

## KT-Drucks. Nr. 024/2022

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

**Der Landrat**

**Dezernent**

Björn Hinck  
Telefon 07031-663 1462  
Telefax 07031-663 1618  
b.hinck@lrabb.de

**Az:**

24.02.2022

### **Weiterentwicklung der kreiseigenen Liegenschaften - Bauvorhaben Wohnbebauung ehem. Hotel Ritter, Calwer Str. 21 Sindelfingen**

- Anlage 1: Fortschreibung der Kostenberechnung
- Anlage 2: Preisspiegel Rohbau
- Anlage 3: Preisspiegel Abbruch
- Anlage 4: Wirtschaftlichkeitsberechnung

#### **I. Vorlage** an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss  
zur Beschlussfassung

22.03.2022  
**öffentlich**

#### **II. Beschlussantrag**

1. Die Fortschreibung der Kostenberechnung - unter Berücksichtigung des Angebots für die Abbruch-, Baugrubenverbau- und Rohbauarbeiten - wird zur Kenntnis genommen.
2. Der sozialen Mietwohnraumförderung von 51 der insgesamt 66 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Mietabsenkung um 40% auf 15 Jahre und der Inanspruchnahme der Förderung in Höhe von 3.804.000 € wird zugestimmt.

3. Der Vergabe der Abbruch-, Baugrubenverbau-, und Rohbauarbeiten an die Firma Wolfer & Goebel Bau GmbH aus 70567 Stuttgart in Höhe von 6.724.664.90 € wird zugestimmt.

### III. Begründung

#### 1. Hintergrund

Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist vor allem in Ballungsräumen wie dem Landkreis Böblingen stark gestiegen. Insgesamt benötigt der Klinikverbund Südwest (im Folgenden KVS) im Landkreis nach Erhebungen der Klinikverwaltung bis zum Jahr 2024 zusätzlich zu den derzeit genutzten Wohneinheiten, noch rund 200 weitere Wohneinheiten. Daher sollen auf einer 1.900 m<sup>2</sup> großen Fläche des ehemaligen „Hotel Ritter“ in der Calwerstraße 21 in Sindelfingen 66 bezahlbare Wohnungen unterschiedlicher Größe für das Personal des KVS entstehen.



Ansicht Südseite

Dem Bauvorhaben wurde im Jahr 2020 grundsätzlich zugestimmt, vgl. KT-Drucks. 041/2020. Im März 2021 wurde in der Sitzung des Kreistages die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vorgestellt und die Verwaltung bevollmächtigt, die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphase V bis VIII) auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben (KT-Drucks. Nr. 020/2021/1). Im Dezember 2021 wurde in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschuss u.a. die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens vorgestellt (KT-Drucks. Nr. 259/2021).

## 2. Planungsstand

Aktuell werden die Ausführungsplanungen, sowie die Leistungsverzeichnisse für eine gewerkweise Vergabe der Bauleistungen erstellt. Bereits im Dezember 2021 wurden der Abbruch-, der Baugrubenverbau und die Rohbauarbeiten in einem Leistungsverzeichnis europaweit ausgeschrieben. Mit den Abbrucharbeiten soll im 2. Quartal 2022 begonnen werden.

## 3. Fortschreibung der Kostenberechnung

Die Kostenberechnung vom September 2020 wurde unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses für die Abbruch-, Baugrubenverbau- und Rohbauarbeiten sowie den allgemeinen Preissteigerungen auf den Stand im Februar 2022 wie folgt fortgeschrieben (siehe auch Anlage 1):

| <b>Kostengruppe</b>                             | <b>Kostenberechnung<br/>09/2020</b> | <b>Kostenfortschreibung<br/>02/2022</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 100 Grundstück                                  | 0 €                                 | 0 €                                     |
| 200 Herrichten und Erschließen ( inkl. Abbruch) | 335.000,- €                         | 418.000,-€                              |
| 300 Bauwerk(Wohngebäude & Tiefgarage)           | 6.033.000,- €                       | 8.810.000,-€                            |
| 400 Technik                                     | 2.161.000,- €                       | 2.449.000,-€                            |
| 500 Freianlagen/Außenanlagen                    | 269.000,- €                         | 280.000,-€                              |
| 600 Ausstattung                                 | 22.000,- €                          | 346.000,-€                              |
| 700 Baunebenkosten                              | 1.778.000,- €                       | 1.742.000,-€                            |
| Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes       | 846.00,- €                          | 500.000,-€                              |
| Gesamt Herstellkosten netto                     | 11.444.000,- €                      | 14.545.000,-€                           |
| <b>Gesamt Herstellkosten brutto</b>             | <b>13.619.000,- €</b>               | <b>17.310.000,-€</b>                    |
| Förderung KFW-55                                | 1.200.000,-€                        | 1.202.000,-€                            |
| Förderung sozialer Wohnungsbau                  |                                     | 3.804.000,-€                            |
| <b>Projektkosten brutto</b>                     | <b>12.419.000,-€</b>                | <b>12.304.000,-€</b>                    |

Tabelle 1: Darstellung der Kosten nach Kostengruppen

Die Preissteigerungen im Bereich der Herstellkosten beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

| Bereich der Preissteigerung | Summe              |
|-----------------------------|--------------------|
| Rohbau                      | 1,36 Mio. € (30 %) |
| Kostengruppe 300            | 0,60 Mio. € (25 %) |
| Kostengruppe 400            | 0,40 Mio. € (20 %) |
| Massenmehrung Werkplanung   | 0,30 Mio. €        |
| Baugrubenverbau             | 0,50 Mio. €        |
| Auflagen Baugenehmigung     | 0,34 Mio. €        |

Die Kostensteigerung bei der Kostenberechnung - Stand September 2020 - gegenüber der Kostenfortschreibung - Stand Februar 2022 - sind insbesondere auf Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und eine erhöhte Nachfrage im In- und Ausland zurückzuführen.

Das Statistische Bundesamt teilte in diesem Zusammenhang mit, dass die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 gestiegen seien<sup>1</sup>. Beispielhaft verteuerte sich das Konstruktionsvollholz um 77,3% gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 %, Bauholz um 61,4%. Auch die Preise für Spanplatten, für die in der Regel Sägespäne genutzt wird, stiegen um 23,0 %.

Auch die Stahlpreise treiben, laut dem Statistischem Bundesamt, die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 % teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8% mehr als 2020. Metalle waren 2021 insgesamt um 25,4 % teurer als im Vorjahr, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte geblieben ist.

Preistreibend wirken sich auch die gestiegenen Erdölpreise aus. Bitumen auf Erdölbasis verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 36,1% gegenüber 2020. Dieser Baustoff wird unter anderem zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser genutzt. Die insgesamt hohen Energiepreise seien auch ein Grund für höhere Teuerungsraten bei im Bausektor vielfach genutzten chemischen Produkten.

Mit den Baumaterialpreisen stiegen konsequenterweise auch die Preise für Bauleistungen. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1% gegenüber dem Vorjahr.

Das Zusammenkommen dieser Umstände führt daher allgemein zu einer Vertauung des Gesamtvorhabens und erfordert eine Fortschreibung der Kostenberechnung.

#### 4. Wirtschaftlichkeit und Förderung

Das Bauvorhaben wird mit einem Förderdarlehen in Höhe von 7,92 Mio. € über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG Kommunen, Nr. 264, Neubau Effizienzhaus

<sup>1</sup> Pressemitteilung Nr. N 006 vom 10. Februar 2022 des Statistischen Bundesamtes.

55) finanziert. Im Zuge des Förderprogramms enthält der Landkreis einen Tilgungszuschuss in Höhe von 1,182 Mio. €. Der Antrag wurde von der KfW im September 2021 bewilligt. Ein erster Teilbetrag des Kredits wurde bereits abgerufen. Der Abruf des Restkredits muss bis 08.10.2024 erfolgen und die Bestätigung nach Durchführung bis zum 08.04.2025 vorgelegt werden.

Im Vergleich zu der im November vorgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung (KT-Drucks. Nr. 259/2021) verlängert sich durch die Erhöhung der Baukosten, unter sonst gleichbleibenden Annahmen, die Amortisationszeit des Projekts um sechs Jahre und die Zinszahlungen um etwa 350.000€.

Allerdings haben sich zwischenzeitlich die Finanzierungsbedingungen insoweit verändert, dass realistischer Weise von deutlich höheren Zinssätzen ausgegangen werden muss. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung im November 2021 konnte noch mit Zinssätzen unter 1% gerechnet werden. Durch den dramatischen Anstieg des SWAP-Satzes, der als Indikator für die Refinanzierungssätze der Kreditinstitute gilt, muss nun mit Zinsen von über 1% gerechnet werden. In der aktualisierten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (siehe Anlage 4) wird daher mit einer Kreditfinanzierung zu 1,2% und einer Anschlussfinanzierung zu 1,4% gerechnet.

Gemäß dem Gremiumsauftrag an die Verwaltung wurde zusätzlich eine Förderung von sozialem Wohnungsbau im Rahmen der Förderlinie „Wohnungsbau BW-Mitarbeiterwohnen“ geprüft. Die Förderrichtlinie ermöglicht die Begründung einer Belegungsbindung des geförderten Wohnraums zugunsten von Mitarbeitenden eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen (= Sonderbindung). Die Sonderbindung verlangt einen gültigen Wohnberechtigungsschein und vorrangig die Erfüllung des Merkmals „MA“. Die Förderzusage der L-Bank legt die Sonderbindung fest – diese muss dann zugunsten der Mitarbeitenden des KVSW erfolgen. Bei Gewährung der Förderung sind die Mietwohnungen wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahre vorrangig Mitarbeitenden mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung zu stellen. Ein Eigenkapitaleinsatz von 20% der Gesamtkosten ist außerdem nachzuweisen. Die Förderhöhe ist abhängig von der umgesetzten Mietsenkung und Bindungsdauer. Als Referenz gilt eine Förderung von 2.800€/m<sup>2</sup> bei einer Mietsenkung um 33% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete über 30 Jahre.

Laut Aussage des KVSW besteht ein hoher Bedarf nach förderfähigen Mietwohnraum für Mitarbeitende. Demnach können 51 der 66 Wohneinheiten an Mitarbeitende des KVSW mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Die Angaben über die Anzahl der vom KVSW benötigten Wohneinheiten basieren auf deren Anwendungsprüfung der Förderrichtlinie in Bezug auf die Gehaltsstufen der KVSW - Mitarbeitenden. Dem wurden Gehaltsobergrenzen für den Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zugrunde gelegt.

Sollte der Anspruch der Mitarbeitenden auf den Wohnberechtigungsschein entfallen, dürfen die geförderten Wohneinheiten nicht weiter an diese vermietet werden. Die entsprechenden Wohnungen müssten anderen Wohnberechtigten zur Verfügung gestellt werden. Die förderfähige Wohnfläche von 2.242m<sup>2</sup> entspricht 73% der Gesamtfläche. Tabelle 2 zeigt die Aufstellung der förderfähigen Wohneinheiten:

| Anzahl Wohnungen | Anzahl geförderte Wohnungen | Typ                | Größe            |
|------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|
| 37               | 30                          | 1-Zimmer Wohnungen | ca. 34 qm        |
| 14               | 13                          | 2-Zimmer Wohnungen | ca. 46 qm        |
| 10               | 6                           | 3-Zimmer Wohnungen | ca. 70 qm        |
| 5                | 2                           | 4-Zimmer Wohnungen | ca. 78 bis 87 qm |

Tabelle 2: Förderfähige Wohneinheiten (laut KVSWS)

Um die für den Landkreis vorteilhafteste Umsetzung der Förderungsgestaltung zu ermitteln, wurde die Förderhöhe den verminderten Mieteinnahmen über die Bindungsdauer gegenübergestellt. Tabelle 3 fasst die Ergebnisse dieser Gegenüberstellung zusammen:

| Mietabsenkung (%) | Bindungsdauer (Jahre) | Mieteinnahmen   | Mietdifferenz auf Förderdauer | Förderung      | Differenz      |
|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| 20                | 10                    | 3.958.903,65 €  | -410.797,00 €                 | 1.268.202,02 € | 857.405,02 €   |
| 20                | 15                    | 6.149.627,28 €  | -957.412,79 €                 | 1.902.303,03 € | 944.890,24 €   |
| 20                | 25                    | 10.956.147,26 € | -3.188.339,40 €               | 3.170.505,05 € | 17.834,35 €    |
| 20                | 30                    | 13.601.429,85 € | -4.951.569,33 €               | 3.804.606,06 € | 1.146.963,27 € |
| 25                | 10                    | 3.648.026,82 €  | -721.673,83 €                 | 1.585.252,53 € | 863.578,70 €   |
| 25                | 15                    | 5.622.317,22 €  | -1.484.722,85 €               | 2.377.878,79 € | 893.155,93 €   |
| 25                | 25                    | 9.995.970,73 €  | -4.148.515,94 €               | 3.963.131,31 € | 185.384,62 €   |
| 25                | 30                    | 12.424.820,08 € | -6.128.179,10 €               | 4.755.757,58 € | 1.372.421,53 € |
| 30                | 10                    | 3.484.062,25 €  | -885.638,40 €                 | 1.902.303,03 € | 1.016.664,63 € |
| 30                | 15                    | 5.376.370,36 €  | -1.730.669,71 €               | 2.853.454,55 € | 1.122.784,83 € |
| 30                | 25                    | 9.586.059,30 €  | -4.558.427,37 €               | 4.755.757,58 € | 197.330,21 €   |
| 30                | 30                    | 11.932.926,36 € | -6.620.072,82 €               | 5.706.909,09 € | 913.163,73 €   |
| 33                | 10                    | 3.385.683,50 €  | -984.017,14 €                 | 2.092.533,33 € | 1.108.516,19 € |
| 33                | 15                    | 5.228.802,25 €  | -1.878.237,83 €               | 3.138.800,00 € | 1.260.562,17 € |
| 33                | 25                    | 9.340.112,44 €  | -4.804.374,22 €               | 5.231.333,33 € | 426.959,11 €   |
| 33                | 30                    | 11.637.790,13 € | -6.915.209,05 €               | 6.277.600,00 € | 637.609,05 €   |
| 35                | 10                    | 3.320.097,67 €  | -1.049.602,97 €               | 2.219.353,54 € | 1.169.750,56 € |
| 35                | 15                    | 5.130.423,50 €  | -1.976.616,57 €               | 3.329.030,30 € | 1.352.413,73 € |
| 35                | 25                    | 9.176.147,87 €  | -4.968.338,80 €               | 5.548.383,84 € | 580.045,04 €   |
| 35                | 30                    | 11.441.032,65 € | -7.111.966,54 €               | 6.658.060,61 € | 453.905,93 €   |
| 40                | 10                    | 3.205.814,37 €  | -1.163.886,28 €               | 2.536.404,04 € | 1.372.517,76 € |
| 40                | 15                    | 5.067.534,89 €  | -2.039.505,18 €               | 3.804.606,06 € | 1.765.100,88 € |
| 40                | 25                    | 9.520.432,63 €  | -4.624.054,03 €               | 6.341.010,10 € | 1.716.956,07 € |
| 40                | 30                    | 12.145.364,04 € | -6.407.635,15 €               | 7.609.212,12 € | 1.201.576,98 € |

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Mietmindereinnahmen und Förderhöhe.

Wie die Gegenüberstellung zeigt, wäre eine Mietabsenkung von 40% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete über eine Bindungsdauer von 15 Jahren die vorteilhafteste Ausgestaltung für den Landkreis. Allerdings muss an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Inanspruchnahme der Förderung die Vermietung während der Bindungsdauer ausschließlich an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein einschränkt. Sollten sich die Bedingungen für Mitarbeitende des KVSWS derart ändern, dass diese nicht mehr im heutigen Umfang Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, müssen die geförderten Wohnungen anderen Personengruppen mit Wohnberechtigung angeboten werden. Damit stünden sie dem Personal des KVSWS nicht

mehr zur Verfügung. Dieses Risiko ist umso höher, je länger die Bindungsdauer gewählt wird.

Unter den oben genannten Förderungskonditionen mit einer Mietminderung um 40% über 15 Jahre kann von einer Förderung in Höhe von 3.804.606 € gerechnet werden.

Insgesamt reduzieren sich damit die Tilgungsleistungen auf 12,3 Mio. €. Dennoch verlängert sich entsprechend der in Anlage 4 dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die niedrigeren Mieteinnahmen die Zeit bis zur Amortisation aller Kosten auf 33 Jahre.

Ob eine Vermietung der einzelnen Wohnungen und Apartments an die Mitarbeitenden des KVSWS durch den Eigenbetrieb Gebäudemanagement erfolgt oder ob der Gebäudekomplex als Einheit dem KVSWS zur Anmietung angeboten wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt.

Trotz der gestiegenen Kosten ist dieses Projekt als langfristig wirtschaftlich und sinnvoll zu erachten. Die Alternative wäre, dass benötigter Wohnraum für Klinikpersonal durch den KVSWS anderweitig auf dem freien, hiesigen Markt zu den dort üblichen Mietpreisen akquiriert und dann zu vergünstigten Konditionen an seine Beschäftigten weitergegeben werden müsste. Somit wären auch die daraus entstehenden Kosten im Rahmen des Defizits der Kliniken durch den Kreis zu übernehmen. Vor diesem Hintergrund bleibt die neue Wohnbebauung für Beschäftigte des KVSWS an der Calwer Str. 21 in Sindelfingen sinnvoll und wirtschaftlich.

## **5. Vergabe der Abbruch-, Baugrubenverbau-, und Rohbauarbeiten**

Die Abbruch-, Baugrubenverbau-, und Rohbauarbeiten wurden als eine Leistung am 15.12.2021 europaweit ausgeschrieben. Die Angebotsöffnung fand am 04.02.2022 statt. Von 21 Unternehmen, die die Vergabeunterlagen anforderten, gingen lediglich drei Angebote vor. Ein Bieter musste ausgeschlossen werden.

Die Prüfung und Wertung der Angebote wurde vom Architekturbüro Ulrike Rödl, Böblingen, vorgenommen. Aus dem Preisspiegel geht das wirtschaftlichste Angebot von der Fa. Wolfer & Goebel Bau GmbH, Stuttgart, mit einem Preis von 6.724.664,90 Euro brutto hervor (siehe Anlage 2 und 3). Die Kostenberechnung lag bei 5.712.000,- Euro brutto.

Die Eignung und die Zuverlässigkeit des Unternehmens wurden geprüft und sind gegeben. Es handelt sich um ein Stuttgarter Bauunternehmen, welches zahlreiche Projekte im Modernisierungs- und Neubau verwirklicht hat.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde dem Eigenbetrieb Gebäudemanagement im Mai 2021 erteilt. Aktuell werden für die vertikalen Rückverankerungen des



