

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 99/2020

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Federführung: Stadtwerke | Datum: 03.08.2020 |
| Verfasser*in: Martin Bernhart | AZ: EB SW |

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Beratungsfolge: | Termin: | Art der Beratung: |
| Technischer Ausschuss Gemeinderat | 23.09.2020 30.09.2020 | nichtöffentlich öffentlich |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Zuständigkeit nach: | Betriebssatzung |
|----------------------------|-----------------|

| | |
|--------------------------------|----------|
| Begründung nö Beratung: | entfällt |
|--------------------------------|----------|

Sanierung Parkhaus „In der MAG“

Anlage: Kostenschätzung

Antrag zur Beschlussfassung

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Ausführungen des Büros Dr. Lang und Partner, Göppingen und der Sachverständigen-gesellschaft mbH ENTEGRIS, Salach zu den Themen Brandschutz, Kosten einer Sanierung alternativ zum Abriss und Neubau inklusive Gründung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Sanierung des Parkhauses „In der MAG“ in Höhe von ca. 4,9 Mio. € (Anteil der Stadtwerke Geislingen ca. 3,5 Mio. €; 72,2 %) wird zugestimmt.
3. Vorbehaltlich der Zustimmung der Miteigentümer (Land und Landkreis) beauftragt die Werkleitung der Stadtwerke Geislingen das Büro Klotz und Partner GmbH, Stuttgart mit der Vorbereitung und Durchführung des europaweiten Vergabeverfahrens für die notwendigen Planungsleistungen zur Sanierung des Parkhauses „In der MAG“.
4. Das Parkhaus „In der MAG“ wird aus Sicherheitsgründen auf 05.01.2021 geschlossen, falls kein Beschluss zur zeitnahen Sanierung (spätester Sanierungsbeginn 01.05.2021) erfolgt.

I Ausgangslage - Rückblick – Problemstellung

Auf Basis eines Kurz-Gutachtens des Büros parken 5.0 Consulting (Verfasser, Herrn Dipl.-Ing. K.-H. Ellinghaus) wurde dem Gemeinderat am 19.02.2020 zum Abstellen der Mängel im Parkhaus „In der MAG“ die Durchführung einer europaweiten Funktionalausschreibung im offenen Verfahren empfohlen, da sich nach seiner damaligen rechnerischen Abschätzung die Kosten für Neubau und Sanierung in etwa die Waage hielten. Nach den überschlägigen Darstellungen im Kurz-Gutachten hätten eine Sanierung, ein konventioneller Neubau oder ein Parkhaus in Systembauweise von Fachunternehmen angeboten werden können.

Bevor weitere konkrete Schritte in diese Richtung unternommen werden sollten, wurde die Verwaltung bei der o.g. Sitzung beauftragt zu prüfen, ob noch ein längerfristiger Betrieb möglich wäre, ohne Instandsetzungsmaßnahmen im Parkhaus vorzunehmen.

Daraufhin hat am 03.04.2020 eine Vor-Ort-Begehung der Verwaltung mit den Sachverständigen für Beton (Büro IGF, Salach) und Baustatik (Dr. Lang und Partner, Göppingen) stattgefunden. Das Ergebnis der Begehung und die damit unveränderte Sachlage wurde den Mitgliedern des Gemeinderats am 29.04.2020 bekannt gemacht (siehe Auszug aus der Niederschrift über die Beratung des Gemeinderats am 29.04.2020). Im Tenor wird die Notwendigkeit der Sanierung des Parkhauses mit Sanierungsbeginn innerhalb von zwei Jahren (Gutachten datiert aus dem Jahr 2018), entsprechend der IST-Zustandserhebung, bestätigt. Ein darüber hinaus längerfristiger unbedenklicher Betrieb ist nicht möglich und aus Haftungsgründen für die Stadt keine Handlungsoption. Die Stadtwerke haben aus diesem Grund am 29.04.2020 erneut bestätigt, dass ein gesicherter Betrieb nur bis Ende des Jahres 2020 verantwortet werden kann. Die Stadtwerke weisen zudem darauf hin, dass die Kündigung der Dauerparkverhältnisse bis spätestens Ende September erfolgen muss, wenn das Parkhaus zum Jahreswechsel geschlossen wird, um den Nutzern ausreichend Zeit zur Suche einer alternativen Parkmöglichkeit zu geben.

Im Rahmen der Eigentümersammlung am 13.05.2020 regten die Miteigentümer Land und Landkreis weitere Untersuchungen an, um das Kurz-Gutachten von parken 5.0 Consulting auch unter Berücksichtigung des Brandschutzes sowie der zu berücksichtigenden Gründungsmaßnahmen im Fall eines Neubaus zu erweitern.

Das Thema Brandschutz wurde auf Empfehlung des Amtes für Bau und Vermögen B-W an die Sachverständigengesellschaft mbH ENTEGRIS mit Sitz in Salach vergeben. Dabei wurden die brandschutztechnischen Vorgaben sowohl in Bezug auf einen Neubau als auch auf die Sanierung untersucht. Das renommierte und im Parkhausneubau führende Unternehmen Goldbeck Süd GmbH aus Stuttgart gab ein indikatives Angebot zur Errichtung eines neuen Parkhauses in Systembauweise ab. Zudem wurden diese Informationen durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Dr. Lang und Partner verifiziert und weitere Untersuchungen und Berechnungen u. a. unter Berücksichtigung der Umsetzung des Brandschutzes (getrennt nach Neubau und Sanierung), der Gründung und der Beschaffenheit des Untergrundes durchgeführt. Dabei führen die Vorgaben des Brandschutzes im Falle eines Neubaus zu einem Wegfall von ca. 20 Parkplätzen gegenüber dem Angebot von Goldbeck (255 Parkplätze). Entsprechend würden in diesem Szenario 235 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Die Ergebnisse, der vertieften Voruntersuchungen, führen in der Summe zu folgenden Kostenansätzen (aufgerundet):

| | |
|---|------------|
| Planung, Sanierung , Brandschutz, einschließlich der TGA: | 4,9 Mio. € |
| Planung, Abriss, Gründung, Brandschutz, Neubau einschließlich TGA: | 6,1 Mio. € |

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des Kostenvorteils für alle Eigentümer von 1,2 Mio. € die Sanierung des bestehenden Parkhauses unter Berücksichtigung des Brandschutzes und der neuen TGA.

Die Wertgrenze für eine europaweite Ausschreibung für Planungsleistungen (Ausschreibung des Fachplaners und der Sanierungsleistungen) beträgt 214.000 €. Diese Wertgrenze wird beim vorliegenden Projekt überschritten. Es wird empfohlen, die Vorbereitung und Durchführung des notwendigen europaweiten Ausschreibungsverfahrens für die Planungsleistungen, im Rahmen der Zuständigkeit der Werkleitung, an das Fachbüro Klotz & Partner GmbH in Stuttgart zu vergeben.

Die Ausschreibungsergebnisse bezüglich der Planungsleistungen werden nach deren Vorliegen dem Gremium zur Vergabeentscheidung vorgelegt.

Auf Grund der Miteigentümerschaft von Land und Landkreis gelten alle Beschlüsse unter Vorbehalt der Zustimmung aller Eigentümer.

II Zielvorgabe – Was wollen wir erreichen?

Funktionsfähiges und den gesetzlichen Vorgaben entsprechend nutzbares Parkhaus unter Einsatz angemessener Ressourcen.

III Programme – Produkte – Was müssen wir dafür tun?

Siehe Ausführungen und Beschlusslage.

IV Prozesse und Strukturen – Wie müssen wir es tun?

Siehe Ausführungen und Beschlusslage.

V Ressourcen – Was müssen wir einsetzen?

1. Einmalige Kosten

Sanierung: 3,535 Mio. € (72,2 % Anteil der Stadtwerke Geislingen)

2. Folgekosten

a) Sachkosten

Siehe Tabelle

| | Sanierung | Abriss und Neubau |
|---|--------------------|--------------------------|
| Sanierung | | |
| Kosten inkl. TGA lt. Lang und Partner 08 / 2020 (Anlage) | 4.895.500 € | 6.048.500 € |
| Stellplätze | 248 | 235 |
| davon Anteil SWGei 72,2 % | 3.534.551 € | 4.367.017 € |
| | | |
| nachfolgend aus Sicht der SWGei | 72,2% | 72,2% |
| einmaliger Aufwand aus Sofort-Abschreibung RBW** | - | 980.000 € |
| Abschreibung / a aus RBW Bestand vor Sanierung | 40.833 € | 0 € |
| Abschreibung / a aus Investition (50 Jahre) | 70.691 € | 87.340 € |
| Ø Zinsaufwand / a für die Maßnahmen (1 %) | 17.673 € | 21.835 € |
| Ø Unterhaltungsaufwand / a für Beschichtung usw. | 5.000 € | 5.000 € |
| Aufwand im ersten Jahr | 134.197 € | 1.094.175 € |
| Aufwand in den nächsten Folgejahren*** | 134.197 € | 114.175 € |
| Gesamtaufwand der Maßnahme inkl. RBW-Afa über die Gesamtlaufzeit (50 J.) | 5.648.189 € | 6.688.771 € |
| Kostenvorteil für die Stadtwerke bei der Sanierung | 1.040.583 € | |
| * Schätzwerte | | |
| ** Restbuchwert (Stand 31.12.2020) ohne Grundstück | | |
| *** bei Sanierung reduziert sich der Wert nach 24 J. durch Wegfall Afa aus Altbestand | | |
| Alle Angaben netto. | | |

b) Personalkosten / Auswirkungen auf den Stellenplan

-keine-

3. Auswirkungen auf Kennzahlen – Haushaltsrechtliche Beurteilung

Siehe Tabelle

Stadtwerke Geislingen

Anlage: Kostenschätzung

Kostenschätzung Neubau Systemparkhaus netto

235 Stellplätze wegen Brandschutz, Angebot Goldbeck angepasst

| | | | |
|--|-------------------------|---|--------------------|
| Abbruch bis OK Gelände ohne Zulagen Entsorgung | 565.000 € | Instandsetzungskosten | 3.100.000 € |
| Zulage Entsorgung | 90.000 € | Zusatzauflagen Brandschutz - vor allem Bereich Achse P23 Ebene +5 | 40.000 € |
| Umbauarbeiten E-2&E-3 für Tragkonstruktion Übergang Parkhaus neu auf best. Gründungsträger bzw. Pfähle | 500.000 € | Lüftungsanlage ergänzt | 50.000 € |
| Instandsetzung E-2&E-3 als Kellerumutung | 775.000 € | Zusatzleistungen TGA Elektro | 480.000 € |
| Wasserhaltung Baugruben Ertüchtigung und Gründung Treppenhaus neu | 20.000 € | Baukosten | 3.670.000 € |
| Baustraße bzw. Abstützung Decke E-2 für Erdarbeiten im Innenhof | 80.000 € | Unvorhergesehenes 15% | 550.500 € |
| Erdarbeiten mit neuer Gründung Treppenhaus | 100.000 € | Planungsleistungen | 675.000 € |
| Erdarbeiten mit neuer Gründung Brandwand Schilderfladen | 60.000 € | Gesamtkosten | 4.895.500 € |
| Entwässerungsarbeiten | 80.000 € | | |
| Außenanlagen | 120.000 € | | |
| Medienanschluss | 60.000 € | | |
| Bestandssicherung | 20.000 € | | |
| Zusatzauflagen Brandschutz Bereich Vortragsraum | 120.000 € | | |
| Zusatzleistungen Technik beachten, wegen Veränderung/Aussparungen | 0 € | | |
| Zusatzauflagen Brandschutz Bereich Achse P23 nicht erforderlich | 0 € | | |
| Einbau Ankerplatten mit Stemm- und Vergussarbeiten ca. 100 Stück | 25.000 € | | |
| Schwachstromeinrichtungen | 20.000 € | | |
| Parkraumbewirtschaftungstechnik | 70.000 € | | |
| Summe Baukosten ohne Systemparkhaus | 2.705.000 € | | |
| Unvorhergesehenes außer Systemparkhaus 15% | 405.750 € | | |
| Kosten ohne Systemparkhaus | 3.110.750 € | | |
| Parkhaus Goldbeck 235 Stellplätze, Gussasphalt statt Pflastersteinen | 2.155.000 € | | |
| Fassade 2130m ² | 245.000 € bis 640.000 € | | |
| Fassade Witterungsschutz Treppenhaus | 35.000 € | | |
| Kosten ohne zusätzliche Fassade | 2.155.000 € | | |
| Kosten mit zusätzlicher Fassade | 2.435.000 € | | |
| Unvorhergesehenes Systemparkhaus 5% ohne zusätzliche Fassade | 107.750 € | | |
| Unvorhergesehenes Systemparkhaus 5% mit zusätzlicher Fassade | 121.750 € | | |
| Kosten ohne zusätzliche Fassade | 2.262.750 € | | |
| Kosten mit zusätzlicher Fassade | 2.556.750 € | | |
| Architekten- und Ingenieurleistungen Abbruch, Anbindungen und Begleitmaßnahmen Brandschutz | 200.000 € | | |
| Fachingenieurleistungen Entwässerung, Elektro & Bauleitung für Leistungen des AG Parkhaus | 100.000 € | | |
| Fachingenieurleistungen Instandsetzung | 165.000 € | | |
| Architekten- und Ingenieurleistungen Systemparkhaus | 115.000 € | | |
| Bodengutachter | 20.000 € | | |
| Vermessungsleistungen | 15.000 € | | |
| Baugenehmigung, Bgf. gebührenfrei | 20.000 € | | |
| Prüfgebühr | 40.000 € | | |
| Kosten Planungsleistungen | 675.000 € | | |

Gesamtkosten ohne zusätzliche Fassade

Gesamtkosten mit zusätzlicher Fassade

6.048.500 €

6.342.500 € bis 6.737.500 €

Aufzug von 1993 wird regelmäßig gewartet und muss nach momentanem Stand nicht erneuert werden.