 2020/324)

04.03.2021: Verhandlungskommission: Verhandlungsgespräche nach VgV

11.05.2021: Verhandlungskommission und BA: Empfehlungsbeschlüsse

18.05.2021: GR Planungsbeschluss

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Realisierung des Neubauvorhabens von 24 Wohneinheiten auf den Grundstücken Sülchenstr. 5 & 7, Kernstadt, auf der Grundlage der vorgestellten Planung und der vorgestellten beigefügten Baukostenberechnung des Architekturbüros nbundm – neuburger, bohnert und müller, Architekten BDA und Stadtplaner Part mbB, München, vom 07.04.2022 (vgl. Anlage 3) mit Kosten von 6.637.239,14 Euro zu (Baubeschluss).
2. Vor der Vergabe einzelner auszuführender Gewerke bedarf es der Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel (vorgesehen im Wirtschaftsplan 2023).

3. Die WBR übernimmt die o.a. Baugrundstücke mit einer Gesamt-Fläche von 1.948 m<sup>2</sup> zum Preis von ca. 452.000 Euro von der Stadt in das WBR-Anlagevermögen.
4. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,1 Mio. Euro zum Abschluss vorstehender Verträge (weitere Planung und Grundstücksübernahme) wird hiermit bewilligt.

**Anlagen:**

1. VgV-Verfahrensergebnis/Lösungsvorschlag (Auszug – Anl. 1)
2. Zusammenstellung der einzelnen Wohnungen (Anl. 2)
3. Baukostenermittlung (Anl. 3)
4. Bauzeitplan (Anl. 4)
5. Lageplan (Anl. 5)
6. Geschoßpläne/Ansichten (Anl. 6)
7. Begründung des Architekten für Kostenentwicklung (Anl. 7)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz  
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen  
Betriebsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2022	5.012019.002*	Neubaum. Sülchenstr. 5 & 7	78715000	Ausz. HBMaßnahmen	200.000 EUR
					EUR
					EUR
Summe					200.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	85.294,32 EUR
- in Höhe von	1.100.000 EUR	Somit noch verfügbar	114.705,68 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	2.100.000 EUR	Antragssumme lt. Vorlage	68.444,71 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	46.260,97 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:**

**NI-Check:**

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt: **Ausführung**

**NI-Check Team:**

**Vorlage relevant für:**

- Jugendvertretung
- Integrationsbeirat
- Behindertenbeirat

## **Begründung:**

### 1. Allgemeines:

In der Sitzung am 14.07.2020 haben der Betriebsausschuss die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlägen (nach der Vergabeverordnung – VgV) für vorstehendes Neubauvorhaben von ca. 24 Wohneinheiten durch die Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR) und der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.07.2020 der Besetzung der Verhandlungskommission zugestimmt. Im Rahmen dieses Verhandlungsverfahrens wurde das zu beauftragende Architekturbüro gesucht. In der dem Verhandlungsverfahren zugrunde gelegten Bewertungsmatrix im Verfahren nach der VgV konnten für die/den jeweilige\*n Bieter\*in 500 von 500 Punkten vergeben werden.

### 2. Vergabe der Planungsleistungen:

Zur Erläuterung des zweistufigen VgV Verhandlungsverfahrens ist die entsprechende Passage aus der Vorlage WBR 2020/137 nochmals dargestellt.

*„Seit 18.04.2016 gilt das neue Vergaberecht. Die Stadt Rottenburg am Neckar und die WBR sind an das öffentliche Vergaberecht nach der neuen Vergabeverordnung (VgV) sowie an das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) gebunden. Da der Auftragswert für die überwiegende Zahl der Ingenieurleistungen aufgrund des geschätzten Auftragsvolumens über dem Schwellenwert der VgV ... (Anm.: von srzt. 214.000 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.*

*Nachdem für dieses Gebiet kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, wird weiter vorgeschlagen, das Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen auszuschreiben. Die auszuarbeitende Gestaltung des Baukörpers lässt eine bessere Beurteilung der Aufgabenumsetzung im Rahmen der Verhandlungssitzung, neben der der Leistungsfähigkeit des Büros zu.“*

### 3. Ablauf des Verhandlungsverfahrens

#### 3.1 Ausschreibung/Angebote

Am 02.11.2020 wurde im Amtsblatt der Europäischen Union die Auftragsbekanntmachung für die Objektplanung Gebäude für das genannte Neubauvorhaben veröffentlicht.

Darauf gingen 14 Bewerbungen von Bieter\*innen ein. Nach Prüfung (der Qualifizierung im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs mit der jeweiligen Bewertung durch Punktemehrheit) erreichten acht Bewerber\*innen die maximale Punktzahl von 500.

Nachdem in unserem Verfahren nur fünf Bewerber\*innen vorgesehen waren, wurden diese im Losverfahren ausgewählt. Diese Bewerber\*innen wurden zur Abgabe eines Erstangebots aufgefordert und zur eigentlichen Auftragsverhandlung eingeladen. Diese fünf Erstangebote waren termingerecht und vollständig in digitaler Form abgegeben worden.

Die fünf Büros ergeben sich aus den Anlagen.

### 3.2 Auftragsverhandlung

Die Auftragsverhandlung fand am 04.03.2020 virtuell im Rahmen einer Videokonferenz statt. Das Protokoll der Sitzung der Verhandlungskommission ist auszugsweise beigefügt (Anlage 1).

Zu der Sitzung waren die Mitglieder der Verhandlungskommission mit Schreiben der WBR vom 22.02.2021 – übersandt mit gleich datierter E-Mail – eingeladen worden. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen externen Fachgutachterin Frau Bärbel Hoffmann, Freie Architektin BDA, Stuttgart, nahm Herr Kai Bierich, Freier Architekt BDA, Stuttgart, teil.

### 3.3 Bieter\*innen

In der auf die Auftragsverhandlung folgenden Nachbesprechung einigte sich die Verhandlungskommission darauf, die wesentlichen und für die Bieter\*innen sowie die Auftraggeber relevanten Nacharbeitungserfordernisse zu den einzelnen Zuschlagskriterien stichwortartig als Hinweise zusammenzufassen und den jeweiligen Bieter\*innen zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig wurden die Bieter\*innen am 10.03.2021 aufgefordert, ein überarbeitetes endgültiges und damit rechtskräftiges Angebot mit Lösungsvorschlag abzugeben. Die Bearbeitungsfrist wurde auf 12.04.2021 (11:00 Uhr) befristet. Alle fünf Bieter\*innen gaben ein endgültiges Angebot ab.

In der Nachbesprechung der Verhandlungskommission und der Sitzung des Betriebsausschusses der WBR jeweils am 11.05.2021 haben die Gremien empfohlen, der ARGE der Architekturbüros nbundm – neuburger, bohnert und müller, Architekten BDA und Stadtplaner Part mbB, München, und ERNST<sup>2</sup> ARCHITEKTEN AG, Stuttgart/Tübingen, den Planungsauftrag zu erteilen.

## 4. Planungsauftrag

Die genannten Bieter mit der höchsten Gesamtpunktzahl haben nach VgV und entsprechend ihres Angebots den Auftrag erhalten. Die formelle Beschlussfassung zur Vergabe des Auftrags wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 18.05.2021 gefasst (vgl. BV WBR Nrn. 2021/097 und /097/1).

Der Planungsauftrag erfolgte bis zur Leistungsphase der Plangenehmigung (Lph 4).

Mit dem vorgeschlagenen Baubeschluss durch den Gemeinderat sollen jetzt und heute die weiteren Leistungsphasen vergeben werden.

## 5. Genehmigungsphase/Denkmalerschutz

Der Bauantrag wurde am 23.12.2021 von der WBR eingereicht. Wie bereits mehrmals darauf hingewiesen, hat ein Nachbar gegen das Bauvorhaben Einwendungen erhoben. Dies hat zur Folge, dass das Regierungspräsidium Tübingen für die Bearbeitung und Erteilung der Baugenehmigung für das stadteigene Bauvorhaben genehmigen muss. Der Bauantrag wurde dieser Tage dem RP zur Entscheidung übersandt.

Im Zusammenhang mit dem Baugesuch wurde bereits das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart und das Regierungspräsidium Tübingen - höhere Denkmalschutzbehörde – (da Stadt/WBR Bauherrin) beteiligt. Grund hierfür ist einerseits der Eingriff in den denkmalgeschützten Kühlschuppen zur Nutzbarmachung für das Bauvorhaben und andererseits die bekannten archäologischen Befunde römischer erwartbarer Bausubstanz auf dem Grundstück.

Am 11.05.2022 erteilte das RP Tü die denkmalschutzrechtliche Zustimmung zum beantragten Bauvorhaben/-antrag. Allerdings unter der aufschiebenden Bedingung, dass

*„... über die erforderliche archäologische Prospektion bzw. Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommt, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Für Rettungsgrabungen ist - je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren...“*

Das RP Tü begründet seine Entscheidung zur archäologischen Denkmalpflege (Auszug):

*„Bei Bodendenkmalen umfasst die Erhaltungspflicht des § 6 DSchG in erster Linie die Erhaltung der Denkmalsubstanz und des Befundzusammenhangs an Ort und Stelle und somit insbesondere den archäologischen Aussagewert. Bei unabweisbaren Eingriffen in Bodendenkmale mit der Folge ihrer Beseitigung oder Zerstörung verengt sich die Erhaltungspflicht auf die Erhaltung des Dokumentwertes (Zeugniswertes) durch wissenschaftliche Ausgrabung, Bergung und Sicherung der Funde, Dokumentation und wissenschaftliche Auswertung und Publikation (siehe hierzu Strobl/Sieche, "Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg", 4. Aufl., Stuttgart 2018, Erl. § 6 RN 3).*

*Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es vor Baubeginn einer Rettungsgrabung, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.“*

Die Betriebsleitung ist im Kontakt mit dem LDA, um Einzelheiten zur öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung zu verhandeln. Das Ergebnis wird nachgereicht.

## 6. Bauzeitplan

Der als Anlage 4 beigefügte Bauzeitplan ging von einer kontinuierlichen Beauftragung der Planung aus (Lph. 5 ff. ab April 2022). Durch die beschriebenen, erhobenen Einwendungen eines Nachbarn wird sich das Bauvorhaben in jedem Fall verzögern.

Auch die genannte Rettungsgrabung lässt sich zeitlich nur bedingt abschätzen.

Der Bauzeitplan muss deshalb zu gegebener Zeit angepasst werden.

## 7. WBR – Wirtschaftsplanung

Die Kostenschätzung bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2021 (aufgestellt Ende 2020) ging aufgrund der seinerzeitigen Annahme von geschätzten Kosten von 3,5 Mio. Euro für die Neubaumaßnahme aus.

Diese Haushaltsansätze basierten auf einer

- durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m<sup>2</sup>
- bei ca. 24 Wohnungen und
- von angenommenen Baukosten von ca. 2.100 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne geplanten Keller und ohne Grundstück).

Diese Kostenschätzung wurde nicht fortgeschrieben – eine detaillierte Kostenschätzung war erst für die Förderanträge vom 23.12.2021 erforderlich und datiert vom 14.12.2021. In den Wirtschaftsplan 2022 konnten diese Kosten nicht mehr einfließen.

## 8. Entwicklung der Kosten/Aktuelle Kostenberechnung (ohne Grundstückskosten)

Die Entwicklung der Kosten seit dem VgV-Verfahren stellt sich wie folgt dar – verglichen werden ausschließlich die Brutto-Kosten der KG 300 bis 500 nach DIN 276; diese KG sind wie folgt definiert:

- KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion
- KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen
- KG 500 Außenanlagen

Datum	Grundlage	Kosten (incl. MWSt.) – Euro –
04.03.2021	Vorbericht endg. Angebot für Verhandlungskommission (Anl. 1)	3.528.335,00
14.12.2021	Kostenschätzung für Förderanträge	5.441.221,28
07.04.2022	Aktuelle Kostenberechnung (Anl. 3)	5.642.718,02

Auf die aktuelle Baukostenberechnung des Architekturbüros nbundm – neuburger, bohnert und müller, Architekten BDA und Stadtplaner Part mbB, München, vom 07.04.2022 – vgl. Anlage 3 – wird hingewiesen.

Die Gesamtkosten belaufen sich (ohne Grundstückskosten incl. MwSt.) nunmehr auf **6.637.239,14 Euro.**

**Evtl. Mehrkosten für eine Rettungsgrabung sind dabei noch nicht berücksichtigt.**

Bis heute wurden davon bereits Planungsmittel	
im Jahr 2021 i.H.v. ca.	169.000,00 Euro
im Jahr 2022 i.H.v. ca.	<u>85.000,00 Euro</u>
somit insgesamt ca.	254.000,00 Euro
ausgegeben.	

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

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

Plan Jahr 2021	200.000,00 Euro
Plan Jahr 2022	200.000,00 Euro
Plan Jahr 2022 (als VE für 2023)	2.100.000,00 Euro
Plan Jahr 2024	<u>1.000.000,00 Euro</u>
	3.500.000,00 Euro
Davon sind - wie vorst. beschrieben - bereits ca.	254.000,00 Euro
an Planungsleistungen 2021 und 2022 angefallen.	

Die für vorstehend genannte Gesamtkosten (abzügl. der bereits verausgabten) benötigten Finanzmittel von noch ca. 2,9 Mio. Euro sind in den kommenden Wirtschaftsplänen zu finanzieren.

Wie im Beschlussantrag Nr. 2 beschrieben, können außer den Planungsleistungen auszuführende Bauleistungen erst vergeben werden, wenn deren Finanzierung in künftigen Wirtschaftsplänen gesichert ist.

## 10. Förderung

Es bieten sich folgende Fördermöglichkeiten an.

9.1. Basisförderung nach der allgemeinen sozialen Mietraumförderung des Landesförderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 für den Bau von geförderten Wohnungen auf Basis eines verbilligten Darlehens in Höhe von ca. 2,1 Mio. Euro. Der Antrag wurde bereits am 23.12.2021 gestellt – die Bewilligung wurde einvernehmlich hinausgeschoben, da ggf. noch günstigere Darlehenskonditionen erwartet werden.



9.2. Förderung nach dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ (Programm 153) Die WBR strebt den Ausbau auf Effizienzhaus-Standard KfW 55 an. Der Antrag für Zuschüsse nach dem Programm „BEG Kommunen – Zuschuss (464)“ wurde rechtzeitig bereits am 23.12.2021 gestellt. Die Förderbescheide vom 05.01.2022 in Höhe von insgesamt 650.000 EUR liegen vor. Darin ist als zeitliche Vorgabe Folgendes bestimmt:  
*„Die Bestätigung nach Durchführung einschl. aller erforderlichen Unterlagen ist unverzüglich nach Fertigstellung des Vorhabens, spät. bis zum 05.07.2024, der KfW vorzulegen.“*

## 11. Abwägung

Unter Zugrundelegung vorstehender Ausführungen und des Auftrags der WBR (jährlich 30 Neubauwohnungen zu errichten) wird vorgeschlagen, die geplante und vorstehend dargestellte Maßnahme durchzuführen. Aktuell sind die weiteren Planungsphasen (ab Lph. 5) in Auftrag zu geben, um frühzeitig die Grundlage für den weiteren Bau zu gewährleisten.

Vor der Vergabe einzelner auszuführender Gewerke bedarf es der Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel (vorgesehen im Wirtschaftsplan 2023).

## 12. Übertragung des Grundstücks

Mit der Weiterplanung und der Realisierung geht auch die Übertragung des Baugrundstücks einher; dies ist im Finanzplan der Stadt für 2023 auch so vorgesehen. Es bietet sich deshalb in diesem Zusammenhang an, die Entscheidung durch den Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baubeschluss herbeizuführen.