

# Magistrat der Stadt Rodgau

## Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

---

### Beratungs- und Beteiligungsverfahren

nichtöffentlich     OBJÜ     OBDU     OBNR     OBHH     OBWK  
 ALB     KI+JU-B     LFU     SO+KU     B+V     HA+FI

Stadtwerke / CR

Datum Vorlage: 07.11.2014

Drucksache-Nr. STV-265/2014

Top-Nr.	Gremium	Sitzungsdatum
5.	Bau- und Verkehrsausschuss	04.12.2014
13.	Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2014
13.	Stadtverordnetenversammlung	15.12.2014

### **Betreff:**

Neubau der Stadtwerke Rodgau

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Deckungsvorschlag:**

keiner

Jährliche Folgekosten

keine

Sichtvermerk, ggf. Stellungnahme der Finanzabteilung

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Neubau der Stadtwerke Rodgau am Standort Hans-Böckler-Str. 1 für 5,914 Millionen Euro brutto als nachhaltiges Bauvorhaben.

Der Neubau wird aus dem Vermögen der Stadtwerke Rodgau finanziert. Eine Kreditaufnahme erfolgt hierfür nicht. Die Mittel sind mit 5,914 Mio. Euro im Wirtschaftsplan der Stadtwerke Rodgau zu berücksichtigen. Die Gebäudeabrisskosten sind in der Kostenermittlung enthalten.

Der Neubau der Stadtwerke trägt sich durch die Einnahmen aus der Nachnutzung der Friedberger-Str. 37 und durch vermiedene Fahrt- und Betriebskosten mehrerer Standorte selbst. Die Einsparungen sind in ähnlicher Höhe zu den Abschreibungen für den Neubau bzw. decken die Abschreibungskosten. Eine finanzielle Belastung der Stadtwerke Rodgau geht damit nicht einher.

Im Einzelnen basiert der Beschluss auf nachfolgenden Prämissen, die soweit möglich einzuhalten sind:

- a) Es wird am Standort Hans-Böckler-Str. 1 der Neubau der Stadtwerke Rodgau für rd. 60 Arbeitsplätze verwirklicht.
- b) Ein Kundenservicecenter ist für die Kunden der Stadtwerke/Bürger der Stadt zu errichten. Persönliche wie auch telefonische Erreichbarkeit ist baulich wie technologisch zu gewährleisten.
- c) Der Neubau soll aus ökologischen wie auch aus Gründen der Nachhaltigkeit – soweit wirtschaftlich vertretbar - in Holzbauweise errichtet werden. Ferner sind regenerative Energieformen zu realisieren. Ein sogenanntes Energie-0 bzw. Energie-Plus-Haus wird angestrebt; Fördermöglichkeiten sind zu eruieren und bei Eignung auszuschöpfen. Selbiges gilt für die Realisierung von Elektro-Lademöglichkeiten für e-bikes und Elektrofahrzeuge.
- d) Die Halle am Standort Hans-Böckler-Str. 1 wird abgerissen bzw. einer Verwertung zu geführt.
- e) Der Kopfbau in Massivbauweise bleibt erhalten.
- f) Sonderprojekte, wie „Wärme aus Abwasser“ werden gesondert kalkuliert und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Vorsteuerabzugsmöglichkeit der anteiligen Baukosten für die Sparte Wasser wird geltend gemacht.

**Begründung:**

Die kundenorientierte, wirtschaftliche und motivierende Herstellung einer Arbeitsumgebung für die Beschäftigten in einem funktionellen und angenehmen Arbeitsumfeld soll mit dem Gebäude gewährleistet werden. Auch nach außen hin soll der Neubau einen „einladenden und freundlichen“ Charakter vermitteln, wobei insbesondere die Kundenserviceanforderungen einen hohen Stellenwert einnehmen müssen.

Das Stammgebäude der Stadtwerke Rodgau ist ausgerichtet für rund 60 (heute 50) MitarbeiterInnen und soll erweitert werden können.

Ziel ist es:

→ die funktionalen Einzelanforderungen

→ die Kundenserviceanforderungen

→ die Wirtschaftlichkeitsanforderungen

→ die Anforderungen aus den Geschäftsprozessen

und ein Energie 0 oder PlusHaus mit hohem Eigeneffizienzwert zu realisieren.

Wesentliches operatives Ziel des Neubaus ist die Zusammenführung der Organisationseinheiten Hans-Böckler-Straße und Friedberger Straße an einem Standort zur Optimierung der Arbeitsabläufe, zur Schaffung einer kundenzentralen Anlaufstelle und zur Beendigung der mietweisen Unterbringung in Containern.

Die Schaffung eines kundenorientierten und effektiven Kundenservicecenters soll mit dem Neubau einhergehen. Derzeit gibt es keine zentrale Kundenanlaufstelle. Kundenanliegen der Stadtwerke werden sowohl in der Friedberger Straße 37 wie auch in der Hans-Böckler-Straße 1 soweit möglich bearbeitet. Teilweise werden die Kunden jedoch gebeten zur Klärung ihrer Anliegen sich an den anderen Standort zu wenden. Kundenanlaufstelle in der Friedberger Straße 37 ist räumlich bedingt die Buchhaltung. Durch die Zusammenführung der Einheiten an einem Standort sollen vor allem Synergieeffekte erzielt werden und durch moderne, funktionale Büroräume auch der Empfang von Kunden und Geschäftspartnern ermöglicht werden.

Die Stadtwerke Rodgau sind derzeit dezentral an vier Standorten untergebracht:

- a) Friedberger-Str. 37 (FBS), Dudenhofen - ehemals Gastronomie und Wohnhaus – nicht für Büronutzung ausgelegt; erfüllt derzeit keine EU-Arbeitsplatznormen und auch keine Brandschutzrichtlinien; Arbeitsplätze im Flur und in unmittelbarer Nähe von Großkopierer (Feinstaubbelastung)  
Funktionsbereiche: Betriebsleitung, Assistenz, Energiewirtschaft, EDV, Rechtsangelegenheiten und Finanz- und Rechnungswesen
- b) Hans-Böckler-Str. 1 (HBS), Jügesheim – ehemals Eisen-Jäger – Gebäude für Wohnzwecke – als Büros umgebaut – Raumzuschnitte ungünstig – kein offener Kundenbereich (Klingel) – zu wenig Büros – Unterbringung in Container – baulich kein Kundenservicecenter möglich – Halle  
Brandschutzklasse 0 – nicht zu gebrauchen – Zwischenräume Halle/Gebäude nicht nutzbar – Serverraum = Heizungsraum (Kühlung!) – Arbeitsplätze entsprechen weitestgehend nicht der EU-Norm – Betriebsteile (ehemals Rathaus) sind in Containern untergebracht  
Funktionsbereiche: stellvertretende Betriebsleitung, Abfallwirtschaft, Tiefbau, Friedhofswesen, Wasserversorgung, Verbrauchsabrechnung, Entwässerung, Erschließung, ÖPNV, EDV, Marketing
- c) Justus von Liebig –Str. 20 – Bauhof – Jügesheim – Gebäude für Wohnzwecke – Erdgeschoss für Büros umgebaut – Wellasbesthalle – Anbau – Büros zur Auftragserfassung – Unterbringung nicht arbeitsgerecht – Serverraum nicht

geeignet – keine gebrauchsfähiger Duschaum/Umkleide für weibliche Angestellte -

Funktionsbereiche: Kommunale Dienste/Bauhof – kaufmännische Funktionen, Arbeitssicherheit, gewerbliche Funktionen Wasserversorgung, Schilder, Grün, Stadtreinigung, ....

- d) Hauptstraße 206 – Klärwerk – Gebäude und Anlage zweckmäßig – Neubau des Klärwerksgebäudes schafft eine funktionale und adäquate Arbeitsumgebung – Labor nach heutigem Standard – regenerative Energieform – Fotovoltaikanlage – Führungen und Besprechungen können stattfinden

Funktionsbereiche: Betrieb der Kläranlage

Die Trennung von Betriebsleitung (FBS) und stv. Betriebsleitung (HBS) wirkt sich ungünstig aus. Bilaterale Abstimmungen erfolgen nur telefonisch oder nach vorheriger Terminvereinbarung. Revolvierende Termine vor Ort sind mit Fahrtzeiten verbunden. Die Trennung der kaufmännischen Abteilungen von den technisch geprägten Abteilungen ist hinsichtlich der kaufmännischen Themen (Bilanzierungsfragestellungen von Investitionen, Schlussrechnungen, Anlagenbuchhaltung, ...) ungünstig und führt zu weiteren Abstimmungen. Die Führung der Stadtwerke Rodgau von einem entfernten Standort vom Hauptgeschäft ist seitens der Betriebsleitung erschwerend (Elfenbeinturm). Die Räumlichkeiten sind weder kunden- noch mitarbeiterorientiert. Die Unterbringung entspricht nicht den geltenden Normen und Verordnungen.

Die Dezentralität der Standorte hat bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten in der Vergangenheit erschwert, so beispielsweise rund um das Thema Telefonanlage und auch um Kundenservicecenter-Organisationsformen. Derzeit können die Stadtwerke technologisch den Kundenservicelevel der telefonischen Erreichbarkeit weder steuern noch messen. Dies ist jedoch in der Stadtwerkebranche bereits seit rund 10 Jahren Standard. Ferner ist die Integration der TK-Anlage mit dem führenden EDV-System KvasY herzustellen, damit bei eingehenden Anrufen – soweit Rufnummern im System hinterlegt – bereits die Kundenmaske geöffnet werden kann. Die räumlichen Möglichkeiten sind hierfür derzeit kaum vorhanden.

Der Neubau ermöglicht darüber hinaus eine Anpassung an neue Techniken und aktuelle Standards. Im Rahmen der weiteren Planung erfolgt auch die Konkretisierung der Telefonanlage wie auch der IT – Struktur vor Ort in der Hans-Böckler-Straße 1.

Der Neubau wird auf dem Grundstück in Rodgau/Jügesheim, Hans-Böckler-Straße 1, ehemals Baustoffgeschäft „Eisen-Jäger“ errichtet. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 4.485,00 qm.

Das Grundstück ist bebaut mit einer eingeschossigen Lagerhalle von ca. 945,00 qm Nutzfläche und Nebenräumen (Zwischenbau) mit ca. 26,00 qm Nutzfläche und mit

einem mehrgeschossigen Kopfbau in Massivbauweise. Der Kopfbau wurde ehemals genutzt für Büro, Ausstellung und Wohnung und hat insgesamt, inkl. Kellergeschoss eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 365,00 qm.

Das Grundstück hat die Flurnummer 172/6, Flur 24, Gemarkung Jügesheim, Größe 4485 qm, Gewerbegebiet Jügesheim J 9. Das Baurecht ist über den Bebauungsplan J 9 geregelt; die Grundflächenzahl beträgt 0,7; die Baumassenzahl beträgt 6,0. Die Festsetzungen sind: Begrenzung der Außenwandhöhe – keine und die zulässige Dachneigung beträgt 0 Grad bis 18 Grad als Flach-, Sattel- oder Walmdach.

Im Moment geht die Entwurfsplanung von einem Erdgeschoss und Obergeschoss aus. Inwieweit ein 2. OG notwendig sein wird, ergibt sich auch aus dem Funktional- und Nutzungskonzept, dass der weiterführenden Planung zugrundeliegen wird.

Der Bau eines zweistöckigen Bürogebäudes ist wesentlich günstiger, als ein weiteres Stockwerk zu realisieren.

Dies wird jedoch im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren sein.

## **Planungsprämissen sind:**

Der vorliegende Entwurf mit Kostenschätzung stellt ein Bürogebäude mit Kundenservicecenter dar, das den öffentlichen Kundenbereich zum nicht öffentlichen Mitarbeiterbereich trennt. Die Trennung erfolgt voraussichtlich über ein Chip-System. Das zukünftige Kundenservicecenter umfasst den Empfangsbereich, den Front- und Back-Office-Bereich. Im Front-Office-Bereich werden alle Standard-Kundenbelange im telefonischen wie auch im persönlichen Kundenkontakt bearbeitet. Im Back-Office-Bereich werden Sachbearbeitungsaufgaben im Kundenbereich wie Abrechnungen, Mahnungen, Fallbearbeitung, Widersprüche, Angebote, etc. bearbeitet. Bei starken Kundenkontaktströmen unterstützen diese MitarbeiterInnen den Front-Office-Bereich. Die neue Telefonanlage (TK-Anlage) der Stadtwerke Rodgau visualisiert die telefonische Erreichbarkeit, so dass jeder Kundenbetreuer genau sehen, wie viele Anrufe in der Warteschleife sind. Ferner kann der Teamleiter die Kapazitäten bedarfsgerecht steuern.

Das Kundenservicecenter wird baulich „abgehoben“. Die Deckenhöhe ist höher, der Raum wird aus Schallgründen vermutlich etwas abgehängt und der Raum ist hell und freundlich mit viel Tageslicht gestaltet.

Das Alt-Gebäude bleibt erhalten und wird exemplarisch für Archiv und EDV-Redundanzsysteme genutzt. Ein Anbau wurde seitens der Architekturbüros M+P Architekten sowie auch der JUWI AG verworfen, da dies zu Baumehrkosten wie auch zu energetischen und Instandhaltungsmehrkosten im Betrieb führen würde. Ferner wäre der Zugang zu den Gebäuden suboptimal und auch die Geschosshöhen würden nicht zu einander passen. Im vorliegenden Entwurfsstand bleibt das Altgebäude bestehen.

Die Kostenschätzung basiert auf einem mittleren Bürostandard. Die Kostenschätzung auf Basis des Entwurfs von M+P Architekten wurde von der Projektsteuerungs-GmbH GFP Projektsteuerung in Heusenstamm mittels Kennzahlen überprüft. Die Baukosten von 5.914 Millionen Euro – brutto - sind realistisch.

Es wird eine Holzständerbauweise als nachhaltige und Co2 – freie Bauform angestrebt. Die Holzständerbauweise wird jedoch nur verwirklicht, sofern sie wirtschaftlich vertretbar ist. Die andere Bauweise ist die Stahlskelettbauweise in Rasterform, da hier positive wirtschaftliche Effekte eintreten.

Im Rahmen der TGA – Planung (Technische Gebäudeausstattung) sind regenerative Energieformen in die Gebäudetechnik zu integrieren. Sind hierbei größere Projekte technisch wie wirtschaftlich zu betrachten, wie beispielsweise Wärme aus Abwasser, sind diese gesondert zur Beschlussfassung vorzulegen. Selbiges gilt für eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Bürogebäudes. Auch hier gilt, dass dies gesondert im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bezüglich einer Eigenverbrauchs- und Direktvermarktungslösung zu betrachten ist, da sie die

klassische Stromlieferung ersetzt. Der EDV-/IT-Serverraum der Stadtwerke Rodgau soll so ausgestaltet werden, dass die Abwärme zur Wärmeversorgung bzw. „Umräume“ mit Wärme versorgt werden. Eine Klimaanlage ist nicht geplant, eher die Nachtkälte intelligent ins Gebäude zu führen. Dies wird jedoch in den weiteren Planungsschritten konkretisiert und vor der Vergabe finalisiert.

Dem Anspruch der Förderung der Elektromobilität wird dadurch Rechnung getragen, dass vor dem Gebäude Ladesäulen bzw. Stromtanksäulen für Elektrofahrzeuge wie auch für E-Bikes vorgesehen werden.

Das Gebäude muss so gebaut werden, dass das Gebäude erweitert bzw. aufgestockt werden kann. Die Auslegung auf 60 MitarbeiterInnen wurde deshalb gewählt, dass auch temporärer Einsatz von Auszubildenden, Praktikanten, ... möglich ist und auch Wirtschaftsprüfer, Berater, .... Platz finden können. Ferner wird auch ein Raum für betriebsärztliche Untersuchungen vorgehalten, der auch als Erstversorgungsraum zur Verfügung steht. Inwieweit ein Eltern-Kind-Arbeitsraum zur Verfügung realisiert werden kann, ist von den Baukosten abhängig.

Das Erdgeschoss wird im Nebeneingang ein Raum mit Umkleiden und Duschköglichkeit für die Baustellenleiter ausgestattet. Das heißt, die Mitarbeiter, die vor Ort die Bauleitung von Baumaßnahmen übernehmen, können ihre schmutzigen Schuhe wechseln und haben sogar die Duschköglichkeit – getrennt nach Männer und Frauen. Diese Möglichkeit steht auch Fahrradfahrern zur Verfügung.

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte nach Beschlussfassung werden im Rahmen der Ausführungsplanung eine sehr konkrete Funktionalbeschreibung erstellt.

Der Neubau der Stadtwerke Rodgau soll als Energie 0 oder Energie PlusHaus verwirklicht werden. Die CO2 Bilanz ist einhergehend nachhaltig zu gestalten.

Die Halle wird abgerissen bzw. einer Verwertung durch Dritte zugeführt. Materialien werden künftig am Standort Justus-Liebig-Straße 20 gelagert.

Die Kostenschätzung für den Neubau der Stadtwerke Rodgau am Standort Hans-Böckler-Str. 1 basiert auf einer vorläufigen Entwurfsplanung. Diese Entwurfsplanung stellt lediglich eine Realisierungsvariante dar und dient der Baukostenermittlung. In dieser Variante wird die Zufahrt über die Gutenbergstraße realisiert. Der Stellplatzausweis basiert auf der derzeit gültigen Stellplatzsatzung, wird jedoch im Planungsprozess, im Rahmen der Leistungsphase 4 der HOAI konkretisiert. Mit der zur Verfügung stehenden Fläche wird sparsam umgegangen. Alle Möglichkeiten, den Stellplatznachweis ggf. auf die Justus-Liebig-Straße 20 zu verlagern, werden genutzt.

#### **zu d) Halle am Standort Hans-Böckler-Str. 1 wird abgerissen**

Die Halle in der Hans-Böckler-Str. 1 hat die Brandschutzklasse 0. Die Lagerung von brennbarem Material ist in dieser Halle nicht gestattet. Die Halle hat durch die Nicht-Lagermöglichkeit von Materialien keinen Wertansatz für die Stadtwerke Rodgau und ist abzubauen bzw. abzureisen.

Die Verwertung der Halle wird im Bauprozess entschieden, ob sie durch Dritte abgebaut oder abgerissen wird.

#### **zu g) Vorsteuerabzug und weitere finanzielle Betrachtungen**

Die Vorsteuerabzugsmöglichkeit für die Sparte Wasser wird in Abzug gebracht. Dies macht voraussichtlich 226 T€ aus. Die Gesamtkosten betragen 5.914 Mio Euro brutto für die Baumaßnahme Neubau der Stadtwerke Rodgau. Das heißt, nach Abzug der Vorsteuerabzugsmöglichkeit beträgt die Rest-Bausumme 5.688 Mio Euro aus. Der Vorsteuerabzug berechnet sich aus Bauvorhaben 5.914.000,00 Euro brutto x 24 % (Prozentsatz Wasserversorgung am Bau) = 1.419.360,00 Euro brutto : 1,19 = 1.192.739,50 Euro netto x 19 % entspricht 226.620,50 Euro Vorsteuerabzug.

Der anteilige Vorsteuerabzug bezogen auf die Wasserversorgung beträgt 226.620,50 €.

#### **Weitere finanziellen Überlegungen:**

Die Kosten für den Neubau generieren sich aus den Abschreibungen. Der Neubau der Stadtwerke Rodgau wird gemäß HGB (Handelsgesetzbuch) auf 50 Jahre abgeschrieben. Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Somit ist der Abschreibungssatz 2 % auf den Nettowert des Gebäudes.

Der Nettowert des Gebäudes beträgt 4.970.000,-- Euro. Davon sind 2 % 99.400,-- Euro, die jährlich als Abschreibungen (Afa) anfallen.

Kosten:	99.400,00 Euro	jährlich = Afa
Einnahmen: Nachnutzung FBS 37	- 32.844,48 Euro	jährlich
Einsparung: Personal- und Betriebskosten	- 70.000,00 Euro	jährlich

---

Ergebnis: - 3.444,48 Euro jährlich

Die Einnahmen der Nachnutzung der Friedberger Str. 37 – FBS – werden durch den Betrieb als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge generiert. Die Kalkulation basiert auf den derzeit gültigen Tagespauschalen. Die Stadtwerke müssen zur Herrichtung der Gemeinschaftsunterkunft eine Waschmaschine anschaffen und eine Fertig-



Dusche einbauen. Diese Kosten wurden nicht mit einbezogen und mit Abschreibungen bewertet. Die Vermietungserlöse sind bis auf weiteres gerechnet, da davon auszugehen ist, dass auch in den nächsten Jahren Flüchtlinge unterzubringen sind. Auch danach kann die Friedberger – Str. 37 weiter vermietet werden. Die Vermietung an die Stadt Rodgau zur Unterbringung von Flüchtlingen entspricht dem wachsenden Bedarf der Stadt nach Unterkunftsmöglichkeiten. Die Regiekosten sind ebenfalls enthalten.

Somit wird der Bedarf der Stadtwerke nach einem kundenorientierten Neubau und dem Bedarf der Stadt nach Flüchtlingsunterbringungsmöglichkeiten gedeckt.

Die Einsparung von Personal- und Betriebskosten resultiert aus unterschiedlichen Positionen, die durch die Vielzahl der Standorte der Stadtwerke Rodgau verursacht sind.

So werden ca. 50,58 Tage im Jahr zwischen den Standorten unproduktiv Auto gefahren. Dies ist eher konservativ gerechnet. Es wurde ein durchschnittlicher Gehalts-/Lohn-Tagessatz von 275 Euro, inkl. Arbeitgeberanteil über die relevanten Gehaltsklassen angenommen. Fahrtstrecken sind zwischen HBS (Hans-Böckler-Str. 1) und Justus von Liebig-Str. 29 sowie zur Friedberger-Str. 37. Fahrten zum Rathaus, zur Kläranlage wie auch zu Baustellen und anderen Terminen wurden außen vor gelassen.

Es werden rd. 1.600 Euro im Jahr an Kfz-Kosten (Benzin, ...) im Jahr durch die Fahrten verbraucht. Reparaturen wurden nicht berücksichtigt. Die Abschreibung der sich im Einsatz befindlichen Fahrzeuge, die unter anderem die Standorte bedienen, beträgt im Jahr rd. 29.000,-- Euro. Ein Fahrzeug der bestehenden Fahrzeuge könnte mindestens durch den Neubau der Stadtwerke Rodgau eingespart werden. Die EDV Kosten betragen rd. 17.000,-- Euro jährlich, die durch die Standorte (Leitungskosten, Redundanzsysteme, ...) hervorgerufen sind. Auch Doppelarbeiten finden statt, wie zweifacher Posteingang, dreifache Materialwirtschaft, .... Dies wurden zeitlich erfasst und betragen konservativ rd. 8.000,-- Euro. Botendienste wurden anteilig nicht berücksichtigt. Auch wurden Bauhofaufträge für fortlaufende Umzüge, Umbauten, Archivierungs-Transportaufträge, Renovierungen, etc. nicht berücksichtigt.

Derzeit sind nicht nur die Prozesskosten durch die Vielzahl der Standorte hoch, sondern es sind auch keine Geschäftsprozesssynergien zu gestalten. Die Gestaltung dieser Synergien fand erst mit der Verlagerung der ehemaligen Rathaus-MitarbeiterInnen in Container in die Hans-Böckler-Str. 1 statt. Dadurch entstanden kurze Abstimmungswege und Verantwortlichkeiten konnten neu organisiert werden, die auch durch Örtlichkeit wahrgenommen werden konnten.

## **Zusammenfassung:**

Der Neubau der Stadtwerke Rodgau ist aus Kunden-, Mitarbeiter- und Geschäftsprozesssicht absolut notwendig.

Die Wirtschaftlichkeit des Neubaus ist gegeben. Eine finanzielle Belastung aus der Abschreibung des Neubaus geht nicht bzw. kaum einher – je nach Entscheidung zur Nachnutzung der Friedberger – Straße 37.

Die Finanzierung des Neubaus erfolgt durch Eigenmittel. Eine Fremdkapitalaufnahme für den Neubau erfolgt nicht.

Die Nachnutzungsmöglichkeit der Friedberger Straße 37 durch Flüchtlingsunterbringung deckt sowohl den Neubaubedarf der Stadtwerke und den Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungsmöglichkeiten der Stadt Rodgau und des Landkreises Offenbach am Main.

Somit generiert der Beschluss positiven Nutzen für die Bürger (Kunden), die Stadtwerke Rodgau und die Mitarbeiter, die Stadt Rodgau, den Kreis Offenbach und die Neuankömmlinge aus Flüchtlingsgebieten.

Die Kostenüberprüfung wurde durch das Projektsteuerungsbüro GFP wahrgenommen. Die Kostenschätzung wurde anhand von Kennwerten überprüft, um eine bessere Kostensicherheit im Projekt zu bekommen.

# Kostenschätzung über Kennwerte



GOLDSCHMIDT · FISCHER · SCHÜTZ  
Projektmanagement im Bauwesen

				Ermittlung der Kosten von GFP			
Lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Einheit	Menge	Kennwert [€/Einheit]	Kosten [Netto - gerundet]	Kosten [Brutto]
1	100	Grundstück	m² FBG			269.100 €	320.229 €
2		Notar / Grundschild	%			- €	- €
3		Grunderwerbsteuer	%			- €	- €
4		Grundstück	m²	4.300,00	20	86.000 €	102.340 €
5		Abbruch Garage	Psch	1.350,00	25	33.800 €	40.222 €
6		Baustelleneinrichtung	Psch	1,00	100.000	100.000 €	119.000 €
7		Entsorgung Bestandsflächen	m²	2.950,00	15	44.300 €	52.717 €
8		Telekommunikation		1,00	5.000	5.000 €	5.950 €
9						- €	- €
10						- €	- €
11	200	Herrichten und Erschließen	m² FBG			50.000 €	59.500 €
12		Hausanschlusskosten	Psch	1,00	50.000,00	50.000 €	59.500 €
13						- €	- €
14	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF			2.833.100 €	3.371.389 €
15		EG	m²	794,00	1.400,00	1.111.600 €	1.322.804 €
		Nutzfläche	m²	434,00			
		Technische Funktionsfläche	m²	37,00			
		Verkehrsfläche	m²	205,00			
		Konstruktions-Grundfläche	m²	118,00			
16		1. OG	m²	785,00	1.350,00	1.059.800 €	1.261.162 €
		Nutzfläche	m²	529,00			
		Technische Funktionsfläche	m²	31,00			
		Verkehrsfläche	m²	114,00			
		Konstruktions-Grundfläche	m²	111,00			
17		2. OG	m²	436,00	1.350,00	588.600 €	700.434 €
		Nutzfläche	m²	284,00			
		Technische Funktionsfläche	m²	44,00			
		Verkehrsfläche	m²	42,00			
		Konstruktions-Grundfläche	m²	66,00			
		Dachfläche ü. 1. OG	m²	334,00	30,00	10.000 €	11.900 €
		Dachfläche ü. 2. OG	m²	436,00	30,00	13.100 €	15.589 €
18		Sondergründung	Psch	1,00	50.000,00	50.000 €	59.500 €
19							
20	400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF			197.200 €	234.668 €
21		Technische Anlagen	Psch	1,00	137.172,00	137.200 €	163.268 €
22		3 Stationen-Aufzug	Psch	1,00	60.000,00	60.000 €	71.400 €
23	300+400	- Summe Bauwerkskosten	m² BGF			3.030.300 €	3.606.057 €
24	500	Außenanlagen	m² AUF			212.400 €	252.756 €
25		Straßen, Fahrwege	m²	974,00	65,00	63.300 €	75.327 €
26		Stellplätze	m²	475,00	60,00	28.500 €	33.915 €
27		Kiesstreifen	m²	85,00	60,00	5.100 €	6.069 €
28		gärtn. Angelegte Fläche	m²	1.972,00	45,00	88.700 €	105.553 €
29		ELT- Schiebetor	Psch	1,00	15.000,00	15.000 €	17.850 €
30		Stahlmatten Zaun h=2m	m	263,00	45,00	11.800 €	14.042 €
31	600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF			150.000 €	178.500 €
32		Büro (Möbel, Besprechung etc.)	Psch	1,00	150.000,00	150.000 €	178.500 €
33		zusätzl. Techn. Ausstattung	Psch				
34							

## Kostenschätzung über Kennwerte



				Ermittlung der Kosten von GFP			
Lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Einheit	Menge	Kennwert [€/Einheit]	Kosten [Netto - gerundet]	Kosten [Brutto]
35	700	<b>Baunebenkosten</b>				<b>1.258.000 €</b>	<b>1.497.020 €</b>
36		Architekt LP 1-8	Psch	1,00	239.145	239.100 €	284.529 €
37		Bodengutachten	Psch	1,00	7.500	7.500 €	8.925 €
38		Tragwerksplanung	Psch	1,00	91.444	91.400 €	108.766 €
39		Wärmeschutznachweis	Psch	1,00	5.119	5.100 €	6.069 €
40		Schallschutznachweis	Psch	1,00	8.010	8.000 €	9.520 €
41		Haustechnik - TGA (LPH 1-9)	Psch	1,00	152.995	153.000 €	182.070 €
42		Vermessung ohne Einmessung	Psch	1,00	10.000	10.000 €	11.900 €
43		Brandschutz	Psch	1,00	12.767	12.800 €	15.232 €
44		Sachverständige HSL / E	Psch	1,00	15.000	15.000 €	17.850 €
45		Nebenkosten Fachplaner (ca. 6%)	Psch	1,00	45.113	45.100 €	53.669 €
46		Prüfstatik	Psch	1,00	25.000	25.000 €	29.750 €
47		Baugenehmigungsgebühren	Psch	1,00	15.000	15.000 €	17.850 €
48		Bauphysik	Psch	1,00	13.063	13.100 €	15.589 €
49		Gebäudeeinmessung	Psch	1,00	5.000	5.000 €	5.950 €
50		Prüfung Brandschutz	Psch	1,00	15.000	15.000 €	17.850 €
51		Werbeanlagen etc.	Psch	1,00	25.000	25.000 €	29.750 €
52		Freianlagenplanung	Psch	1,00	46.836	46.800 €	55.692 €
53		SiGeKo	Psch	1,00	13.976	14.000 €	16.660 €
54		Projektsteuerung	Psch	1,00	150.000	150.000 €	178.500 €
55		Reserve / Unvorhergesehenes	%	20,00		362.100,00 €	430.899 €
56							
57		<b>Gesamtkosten 100 - 700</b>				<b>4.969.800 €</b>	<b>5.914.062 €</b>
58		<b>Gesamtkosten gerundet</b>				<b>4.970.000 €</b>	<b>5.914.000 €</b>

Die Gesamtkosten betragen 5,914 Mio. Euro brutto für den Neubau der Stadtwerke Rodgau. Die zeitliche Taktung des Projektes mit Planung, Ausschreibung, Bau und Inbetriebnahme erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Baumaßnahme ist mit anderen Projekten der Stadtwerke Rodgau zu harmonisieren. Im Jahr 2015 werden voraussichtlich die Planungsleistungen (Leistungsphase 1-3 HOAI) erbracht.

Die Betriebskommission hat in ihrer Sitzung am 04. November 2014 und der Magistrat hat in seiner Sitzung am 24. November 2014 dem Neubau der Stadtwerke Rodgau am Standort Hans-Böckler-Str. 1 für 5,914 Millionen Euro brutto als nachhaltiges Bauvorhaben zugestimmt.

Jürgen Hoffmann  
Bürgermeister