

Sachstandsbericht „Wertstoffhof Uffenheimer Straße“

Beschluss- und Planungsgrundlagen

Mit Beschluss vom 27.02.2019 hat der Stadtrat die anderweitige Nutzung der bisherigen Wertstoffhoffläche „Am Pferdemarkt 23“ (zugunsten des geplanten Neubaus der Betriebszentrale von SÖR) und die Verlagerung des dortigen Wertstoffhofs (WSH) in die Uffenheimer Straße festgelegt.

In der WA-Sitzung am 08.12.2021 wurde die Errichtung des neuen Wertstoffhofs beschlossen. Grundlage waren, neben der durch den Planer präsentierten Vorplanung, die ermittelten voraussichtlichen Baukosten (Gesamtkosten inkl. der Baunebenkosten) in Höhe von brutto 18.400.000 €. In der Baukostenschätzung waren Teuerungen gemäß damals aktueller Baupreisindizes für das Jahr 2023 (differenziert prognostiziert für die Lose "Tiefbau", "Hochbau" und "Technische Gebäudeausstattung") enthalten.

Zu berücksichtigen ist bei einer Kostenschätzung in der Phase der Vorplanung, dass hier gemäß der DIN 276 (bei einer relativ zeitnahen Ausführung der Leistungen) von einer Genauigkeit von ca. 30% in Bezug auf die späteren tatsächlichen Baukosten ausgegangen werden kann, also von Haus aus mit einer relativ großen Schwankungsbreite (tendenziell nach oben) zu rechnen ist.

Die in der Vorplanung (siehe Anlage 1) konzipierten besonderen Anlagen und Einrichtungen wurden in die Entwurfsplanung übernommen. Es handelt sich um:

- die Planung von Versatzebenen zur Einwurfserleichterung, z. B. für mobilitäts-eingeschränkte Personen: Errichtung eines Plateaus mit Auf- und Abfahrt, um die Entsorgungscontainer ohne Treppen „von oben“ befüllen zu können;
- die Überdachung eines großen Teils der Container sowie der Rampen- und Plateauflächen (Witterungsschutz, Installation Photovoltaik) und
- eine möglichst hohe klimaneutrale und bilanziell energieautarke Ausrichtung des WSH durch Installation einer PV-Anlage mit Batteriespeicher.

Im Ergebnis wird an der Uffenheimer Straße ein zukunftsgerichteter, äußerst komfortabel nutzbarer WSH errichtet, der eine sehr barrierearme Nutzung erlaubt und den Bedürfnissen einer im Durchschnitt älter werdenden Stadtgesellschaft gerecht wird.

Zum Abschluss der Entwurfsplanung berichtet ASN über den Stand der Planungen und Kosten.

Kostenentwicklung

Die Baukosten (Gesamtkosten inkl. der Baunebenkosten) belaufen sich mit Stand August 2023 auf rund 21.228.000 € (brutto) und liegen damit rund 2,8 Millionen € höher als in der Vorplanung prognostiziert.

Ursächlich hierfür ist der deutliche Anstieg der Baupreisindizes, die aufgrund der so damals nicht zu erwartenden allgemeinen Preissteigerungen (insbesondere für Rohstoffe und Energie) deutlich höher ausfallen als ursprünglich angenommen.

Die voraussichtlichen Baukosten (Gesamtkosten inkl. der Baunebenkosten) beliefen sich in der Vorplanung auf rund 18.400.000 € (brutto). In der Baukostenschätzung wurden Teuerungen gemäß der damaligen Baupreisindizes für das Jahr 2023 in Höhe von rund + 11% berücksichtigt.

Ein Vergleich der aktuell verfügbaren Werte für Mai 2023, mit dem Werten aus dem Mai 2021 zeigt, dass die tatsächliche Teuerungsrate in dem betrachteten Zeitraum für die betroffenen Leistungsbereiche durchschnittlich ca. + 24% ausweist.

Ohne die extremen Preissteigerungen, welche durch

- Lieferausfälle auf dem Rohstoffmarkt,
- entsprechenden Preissteigerungen auch auf dem Energiemarkt (als ein nachlaufender Effekt des aktuellen Angriffskrieges von Russland gegenüber der Ukraine)
- sowie der allgemein hohen Inflation und
- deren Auswirkungen auch auf die Personalkosten,

hervorgerufen werden, liegt die aktuelle Kostensteigerung vollkommen im Index-Rahmen.

Aus der vertieften und detaillierteren Kostenberechnung aus der Entwurfsplanung ergibt sich eine Baukostensteigerung von rund 570.000 € (ca. 3,5% gegenüber Kostenansatz aus der Vorplanungsphase). Das bedeutet, dass der Großteil der zusätzlichen Kosten rein aus der allgemeinen Preisentwicklung resultieren.

Einsparmöglichkeiten

Durch ASN wurde in Vorbereitung der WA-Sitzung vom 04.10.2023, eine Aufbereitung von zwei möglichen, in ihrer finanziellen Auswirkung wesentlichen Kosteneinsparungen durch den Wegfall von zwei geplanten Bauleistungen/Bauwerken zur vertiefteren Prüfung bei der beauftragten Planungsgemeinschaft in Auftrag gegeben.

Dadurch würden die oben genannten Qualitätsmerkmale des neuen WSH in wesentlichen Punkten zurückgenommen, d. h. die Einsparmöglichkeiten gingen in spürbarem Maße zu Lasten der Nutzerfreundlichkeit und der Energie-Autarkie.

Einsparmöglichkeit 1 - „EiMö 1“:

Ein über die gesamte Hofffläche ebenerdige Ausführung, unter Benutzung von Treppenaufstiegen an den aufgestellten Containern, keine Rampe, kein Befüllen „von oben“; (siehe Plan „EV_11.101.0_EIMÖ_1, Treppen als Containeraufstiege.pdf“ – Anlage 2)

Einsparung: ca. 850.000 Euro

Einsparmöglichkeit 2 - „EiMö 2“:

Eine wesentliche Reduzierung der überdachten Flächen, durch eine Verkleinerung der Dachkonstruktion

(siehe Plan „EV_11.102.0_EIMÖ_2, reduzierte Dachfläche.pdf“ – Anlage 3)

Einsparung: ca. 1.600.000 Euro

In Summe würden beide Einsparmöglichkeiten die Baukosten um rund 2,45 Mio. € (brutto) reduzieren und die Kosten damit wieder in etwa auf das Niveau der Vorplanungsphase drücken.

Bewertung der Varianten

Die Realisierung dieser Einsparungen sind aus folgenden Gründen aus Sicht von ASN nicht zu empfehlen:

- Der Nutzungskomfort des WSH würde deutlich sinken, die Befüllung der Container wäre ausschließlich über die Nutzung von Treppen möglich.
- Ein großer Teil der Container (inkl. Flächen) würde nicht überdacht stehen. Nutzende wie Mitarbeitende, die Container, deren Hilfsaggregate und die Wertstoffe selbst wären ganzjährig der Witterung ausgesetzt.
- Die verfügbare Fläche für die Installation einer Photovoltaikanlage würde deutlich (um ca. 75 - 80%) sinken, entsprechend höher würden später in der Betriebsphase die Kosten für den Bezug von Strom ausfallen. Über einen Zeitraum von 15 Jahren wäre mit Mehrkosten von rund 1 Mio. € beim Strombezug zu rechnen.
- In Summe würde das zukunftsweisende Konzept auf „Standard“ zurück gesetzt.

Natürlich darf nicht aus dem Auge verloren werden, dass die höheren Kosten für den Bau des WSH auf die Gebühren umgelegt werden müssten, höhere Baukosten führen zwangsläufig zu höheren Gebühren. Allerdings werden die Kosten durch Abschreibungen (zu differenzieren nach Gewerken wie „Technik“ und „Baukörper“) über einen langen Zeitraum auf die Gebühren umgelegt, so dass die Auswirkungen auf den Litermaßstab gering sein werden.

Grobe Beispielrechnung für die Gebührenrelevanz (mit Puffer):

- | | |
|--|--------------|
| - Baukostensteigerung: | ca. 3 Mio. € |
| - nicht differenzierte durchschnittliche Abschreibungsdauer: | ca. 15 Jahre |
| - Gebührensteigerung am Beispiel einer 60-Liter-Tonne: | 0,62 € |

Fazit

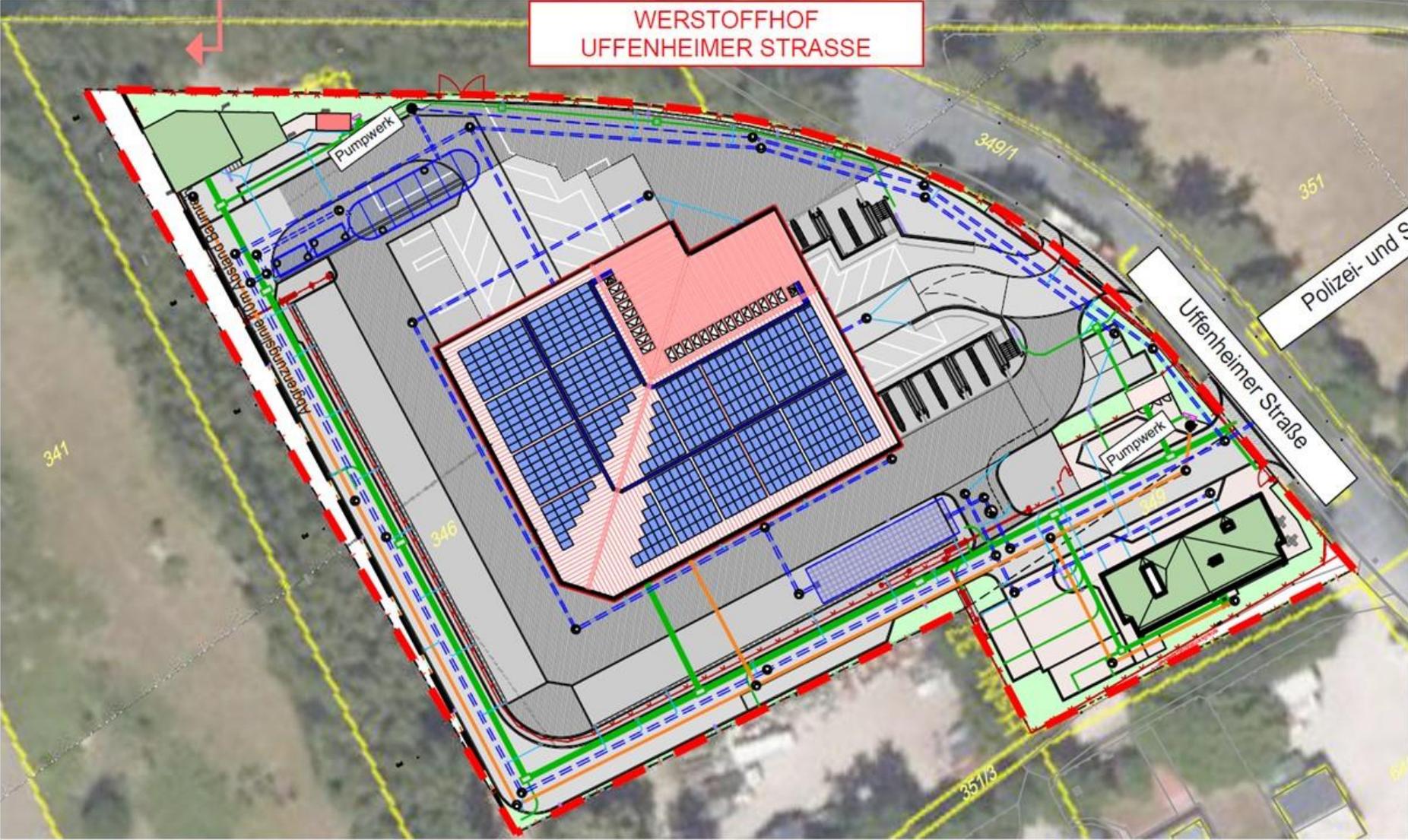
ASN empfiehlt daher, die ursprünglichen Planungen aus der Vorplanung weiterzuverfolgen und zu realisieren. Das zukunftsweisende Konzept aus der jetzigen Entwurfsplanung sollte trotz der Mehrkosten umgesetzt werden. Die Mehrkosten resultieren fast ausschließlich aus den 2021 in keiner Weise vorhersehbaren Preissprüngen der Jahre 2022 und 2023.

Zu bedenken ist zudem, dass eine Umplanung

- die laufenden Kosten (Strombezug aufgrund geringerer PV-Fläche, Winterdienst aufgrund geringerer Dachfläche) erhöht;
- eine spürbare zeitliche Verzögerung (ca. 4 – 6 Monate) bedeuten würde; die Planungen sind jetzt „bauantragsreif“; eine Umplanung würde die Einreichung des Bauantrags verzögern (andere Dachkonstruktion mit modifizierter Statik und Entwässerung);
- eine Umplanung auch neue Planungskosten nach sich ziehen würde.

Nach aktuellem Bauzeitenplan und bei Realisierung der bestehenden Planung ist die Eröffnung des neuen Wertstoffhofes in der Uffenheimer Straße für das 4. Quartal 2027 geplant.

Anlage 1: Planung Uffenheimer Straße – Übersicht Entwurfsplanung



Anlage 3: Übersichtsplan mit verkleinerter Dachfläche (EiMö 2 – dicke Linie = überdachte Fläche)

