

Gemeinde Biberach

- Gemeinderat -

Beschlussvorlage
Drucksache Nr. 031/2010

Bearbeiter

TOP 3

Heizmann, Hans Peter

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Technischer Ausschuss

15.03.2010 (

nichtöffentlich)

Gemeinderat

22.03.2010 (öffentlich)

Anlage:

Sanierung "Alte Fabrik"

- Hier: 1. Vergabe der Sanierungsarbeiten an einen Generalunternehmer?
2. Kostenteilung für den Einbau eines Personenaufzugs
3. Art der Beheizung**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. die Sanierung der „Alten Fabrik“ wird für Generalunternehmer ausgeschrieben, wobei auch die Vergabe an Arbeitsgemeinschaften möglich sein muss
2. die Aufteilung sowohl der Investitionskosten, wie auch die Unterhaltung und die Betriebskosten werden zwischen den beiden Grundstückseigentümern Gemeinde zu Karl Ringwald im Verhältnis 2/3 (Gemeinde) zu 1/3 (Ringwald) aufgeteilt und
3. für die Beheizung des Gebäudes „Alte Fabrik“ und Museumskeller wird eine Sole/Wasser-WP mit Brunnen eingesetzt.

Anwesend	JA	NEIN	Einst.	Enthaltung	Befangen

Sachverhalt

Zu 1)

Der Bauantrag für die Sanierung der „Alten Fabrik“ liegt mittlerweile zur Genehmigung bei der Baurechtsbehörde in Zell. Da es sich bei dem ehemaligen Fabrikgebäude (laut Bescheid eingegangen vor wenigen Tagen) um ein Kulturdenkmal handelt, wird nun auch der Denkmalschutz als Träger öffentlicher Belange gehört werden müssen. Parallel wird nun durch das Planungsbüro die Ausschreibung der Vergabe der verschiedenen Gewerke vorbereitet. In diesem Zusammenhang wird zu entscheiden sein, ob möglicherweise auch die Vergabe der Arbeiten auch an einen General-unternehmer (GU) erwogen wird.

Die Vorteile einer solchen Vorgehensweise liegen in der zu erwartenden Kostensicherheit und auch in einem gewissen Einsparpotenzial das sich zwischen 5% und 15% bewegen kann. Ein weiterer Vorteil liegt auch darin, dass der GU die Koordination der verschiedenen Unternehmer am Objekt optimieren kann.

Als Nachteil kann angeführt werden, dass bei der Ausschreibung an einen GU gleich zu Beginn zunächst ein gewisser Mehraufwand entsteht, da die Ausschreibungsunterlagen sehr detailliert erarbeitet werden müssen. Außerdem kann eine beschränkte Ausschreibung einzelner Gewerke an Betriebe in der Region nicht erfolgen. Weitere Vor- und Nachteile werden mündlich vorgetragen. In diesem Falle schlägt die Verwaltung vor, dass sich an einer Ausschreibung neben Arbeitsgemeinschaften (Zusammenschluss einzelner Unternehmer) auch die Fa. ORBAU, Zell, beteiligen darf.

Der Technische Ausschuss empfiehlt die Vorbereitung einer Ausschreibung an GU unter Einbeziehung der Fa. ORBAU und auch von Arbeitsgemeinschaften.

Zu2)

Sowohl für das Gebäude „Alte Fabrik“, wie auch für das südlich direkt angrenzende Gebäude des Angelika Ringwald Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Anwaltskanzlei sind barrierefreie Zugänge baurechtlich vorgeschrieben. Das Planungsbüro der Fa. ORBAU hat die Kosten ermittelt für

- a) den Einbau eines Personenaufzugs nur für die Alte Fabrik und
- b) die Nutzung des Aufzugs für beide Gebäude (siehe Anlage).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Kosten sich um rd. 16.000 Euro verteuern würden, wenn der Aufzug auch das benachbarte Gebäude anfahren würde. Die Gesamtkosten beliefen sich in diesem Falle auf rd. 69.000 Euro. Die früher avisierte Lösung der hälftigen Kostenübernahme lehnt der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks ab. Er sieht eine im Verhältnis sehr stark gegenüber der „Alten Fabrik“ abfallende Frequentierung seines Gebäudes im Verhältnis zu dem mehr öffentlichen Charakter des ehemaligen Fabrikgebäudes.

Die Beratung im Technischen Ausschuss ergab die Empfehlung an den Gemeinderat, sowohl Kosten der Investitionen und auch für Unterhaltung und Betrieb, sowie etwaiger

Nebenkosten im Verhältnis 2/3 (Gemeinde) zu 1/3 (Karl Ringwald) aufzuteilen.

Zu 3)

Der Gemeinderat hatte sich sowohl im Technischen Ausschuss, wie auch im Gemeinderat darüber beraten, welche Beheizungsform bei der Sanierung der „Alten Fabrik“ zum Tragen kommen solle. Dabei wurde das Büro Frank Suhm, Hofstetten, beauftragt, entsprechende Amortisationsberechnungen anzustellen.

Hierbei wird auf die Vorberatung im Technischen Ausschuss und auf die bereits zugesandte Datei (Amortisation bei 5% und 6,5% Energiekostensteigerung) verwiesen. Im Endergebnis wird aus Gründen der Amortisation aber auch aus der Sicht der Energiepreisentwicklung die Beheizung mittels Sole/ Wasser-WP mit Brunnen favorisiert. Bereits nach dem 13. Jahr hat die Energiekosteneinsparung durch die vorgeschlagene Wärmequelle die Tilgungsleistungen ins Positive umgedreht. Ab dem 13. Jahr können somit bereits Abschreibungen erwirtschaftet werden.

Der Technische Ausschuss hat ebenfalls diese Art der Energiegewinnung empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten

Zu 1) rd. 1,3 Mio. Euro

Zu 2) rd. 82.000 Euro/52.000 Euro

Zu 3) rd. 68.000 Euro

Finanzierung

Zu 1) 45% Eigenfinanzierung rd. 585.000 Euro/55% Landeszuschuss

Zu 2) rd. 55.000 Euro Gemeinde (hiervon effektiv nur 45%) und 27.000 Euro Karl Ringwald

Zu 3) rd. 68.000 Euro (hiervon effektiv nur 45%)