

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 133-23

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	12.07.2023
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	60.1

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	25.07.2023	Ö	Information

Information über die Kostenberechnung der Wohnanlage Kroneareal Anselfingen und Beschluss zum Bau einer PV-Anlage auf den Dächern

Sachverhalt:

Aufgrund des dringenden Bedarfs an sozialverträglichem Wohnraum und aktuell auch für die Flüchtlinge aus der Ukraine wurde das Stadtbauamt beauftragt, für das Kroneareal einen Entwurf für eine Wohnbebauung zu erstellen. Ein erstes Konzept wurde im TUA diskutiert und auf dieser Basis der Entwurf weiterentwickelt.

Geplant sind 27 Wohnungen und eine teilüberdeckte Tiefgarage entlang der Anselfinger Straße. In der Sitzung am 29.09.22 wurde der Entwurf vorgestellt und eine erste Kostenschätzung erläutert. Der TUA hat der Planung zugestimmt und das Stadtbauamt beauftragt den Bauantrag einzureichen. Der Bauantrag wurde am 20.12.22 sowie ein Nachtrag am 22.06.23 vorgelegt. Das Bauantragsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und die Genehmigung wurde noch nicht erteilt.

Der Zeitplan ist sehr eng, die Förderung vom Land sieht einen Baubeginn bis spätestens Oktober 2023, eine Fertigstellung bis Ende 2024 und gibt eine Abrechnung bis Mitte 2025 vor. Das bedeutet, dass die Erdarbeiten am besten vor der Sommerpause beginnen und mit dem Rohbau im Herbst gestartet werden muss. Aus diesem Grund wurde der Baubeschluss für die Wohnanlage Teil A,B,C in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 25.04.23 gefasst. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.23 erfolgte die Beschlussfassung für die Vergabe der Erd- und Aushubarbeiten.

Die vorgestellte elementierte Kostenberechnung für die verschiedenen Ausführungsvarianten, welche in der Sitzung des Gemeinderates am 25.04.23 vorgestellt wurde, ist weiterentwickelt und mit den Fachplanern abgestimmt worden. Mit der derzeitigen Berechnung kann der Kostenrahmen eingehalten werden. Am Markt besteht noch immer gewisse Unsicherheiten hinsichtlich der Baupreisentwicklung. Der aktuelle Baupreisindex des Landes Baden-Württemberg weist eine Steigerung von Mai 2022 bis Mai 2023 von 10,5 % für Wohngebäude auf.

In der kommenden Sitzung soll die weiterentwickelte Kostenberechnung und mit den Fachplanern abgestimmten Kosten vorgestellt werden. Nachzeitigem Stand liegen die Baukosten im Bereich der im April 2023 im Gemeinderat vorgetragenen elementierten Kostenberechnung. Die Kostensteigerung seit der ersten Kostenschätzung aus dem Jahr 2022 kann durch geringere Kosten bei der Erneuerung der Filteranlage des Erlebnisbades gedeckt werden.

Durch die gesetzliche Vorgabe ist eine PV- Anlage auf den Dächern der Wohnbebauung verpflichtend. Die Stadtwerke haben kein Interesse dies zu bauen und zu betreiben, da eine Wirtschaftlichkeit bei der derzeitigen Einspeisevergütung nicht gegeben ist. Sofern ein hoher Anteil des erzeugten Stroms für die Wohnbebauung genutzt werden kann, ist dagegen die Anlage rentierbar.

Bei den Baukosten wurde bislang die PV Anlage nicht vorgesehen. Ein erstes Angebot für die vollständigen Dachflächen liegt bei rund 120.000€ Netto. Dieser Betrag ist zusätzlich in den Haushalt 2024 einzustellen. Die Leitungsführung und Anschlüsse wurden bereits in den Baukosten einkalkuliert. Um einen großen Anteil des Solarstroms im Gebäude nutzen zu können, wird geprüft ob Batteriespeicher eingebaut werden sollen.

Beschluss:

Die Kostenberechnung vom Juli 2023 wird zur Kenntnis genommen

Dem Bau der PV Anlage auf den Dachflächen für ca. 120.000€ netto wird zugestimmt

Anlagen: