
Öffentliche/nichtöffentliche Sondersitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften

Sitzungstermin: Dienstag, 23.03.2021, 17:15 Uhr

Ort, Raum: Forum Wegberg, Burgstraße 6

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

1 Angelegenheiten des Ausschusses

- 1.1 Mitteilungen -öffentlicher Teil-
- 1.2 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 15.03.2021 nach § 17 der Geschäftsordnung zum Neubau der Feuerwache
- 1.3 Antrag der CDU-Fraktion vom 23.02.2021: Prüfung neuer Fördermöglichkeiten für den Neubau der Feuerwache

Nichtöffentlicher Teil

2 Angelegenheiten des Ausschusses

- 2.1 Mitteilungen -nichtöffentlicher Teil-

Der Vorsitzende des
Ausschusses für Wohnen,
Bauen, Vergaben und
Liegenschaften

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften
2. Nachrichtlich an die stellvertretenden Ausschussmitglieder
und die übrigen Ratsmitglieder

Einladung

Hiermit lade ich Sie zur **Öffentlichen/nichtöffentlichen Sondersitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften** ein, die am
Dienstag, 23. März 2021, 17:15 Uhr,
im Forum Wegberg, Burgstraße 6 stattfindet.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Angelegenheiten des Ausschusses
- 1.1 Mitteilungen -öffentlicher Teil-
- 1.2 Antrag der CDU-Fraktion vom 23.02.2021: Prüfung neuer
Fördermöglichkeiten für den Neubau der Feuerwache

Nichtöffentlicher Teil

- 2 Angelegenheiten des Ausschusses
- 2.1 Mitteilungen -nichtöffentlicher Teil-

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

(Marcus Johnen)

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 18.03.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.1	Bezeichnung der Vorlage: Mitteilungen -öffentlicher Teil-		Datum: 18.03.2021
Vorlage-Nr: VO/0093/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	23.03.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften	
(11/2020)			

Mitteilung über die Gewährung einer Zuwendung für die Heizungsanlage der Kindertagesstätte Merbeck

Beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) wurde bis Ende des vergangenen Jahres unter dem Programmtitel „Heizen mit erneuerbaren Energien“ die Erneuerung von Heizungsanlagen unter Einsatz regenerativer Energien gefördert. Je nach Art der Heizungsanlage und des Gebäudes wurden 20% bis 45% der förderfähigen Kosten als nicht rückzuzahlender Zuschuss gewährt. Die Verwaltung hat mit Datum vom 15.07.2020 einen entsprechenden Förderantrag gestellt (s.a. Mitteilung im WBUV am 25.08.2020, TOP 1.7)

Nach Antragstellung waren noch verschiedene technische Abstimmungen mit dem Fördergeber und dem Fachplaner der Technischen Gebäudeausrüstung erforderlich, so dass sich die Bearbeitung des Antrags verzögerte. Mit Schreiben vom 15.03.2021 erhielt die Stadt Wegberg nun jedoch den Zuwendungsbescheid für die Errichtung der sogenannten Gashybridheizung für die Erweiterung der Naturpark-Kindertagesstätte „Wildwiese“ in Merbeck. Die Gashybridheizung besteht aus zwei Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen in Kombination mit einer Gasbrennwerttherme, die die Spitzenlasten des Wärmebedarfs abdeckt. Die bisherige Ölbrennwertheizung wurde inklusive Tank komplett rückgebaut.

Die finanzielle Zuwendung beträgt 30% der förderfähigen Kosten und erfolgt in einer Höhe von 33.906,- €.

Das Erweiterungsgebäude der Kindertagesstätte wurde bereits am 01.03.2021 in Betrieb genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Schreurs	FBL FB 303		
Gez. Thies	Techn. Beigeordn.		

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 17.03.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.2	Bezeichnung der Vorlage: Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 15.03.2021 nach § 17 der Geschäftsordnung zum Neubau der Feuerwache		Datum: 18.03.2021
Vorlage-Nr: VO/0091/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	23.03.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften	
(11/2020)			

Mit ihrem Schreiben vom 15.03.2021 hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die beigefügte Anfrage nach § 17 der Geschäftsordnung zum Neubau der Feuerwache gestellt. Die Anfrage trägt den Titel:

„Planung und Bau der neuen Feuerwache – Erforderliche Informationen, um die Maßnahmen des Antrags der CDU-Fraktion „Förderungsmöglichkeiten Energieeffizienz“ vom 23.02.21 im Ausschuss/Rat beraten, bewerten und entscheiden zu können“

Eingangs ihrer Anfrage wird von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die folgende Bitte geäußert:

Bitte legen Sie zur Sondersitzung einen aktuellen Projektstatusbericht gemäß Beschluss des WBVL-Ausschusses vom 02.02.2021 vor (ohne Berücksichtigung einer Umsetzung der im Antrag der CDU-Fraktion vorgeschlagenen Maßnahmen)

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Bericht zum Projektstand der Feuerwache ist für die Sitzung des Ausschusses am 20.04.2021 vorgesehen. Die Erstellung einer Vorlage schon für die Sondersitzung des Ausschusses am 23.03.2021 ist der Verwaltung aufgrund der Kurzfristigkeit des Antrags nicht möglich. Einige Informationen zum Projektstand werden jedoch durch die Beantwortung der Fragen bzw. in der Vorlage zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt dieser Ausschusssitzung gegeben.

Frage 1: *Welche Gesamtbaukosten hat die Kostenberechnung nach Ausführungsplanung der Feuerwache ergeben ?*

Antwort der Verwaltung:

Die Fortschreibung der Kostenberechnung nach der Ausführungsplanung (LP 5 gem. HOAI) wird von den beauftragten Planungsbüros erstellt und liegt noch nicht in Gänze vor. Über die Ergebnisse der Kostenfortschreibung plant die Verwaltung in der nächsten Sitzung des WBVL am 20.04.2021 zu berichten.

Frage 2: *Gibt es nach heutigem Kenntnisstand der Verwaltung Grund zu der Annahme, dass das Projekt nicht für die Gesamtbaukosten von 8.897.302,- € fertiggestellt werden kann ?*

Antwort der Verwaltung:

Da die Fortschreibung der Kostenberechnung noch nicht vorliegt, ist eine belastbare Aussage noch nicht möglich und wäre Spekulation.

Bekannt ist der Verwaltung, dass im Bereich der Erdbauarbeiten zusätzliche Kosten entstehen werden, die insbesondere durch Erfordernisse im Umgang mit den vorhandenen Böden begründet sind. Ob und in welcher Höhe dies zu einer Erhöhung der berechneten Gesamtbaukosten führt, wird sich nach Fertigstellung der fortgeschriebenen Kostenberechnung zeigen.

Frage 3: *Entspricht der aktuelle Projektfortschritt dem geplanten Fortschritt, der erforderlich ist, um die zuletzt im WBVL-Ausschuss mitgeteilten Erwartungswerte der Meilensteine des Baubeginns am 03.05.2021 und der Fertigstellung der Feuerwache am 31.10.2022 zu halten ?*

Antwort der Verwaltung:

Aktuell besteht eine 4-wöchige Verzögerung des Baubeginns auf Anfang Juni 2021. Dies summiert sich aus einer Woche Verzögerung aufgrund verspätet fertiggestellter Ausschreibungsunterlagen für die Erdbauarbeiten, plus drei Wochen aufgrund der Aussetzung der Vergabeverfahren (siehe Mitteilung der Verwaltung in der Sitzung des Rates am 02.03.2021).

Frage 4: *Kann die Verwaltung die im Antrag der CDU-Fraktion enthaltenen Informationen zum Projektstatus in Bezug auf die Leistungsphasen 5 und 6, nach denen die Ausschreibungen noch nicht begonnen haben, bestätigen ?
Haben die Ausschreibungen bestimmter, den Energieeffizienzstandard betreffenden Gewerke/Lose, noch nicht begonnen, oder die Ausschreibungen, welche die Kostengruppen 300 und 400 betreffen, oder alle Ausschreibungen für das Projekt inklusive z.B. des Tiefbaus ?*

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung kann bestätigen, dass noch kein Ausschreibungsverfahren eingeleitet wurde und verweist diesbezüglich auf ihre Mitteilung in der Sitzung des Rates der Stadt Wegberg am 02.03.2021.

Frage 5: *Der Antrag der CDU-Fraktion enthält die Information: „Im Rahmen der weiteren Planungsarbeit wurde sich am KfW 70 – Standard orientiert“. Können Sie das bestätigen und „orientiert“ präzisieren ?
Ist die laut Antrag der CDU-Fraktion abgeschlossene Ausführungsplanung (LP 5) der Feuerwache gemäß den Erfordernissen einer Förderung für den KfW 70 – Standard erfolgt ?
War es ein dem Planer auferlegtes (Ausführungs-) Planungsziel, diese Förderung zu erzielen ?*

Antwort der Verwaltung:

Zu den Antworten siehe die Vorlage zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt.

Frage 6: *Welche Relevanz hat die im Antrag der CDU-Fraktion erläuterte Änderung der KfW-Förderrichtlinien „Bundesförderung Effizienzgebäude“ für die Förderstrategie und -fähigkeit des Neubaus der Feuerwache ? Welche Änderungen dieser Förderrichtlinie haben einen direkten Bezug zur laut Antrag der CDU-Fraktion fertiggestellten Ausführungsplanung der Feuerwache ?*

Antwort der Verwaltung:

Zu den Antworten siehe die Vorlage zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt.

Frage 7: *In der Regel beschließt ein Bauherr zuerst einen bestimmten Energieeffizienzstandard planerisch zu erreichen. Dann wird die Planung des Gebäudes dementsprechend vorgenommen. Der Antrag der CDU-Fraktion schlägt vor, bei erfolgreicher Prüfung der Fördermöglichkeiten die (bereits abgeschlossene) Ausführungsplanung der Feuerwache entsprechend anzupassen. Können Sie bitte erläutern, welchen der aktuell möglichen förderfähigen Effizienzgebäude-Standards die Verwaltung planerisch anstrebt?*

Antwort der Verwaltung:

Zu den Antworten siehe die Vorlage zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt.

Frage 8: *Wie beurteilt die Verwaltung die Wirtschaftlichkeit sowie die CO²-Einsparungen des nun planerisch neu angestrebten Effizienzgebäude-Standards? Wie hoch sind die Gesamtbaukosten, welchen Abzug ergibt die Förderung der Energieeffizienz ? Wie hoch sind die „Total Cost of Ownership“ (Gesamt-Bau-und-Betriebskosten des Gebäudes in seinem Lebenszyklus) bei Berücksichtigung der niedrigeren Energiekosten der energieeffizienteren Bauweise im Vergleich zur Status-Quo-Planung ?*

Antwort der Verwaltung:

Zu diesen Fragen kann keine Aussage getroffen werden, denn es sind noch keine diesbezüglichen Untersuchungen und Vergleiche durchgeführt worden. Sie wären vielmehr Teil neu zu erteilender Planungsaufträge, falls der Ausschuss sich für eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der neuen KfW-Förderprogramme für den Neubau der Feuerwache entscheiden sollte (siehe Vorlage zum nachfolgenden TOP).

Frage 9: *Bezogen auf den definierten neu angestrebten Energieeffizienzstandard: Was wären die Auswirkungen der Umplanung der Feuerwache auf das Gesamtprojekt im Hinblick auf Qualität, Kosten und Termine ? Behalten die dem Rat zuletzt kommunizierten „Erwartungswerte“ Baubeginn am 03.05.2021, Fertigstellung der Feuerwache am 31.10.2022 und Gesamtbaukosten von 8.897.302,- € Gültigkeit ?*

Antwort der Verwaltung:

Zu den Antworten siehe die Vorlage zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Anlage

- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 15.03.2021

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Thies	Technischer Beigeordneter	
Gez. Schreurs	FBL 303	

Herrn Bürgermeister
Michael Stock

nach § 17 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Wegberg
ANFRAGE: Planung und Bau der neuen Feuerwache – Erforderliche Informationen, um die Maßnahmen des Antrags der CDU-Fraktion „Fördermöglichkeiten Energieeffizienz“ vom 23.02.21 im Ausschuss/ Rat beraten, bewerten und entscheiden zu können

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Wegberg hat den o.g. Antrag der CDU-Fraktion erhalten. Um in der Sondersitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften am 23.03.21 hierüber inhaltlich beraten und ein Votum abgeben zu können, bitten wir sie im Vorfeld um die schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

A) Aktueller Projektstatus (ohne Berücksichtigung einer Umsetzung der im Antrag der CDU-Fraktion vorgeschlagenen Maßnahmen):

Bitte legen sie zur Sondersitzung einen aktuellen Projektstatusbericht gemäß Beschluss des WBVL-Ausschusses vom 02.02.2021 vor.

1. Welche Gesamtbaukosten hat die Kostenberechnung nach Ausführungsplanung der Feuerwache ergeben?
2. Gibt es nach heutigem Kenntnisstand der Verwaltung Grund zu der Annahme, dass das Projekt nicht für die Gesamtbaukosten von 8.897.302,- € fertiggestellt werden kann?
3. Entspricht der aktuelle Projektfortschritt dem geplanten Fortschritt, der erforderlich ist, um die zuletzt im WBVL-Ausschuss mitgeteilten Erwartungswerte der Meilensteine des Baubeginns am 03.05.2021 und der Fertigstellung der Feuerwache am 31.10.2022 zu halten?
4. Kann die Verwaltung die im Antrag der CDU-Fraktion enthaltenen Informationen zum Projektstatus in Bezug auf die Leistungsphasen 5 und 6, nach denen die Ausschreibungen noch nicht begonnen haben, bestätigen? Haben die Ausschreibung bestimmter, den Energieeffizienzstandard betreffender Gewerke/Lose, noch nicht begonnen oder die Ausschreibungen, welche die Kostengruppen 300 und 400 betreffen, oder alle Ausschreibungen für das Projekt inklusive z.B des Tiefbaus?

B) Änderung der Energieeffizienz des Gebäudes

5. Der Antrag der CDU-Fraktion enthält die Information: „Im Rahmen der weiteren Planungsarbeit wurde sich am KfW70-Standard orientiert“. Können Sie das bestätigen und „orientiert“ präzisieren? Ist die laut Antrag der CDU-Fraktion abgeschlossene Ausführungsplanung (LP5) der Feuerwache gemäß den Erfordernissen einer Förderung für den KfW-70 Standard erfolgt? War es ein dem Planer auferlegtes (Ausführungs)-Planungsziel, diese Förderung zu erzielen?

6. Welche Relevanz hat die im Antrag der CDU-Fraktion erläuterte Änderung der KfW-Förderrichtlinien „Bundesförderung Effizient Gebäude“ für die Förderstrategie und -fähigkeit des Neubaus der Feuerwache? Welche Änderung dieser Förderrichtlinie haben einen direkten Bezug zur laut Antrag der CDU-Fraktion fertiggestellten Ausführungsplanung der Feuerwache?
7. In der Regel beschließt ein Bauherr zuerst einen bestimmten Energieeffizienzstandard planerisch zu erreichen. Dann wird die Planung des Gebäudes dementsprechend vorgenommen. Der Antrag der CDU-Fraktion schlägt vor, bei erfolgreicher Prüfung der Fördermöglichkeiten die (bereits abgeschlossene) Ausführungsplanung der Feuerwache entsprechend anzupassen. Können Sie bitte erläutern, welchen der aktuell möglichen förderfähigen Effizienzgebäude-Standards die Verwaltung planerisch anstrebt?
8. Wie beurteilt die Verwaltung die Wirtschaftlichkeit sowie die CO₂-Einsparungen des nun planerisch neu angestrebten Effizienzgebäude-Standards? Wie hoch sind die Gesamtbaukosten, welchen Abzug ergibt die Förderung der Energieeffizienz? Wie hoch sind die *Total Cost of Ownership* (Gesamt-Bau-und-Betriebskosten des Gebäudes in seinem Lebenszyklus) bei Berücksichtigung der niedrigeren Energiekosten der energieeffizienteren Bauweise im Vergleich zur Status-Quo Planung?
9. Bezogen auf den definierten neu angestrebten Energieeffizienzstandard: Was wären die Auswirkungen der Umplanung der Feuerwache auf das Gesamtprojekt im Hinblick auf Qualität, Kosten und Termine? Behalten die dem Rat zuletzt kommunizierten „Erwartungswerte“: Baubeginn am 03.05.2021, Fertigstellung der Feuerwache am 31.10.2022 und Gesamtbaukosten von 8.897.302,- € Gültigkeit?

Erläuterung:

Der Antrag der CDU-Fraktion strebt rund zwei Monate vor Baubeginn sehr weitreichende Veränderungen des Neubauprojektes an, über die nur im Gesamtkontext nach der Klärung der hier gelisteten Fragen sinnvoll beraten und entschieden werden kann.



Christiane Merz-Valsamidis
FRAKTION BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 09.03.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.3	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion vom 23.02.2021: Prüfung neuer Fördermöglichkeiten für den Neubau der Feuerwache		Datum: 16.03.2021
Vorlage-Nr: VO/0086/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	23.03.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (11/2020)	

Mit Datum vom 23.02.2021 hat die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg den folgenden Antrag (s. **Anlage 1**) gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse gestellt:

Der Rat möge beschließen, die Planung der Feuerwache in Hinblick auf neue Fördermöglichkeiten der Bundesförderung für effiziente Gebäude zu überprüfen.

Der Antrag der CDU-Fraktion hat unmittelbare und weitreichende Auswirkungen auf die Planung und Ausführung der Baumaßnahme sowie auf Kosten und Termine. Anfang März sollte das erste europaweite Vergabeverfahren für die Feuerwache (für die Erd- und Landschaftsbauarbeiten) durch die Zentrale Vergabestelle (ZVS) des Kreises Viersen eingeleitet werden. Dies hätte jedoch zu einer vorzeitigen Vergabe von Bauleistungen vor einer möglichen Antragstellung von KfW-Fördermitteln (Kreditanstalt für Wiederaufbau) geführt, und damit einen Ausschluss von einer möglichen Förderung bedeutet.

Aus diesem Grund musste die Einleitung des ersten Vergabeverfahrens zunächst bis zu einer Entscheidung über den CDU-Antrag in der heutigen Sitzung des Ausschusses ausgesetzt werden.

Sachverhalt

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung wird die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiterentwickelt. Die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) ersetzt die bisherige Förderung und startet bei der KfW zum 01.07.2021. Einen Überblick über die neuen Programme gibt die KfW auf Ihrer Webseite.

Für den Neubau der Feuerwache wurde das Büro *G-TEC Ingenieure* Anfang 2019 mit den Planungsleistungen für den Wärmeschutz und die Energiebilanzierung sowie der Prüfung von Förderfähigkeit und Wirtschaftlichkeit (KfW 70) beauftragt. In der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung (LP 2 + 3 gem. HOAI) wurde in Abstimmung mit dem Architekturbüro *SKA* und der Stadt Wegberg das Energieziel der neuen Feuerwache erarbeitet und definiert. Für die Entscheidung über die Art der

Wärmeerzeugung für die Feuerwache wurde eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verschiedener Varianten unter Betrachtung von Fördermöglichkeiten vorgenommen:

- Elektrische Luft/Wasserwärmepumpe mit Gasbrennwert-Spitzenlastkessel
- Elektrische-Sole/Wasserwärmepumpe mit Gasbrennwert-Spitzenlastkessel
- Holzpellet-Kesselanlage in der Feuerwache
- Einbeziehung von Photovoltaik in die Strom- bzw. Wärmeerzeugung

Es wurde untersucht, ob sinnvolle Synergien mit der Strom- und Wärmeversorgung des naheliegenden Schul- und Sportzentrums erzielt werden können und diese wirtschaftlich sind:

- Nahwärmeanschluss der Feuerwache an das Schul- und Sportzentrum (ggf. Fördermöglichkeiten über KWK-Gesetz, KfW-Quartierslösungen, BAFA), mit Wärmeerzeugung durch
 - o Erweiterung der Wärmeversorgung des Schul- und Sportzentrums mit einem Erdgas-BHKW, zwei Varianten „Kleines BHKW“ und „Großes BHKW“
 - o Errichtung einer Holzpellet-Kesselanlage im Schul- und Sportzentrum
- Stromversorgung der Feuerwache durch das BHKW im Schul- und Sportzentrum
- Prüfung des zusätzlichen Synergie-Effekts: BHKW mit der Funktion als die gesetzlich vorgeschriebene Notstromversorgung für die Feuerwache

Letztlich erwies sich der Anschluss der Feuerwache an die Wärme- und Stromversorgung des Schul- und Sportzentrums jedoch nicht als wirtschaftlich.

Für den Neubau der Feuerwache wurde ein Energiestandard festgelegt, der den Anforderungen eines KfW 70 – Effizienzgebäudes entspricht. Die Wärme für das Gebäude wird mit einer elektrischen Luft/Wasserwärmepumpe erzeugt, deren Stromversorgung durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt wird. Spitzenlasten des Wärmebedarfs werden mit einem Gasbrennwertkessel abgedeckt. Im Hinblick auf die möglichen KfW-Förderprogramme wurde aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen die Entscheidung für das Förderprogramm 208 IKK – Investitionskredit Kommunen „Bauen von Infrastrukturen“ getroffen, welches günstige Zinskonditionen bietet.

Auswirkungen der Überprüfung neuer Fördermöglichkeiten

Die Verwaltung hat anlässlich des Antrags der CDU-Fraktion das Büro *G-TEC* aufgefordert, die aktuelle Planung der Feuerwache im Hinblick auf die bisher bekannten Bestimmungen der ab 01.07.2021 geltenden neuen KfW-Programme KfW 55 bzw. KfW 40 hin zu überprüfen.

Als Grundlage wurde eine Reihe von Fragen formuliert, deren Beantwortung bei der Entscheidung für oder gegen die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung helfen soll. Die vollständige von *G-TEC* in Zusammenarbeit mit dem Büro *SKA Architekten* erstellte Stellungnahme datiert vom 12.03.2021 und ist dieser Vorlage als **Anlage 2** beigefügt. Sie lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Zur Generierung von KfW-Fördermitteln (Förderprogramme ab 01.07.2021, z.B. KfW 55) werden Umplanungen am Gebäude und an der Gebäudetechnik in einem Umfang nötig sein, der zuvor eine umfassende Überprüfung der Wirtschaftlichkeit erforderlich macht. Eine solche Überprüfung kann jedoch erst

durchgeführt werden, wenn die KfW die genauen Details und Förderbestimmungen ihrer neuen Programme im April - wie auf ihrer Webseite angekündigt - veröffentlicht hat.

Diese Wirtschaftlichkeitsüberprüfung würde laut Aussage der Planer voraussichtlich bis in den August 2021 andauern.

Selbst wenn im August 2021 dann die Entscheidung gegen eine Umplanung der Feuerwache fallen sollte, wäre der Baubeginn nicht mehr in 2021 möglich, sondern müsste auf das Frühjahr 2022 verschoben werden. Der Grund hierfür ist, dass nach Durchführung des Vergabeverfahrens für die Erdarbeiten deren Ausführung in den Zeitraum Herbst/Winter fallen würde. Die Erdarbeiten sind aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse jedoch nicht als Winterbaumaßnahme geeignet.

2. Über die Höhe möglicher Fördermittel kann aktuell noch keine belastbare Aussage getroffen werden. Es können jedoch die zusätzlich entstehenden Kostenpositionen benannt werden, die einer Förderung gegenüberzustellen wären:
 - Planungskosten zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer KfW-Förderung
 - Baukostenerhöhung durch den um 9 – 12 Monate verschobenen Baubeginn (Baupreisindex zuletzt rund +4% jährlich)
 - Zusätzliche Baukosten durch den erhöhten Baustandard KfW 55g (ob abgeschätzt rund 3 – 8 %)
 - Planungshonorare für die Umplanung der Feuerwache hin zu KfW 55
 - Eventuell zusätzlich erforderliche Fachplanerhonorare (B. bei Variante Erdwärmenutzung)

Nach erster grober Abschätzung und Gegenüberstellung von „Ertrag“ auf der einen, und „Aufwand“ auf der anderen Seite, werden die voraussichtlichen Aufwendungen die mögliche finanzielle Förderung übersteigen.

Vorschlag der Verwaltung

Schon mit der Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer KfW-Förderung der ab dem 01.07.2021 gültigen neuen Programme ist zwangsläufig eine Verschiebung des Baubeginns von Juni 2021 auf das Frühjahr 2022 verbunden.

Unabhängig von den erst im April zur Veröffentlichung angekündigten Details und Regelungen der neuen KfW-Förderprogramme ist absehbar, dass nach Gegenüberstellung von möglicher Förderung und finanziellem Aufwand kein Ertrag verbleibt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, von einer Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer KfW-Förderung abzusehen.

Sollte der Ausschuss dieser Empfehlung folgen, können die ersten Vergabeverfahren (Erdarbeiten) unverzüglich eingeleitet werden und kann der Baubeginn voraussichtlich Anfang Juni 2021 stattfinden.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt den Vorschlag der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die ersten Vergabeverfahren einzuleiten.

Anlagen

- Anlage 1: Antrag der CDU-Fraktion vom 23.02.2021
- Anlage 2: Fragen und Aspekte für/gegen die Wirtschaftlichkeitsprüfung einer KfW-Förderung

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Thies	Technischer Beigeordneter	Gez. Karneth	Erste Beigeordnete
Gez. Schreurs	FBL 303	Gez. Schulz	FBL 201

Herrn Bürgermeister
Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Wegberg, 23.02.2021

Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg stellt hiermit folgenden Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg:

Der Rat möge beschließen, die Planung der Feuerwache in Hinblick auf neue Fördermöglichkeiten der Bundesförderung für effiziente Gebäude zu überprüfen.

Begründung:

Die Feuerwache wurde im Wettbewerb als Passivhaus vorgestellt. Im Rahmen der weiteren Planungsarbeit wurde sich am KfW70-Standard orientiert, der mittlerweile im Neubaubereich nicht mehr förderungsfähig ist.

Als „Leuchtturmprojekt“ der Stadt Wegberg sollte aus unserer Sicht für die Feuerwache ein hoher energetischer Standard und damit verbundene reduzierte Energiekosten selbstverständlich sein.

Ab dem 01.07.2021 ändern sich die Förderrichtlinien der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ über die KfW wie folgt:

Die eigentliche Förderung besteht entweder aus einem Kredit mit Tilgungszuschuss oder einen direkt ausgezahlten Zuschuss. Die Prozentsätze der Förderungen sind in beiden Varianten identisch:

Effizienzgebäude	(Tilgungs-)Zuschuss	Max Förderung je m²
KfW-55	15 %	300 €/m²
KfW-55 + EE-Paket	17,5 %	350 €/m²
KfW-40	20 %	400 €/m²
KfW-40 + EE-Paket	22,5 %	450 €/m²

Neues
Miteinander.
Neues
Vertrauen.

Das EE-Paket (Erneuerbare Energien) wird erreicht, wenn 55% zur Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes durch erneuerbare Energien gedeckt sind.

Die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten ist durch die Nettogrundfläche des Gebäudes gedeckelt, maximal 2.000€ / m² Nettogrundfläche.

Generell gilt die Förderung für die 300 und 400 Kostengruppe. Kosten können für alle Gebäudeteile die unter die EnEV/GEG fallen angerechnet werden, d.h. auch niedrig beheizte Bereiche (12-19°C) können dazugerechnet werden.

Wichtig ist zu beachten, dass erst nach Antragstellung Liefer- oder Leistungsverträge abgeschlossen werden dürfen.

Das Gebäude hat eine Nettogrundfläche von ca. 2.181qm inkl. Halle. Würde das Gebäude die geringste Förderstufe (KfW 55) + EE-Paket erreichen, wäre ein Zuschuss in Höhe von **763.350,00 €** (vorausgesetzt die Kosten der Kostengruppe 300+400 liegen > 5,4 Mio.) möglich.

Aktuell ist die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) abgeschlossen und die Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) in Arbeit. Die Ausschreibungsverfahren haben noch nicht begonnen.

Wir bitten darum, die Fördermöglichkeit zu prüfen und bei positivem Ergebnis die Planung entsprechend anzupassen. In diesem Zuge sollte geprüft werden, ob die Halle als „niedrig beheizte“ Fläche in der Bauphysik berücksichtigt wurde. Bis zur Klärung sollte das Ausschreibungsverfahren nicht begonnen werden, da die vorzeitige Vergabe von Bauleistungen vor Antragsstellung zum Ausschlusskriterium der Förderung wird.

Mit freundlichen Grüßen



gez. Marcus Johnen
(Fraktionsvorsitzender)

CDU FÜR
WEGBERG

Neues
Miteinander.
Neues
Vertrauen.

CDU- Wegberg
Bahnhofstr. 43
41844 Wegberg

info@cdu-wegberg.de
www.cdu-wegberg.de

Neubau der Feuerwache Wegberg

Betr.: Sondersitzung des Bauausschusses WBVL am 23.03.2021

Beantwortung von Fragen und Aspekte für oder gegen eine Wirtschaftlichkeitsprüfung einer KfW-Förderung

1. *Kann eine Vorab-Aussage über die Größenordnung einer möglichen kfw-55-Förderung getroffen werden ?*

Antwort: nein

Wenn nein, warum nicht ?

Antwort: Die zusätzlichen Förderbedingungen, neue Berechnungsvorschriften, Normen und Richtlinien, Qualitätsanforderungen der KfW sind derzeit noch nicht vollumfänglich bekannt und werden erst im April 2021 bekannt gemacht. Auf der Basis sind anschließend weitere Vorabstimmungen mit der KfW zu tätigen (z.B. Kumulierung mit ggf. weiteren Förderprogrammen z.B. KfW-IKK Infrastruktur, Förderung von Feuerwehren in Dörfern etc., Finanzierung, Zuschüsse, Prüfung von kommunalen Förderbedingungen – Klärung durch die Stadtverwaltung, energetische Qualität – durch das Planungsteam etc.).

Ist die Prognose der Förderhöhe (763.350,- €) belastbar ?

Antwort: nein

Wenn nein, warum wird sie für nicht belastbar gehalten ?

Antwort: Die Flächenangabe von 2.181 m² konnten wir nicht verifizieren. Nach unseren Unterlagen beträgt die NUF (ehemals NGF) des Gebäudes ohne Terrasse 2.384 m² (also mehr als angenommen). Gemäß den bereits veröffentlichten Informationen der Förderrichtlinie, die für die KfW allgemeine Regeln vorgeben, ist jedoch festgelegt, dass grundsätzlich nur Nettogrundflächen förderfähig sind, die mindestens auf 12 °C beheizt werden. Die Fahrzeughalle der Feuerwache Wegberg wird gemäß Feuerwehrrichtlinie (DIN 14092-1) nur auf 7 °C gering beheizt und ist demnach nicht förderfähig. Abzüglich der Fahrzeughalle mit 527 m² ergeben sich dadurch 1.857 m² als förderfähige Fläche, wobei aus heutiger Sicht weitere gering beheizte Räume (z.B. Waschhalle 85 m², Lüftungszentrale 98 m² ...) ebenfalls als nicht förderfähig abzuziehen wären (dann sind maximal 1.674 m² förderfähig).

2. *Ist der kfw-55-Standard tatsächlich nur über die Änderung der Art der Wärmeerzeugung erreichbar, oder gibt es noch andere Möglichkeiten ?*

Antwort: Die Grundlagen werden erst im April festgelegt; eine Überprüfung der erforderlichen Maßnahmen den Wärmeschutz und die Gebäudetechnik betreffend kann damit voraussichtlich erst im Mai 2021 beginnen auf Basis der aufzustellenden KfW-Berechnung

3. *Wenn der kfw-55-Standard nur über eine technisch andere Art der Wärmeerzeugung zu erreichen ist, welche Varianten kommen voraussichtlich in Frage ?*

Antwort: Diese Frage lässt sich derzeit noch nicht beantworten, ggf. sind auch weitere Bereiche wie Wärmeschutz, ggf. auch Technikflächen im Gebäude oder Außenbereich betroffen.

Genannt wurden bisher folgende Varianten (e-mail G-TEC 25.02.21):

- Holzpelletanlage

Antwort: Dies hätte bauliche Konsequenzen, da die derzeitige Heizzentrale im Obergeschoss nicht für die Unterbringung Holzpelletanlage geeignet ist (Lasten, Einbringung von Pellets ...)

- Erdwärmepumpe

Antwort: Das bedeutet ein neues Genehmigungsverfahren vor dem bzw. unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren – mit unsicherem Ausgang.

4. *Kann man für diese beiden vorgenannten Arten der Wärmeerzeugung bereits besondere Schwierigkeiten oder Unwägbarkeiten benennen, die zu bedenken sind und bei einer Umplanung zu berücksichtigen wären (z.B. Eignung der Wasser- und Grundwasserverhältnisse für Erd- bzw. SoleWärmepumpen) ?*

Antwort: Es können sich Planungsänderungen ergeben die bis in die Leistungsphase 2 zurückreichen, in denen auch die Genehmigungsfähigkeit vorab wieder zu prüfen ist, z.B.: Genehmigungsverfahren Geothermie mit Probebohrungen in LPH2 vor und unabhängig zum Bauantragsverfahren, Auswirkung auf Technikflächen im Gebäude und auf dem Grundstück. Weitere Schwierigkeiten sind ohne Untersuchung der Varianten derzeit noch nicht einzuschätzen.

5. *Kommen noch andere Arten der Wärmeerzeugung in Frage ?*

Antwort: Weitere Alternativen sind nicht auszuschließen und im Gesamtprojektkontext mit Grundstück, Gebäude mit allen Beteiligten zu erarbeiten, zu prüfen und abzuwägen (Variantenuntersuchung Gesamtprojekt).

6. *Sollte der Ausschuss am 23.03.2021 den Beschluss fassen, die Wirtschaftlichkeit einer kfw-55-Förderung zu überprüfen, müssen in die Überprüfung und Abwägung alle finanziellen Vor- und Nachteile einfließen. Mehrkosten und Kostenrisiken sind bzw. könnten sein:*

- *Planungskosten zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der kfw-55-Förderung*

Antwort: derzeit noch nicht zu beziffern, da alle Planungsbeteiligten betroffen sind. Anhaltspunkte hierfür gibt der unten genannte Zeitraum der Untersuchung (April/Mai bis August 2021). Darüber hinaus hängen die Planungskosten vom Umfang der zu untersuchenden Varianten ab: Sofern eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt werden soll, wären sicherlich weitere Rahmenbedingungen zu klären, z.B. welches Förderniveau KfW 55, KfW 40 (mit oder ohne Option Erneuerbare Energien) und welches Fördermodell (Kreditvarianten

mit Sondertilgung oder Zuschussvariante ohne Kredit) soll konkret untersucht werden, um ggf. die Varianten zu begrenzen. Die erste Förderstufe ist das KfW 55 (ohne Option Erneuerbarer Energien) und wir würden empfehlen bei der Überprüfung der Wirtschaftlichkeit diese zu wählen, da es die erste Einstiegsstufe in die Förderung ist. Ggf. ist die Zuschussvariante besser geeignet in der Abwicklung der Finanzierung und eine Kumulation ggf. mit weiteren Förderprogrammen sollte geprüft werden.

Auf Grundlage der Varianten in Verbindung mit den KfW-Randbedingungen sollten dann Angebote für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aller Beteiligten aufgestellt werden.

- *Bei Entscheidung für kfw-55: Umplanungskosten SKA, G-TEC, ...*

Antwort: abhängig von der Entscheidung auf welche Variante umzuplanen wäre. Anhaltspunkte gibt der unten genannte Zeitraum für eine Planungsänderung. Darüber hinaus können abhängig von der Variantenuntersuchung weitere zusätzliche Fachplaner erforderlich werden (z.B. Geologie, Probebohrungen, KfW-Begleitung)

- *Bei Entscheidung für kfw-55: Bauliche Mehrkosten bei Gebäude und Technischen Anlagen*

Antwort: Ein höherer Standard wird zu höheren Baukosten führen (2 bis 6 %).

- *Bei Entscheidung für kfw-55: Kalkulative Mehrkosten aufgrund des Baukostenindex*

Antwort: Als Orientierung kann der Baukostenindex der vergangenen drei Jahre dienen: zwischen 3 und 5 % / Jahr

- *Bei Entscheidung für kfw-55 und der damit verbundenen mehrmonatigen Verschiebung des Baubeginns: Regressforderung der bauleitenden Planungsbüros*

Antwort: Eine Verlängerung der Planungszeit aufgrund von Planungsänderungen, besonderen oder zusätzlichen Leistungen wird über Zeit- oder Teilleistungshonorare ermittelt werden müssen.

- *Bei Entscheidung für kfw-55 und der damit verbundenen mehrmonatigen Verschiebung des Baubeginns: Risiko von Mehrkosten aufgrund der Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten im Herbst und Winter ?*

Antwort: Bodenarbeiten sind nicht als Winterbaumaßnahme geeignet (insbesondere bezogen auf den Schluff). Daher wird eine Verschiebung des Baubeginns mindestens ins Frühjahr 2022 unumgänglich sein – also eine Verzögerung um mindestens 9 Monate.

7. *Gibt es noch weitere Mehrkosten bzw. Kostenrisiken ?*

Antwort: Wegfall von anderen Förderungen (keine Doppelförderung), Kosten anderer, zusätzlicher Fachplanungen, zusätzliche Investitionskosten, höhere Wartungskosten.

8. *Sollte der Ausschuss am 23.03.2021 den Beschluss fassen, die Wirtschaftlichkeit einer kfw-55-Förderung zu überprüfen, müssen in die Überprüfung und Abwägung auch die terminlichen Konsequenzen einfließen, die mit dieser Entscheidung einhergehen würden. Terminverschiebungen entstehen durch:*

- *Voraussichtliche Dauer der Aufgabe „Überprüfung der Wirtschaftlichkeit kfw-55“*

Antwort: mindestens 4 Monate bis Ende August 2021

Beginn frühestens im Mai 2021 mit der KfW-Berechnung, Variantenbetrachtung und erforderliche Planungsleistungen aller Beteiligten mit Überprüfung der Auswirkung (LP 2) und Einbindung sofern erforderlich weiterer Fachplaner.

- *Bei Entscheidung für kfw-55: Dauer der Umplanung bei Gebäude und Technischen Anlagen, inklusive Überarbeitung der Leistungsverzeichnisse*

Antwort: mindestens 4 Monate für die Planungsänderungen in LP 3 bis 6, sofern unabhängig von einer Förderzusage die LP 5 und 6 vom Bauherrn „durchbeauftragt“ werden. Vorgesaltet wäre ggf. noch eine Umplanungsphase in Form einer Variantenuntersuchung mit der Detailtiefe einer Antragstellung (LP 3) als Entscheidungshilfe der Stadt Wegberg.

- *Bei Entscheidung für kfw-55: Die Antragstellung bei der KfW ist erst ab dem 01.07.2021 möglich. Wann können im Hinblick darauf die Vergabeverfahren initiiert werden*

Antwort: Der Zeitpunkt der Antragstellung würde voraussichtlich erst später erfolgen können (nach Entscheidung welche Variante eingereicht werden soll und nach Fertigstellung der Planungsänderungen in der LP 3 mit Kostenberechnung). Für Fördermittelzusagen – ggf. -absagen oder Nachbesserungen der KfW – muss mindestens 1 Monat eingeplant werden – bei erhöhter Nachfrage ggf. auch länger. Bei „Durchbeauftragung“ sind keine weiteren Verzögerungen zu erwarten, das Risiko (Ablehnung) trägt dann jedoch der Bauherr.

- *Bei Entscheidung für kfw-55: -Risiko von weiteren terminlichen Verschiebungen aufgrund der unter Umständen erschwerten Ausführung der Erd- und Tiefbauarbeiten im Herbst und Winter*

Antwort: Baubeginn erfolgt frühestens Frühjahr 2022 (s.o.), auch wenn keine weitere Umplanung auf Basis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen ist.

9. *Gibt es noch weitere terminliche Risiken ?*

Antwort: Genehmigungsfähigkeit der Varianten, ggfls. Einbindung weiterer Fachleute.

An dieser Stelle möchten wir als Planungsteam SKA, FJB, G-TEC darauf hinweisen, dass in der Kürze der Zeit sicherlich noch nicht alle Auswirkungen und insbesondere die Projektverschiebung und Kosten abgeschätzt werden konnten, insbesondere da weitere Planungsbeteiligte wie z.B. Landschaftsarchitekt, Bodengutachter, Statiker kurzfristig nicht einzubinden waren und darüber hinaus nicht auszuschließen ist, dass weitere Fachplaner zur Überprüfung einer Wirtschaftlichkeit mit möglichen Auswirkungen bis in LPH2 hinzuzuziehen sind.

aufgestellt: SKA, FJB, G-TEC, Berlin, Essen, Siegen, den 12.03.2021