

 Taunusstein	Stadtwerke Taunusstein	
Beratungs- und Beschlussvorlage	Vorlage-Nr.:	DRS. 20/263-02
	AZ:	9.01.1.01/68
	Datum:	08.06.2021
Federführender Fachbereich: Verfasser/in:	Stadtwerke Taunusstein; Betriebsleitung Sabine Barteltdt	
Neuer Standort der Stadtwerke Taunusstein; Hier: Nutzbarmachung eines Teilbereiches der Bestandsimmobilie „Hessapp“		

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Betriebskommission der Stadtwerke Taunusstein (Beschlussfassung)	26.08.2021	N
Magistrat (Beschlussfassung)	30.08.2021	N
Ausschuss für Hauptangelegenheiten, Finanzen, Wirtschaft und Digitales (Beschlussfassung)	09.09.2021	Ö
Stadtverordnetenversammlung (endgültige Entscheidung)	23.09.2021	Ö
Gesellschafterversammlung Stata (Beschlussfassung)		N
Aufsichtsrat Stata (Beschlussfassung)		N

Beschlussvorschlag

1. Die Nutzbarmachung eines Teilbereiches der Bestandsimmobilie „Hessapp“, Aarstraße 157 in Taunusstein-Hahn, als neuer Standort der Stadtwerke Taunusstein wird auf Grundlage der vorliegenden Planung zur Umsetzung beschlossen.
2. Die hierfür erforderlichen, bisher gesperrten Mittel, werden für den jeweiligen Betriebszweig durch die Betriebskommission freigegeben (Wasserversorgung ca. 720.000,- €, Ortsentwässerung ca. 580.000,- €, Bauhof ca. 980.000,- €). Über jede Vergabe ist die Betriebskommission zu unterrichten.
3. Überschreiten die Umsetzungskosten in der Summe die im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Anlage 1) ermittelte Kostenschätzung i. H. v. 4.503.323,- € um mehr als 10%, ist diese Überschreitung durch die Betriebskommission der Stadtwerke Taunusstein sowie durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung der StaTa GmbH freizugeben.
4. Es wird beschlossen, dass insbesondere die Umsetzung der Nutzbarmachung, die Aufteilung der Umsetzungskosten sowie die mit der Umsetzung verbundenen sowie hierzu ergänzende Regelungen zwischen der StaTa GmbH als Eigentümerin der Immobilie sowie den Stadtwerken Taunusstein als künftige Mieterin auf Grundlage des beigefügten Vertragsentwurfes (Anlage 2) zwischen den Beteiligten zu regeln sind. Von diesem Beschluss umfasst sind auch eventuelle Änderungen des Entwurfstextes sofern und soweit diese keine wesentliche inhaltliche Abweichung vom beigefügten Vertragsentwurf (Anlage 2) darstellen. Das spätere Mietverhältnis zwischen den Stadtwerken Taunusstein und der StaTa GmbH wird durch separaten Mietvertrag geregelt und bleibt hiervon unberührt.
5. Die Vorlage wird über den Magistrat und den Ausschuss für Hauptangelegenheiten, Finanzen, Wirtschaft und Digitales der Stadtverordnetenversammlung zur endgültigen Entscheidung gegeben. Es ist darüber hinaus eine Beschlussfassung der

Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates der StaTa GmbH hierzu einzuholen.

Sachverhalt

Seit mehr als 10 Jahren suchen und prüfen Stadt und Stadtwerke Taunusstein mögliche Optionen zur Ansiedlung eines neuen Standortes für Letztgenannte. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich daraus, dass der aktuelle Standort der Stadtwerke Taunusstein in Taunusstein-Orlen die Voraussetzungen und Anforderungen eines zeitgemäßen Betriebes insbesondere baulich sowie strukturell nicht mehr erfüllen kann.

Lange stand ein Neubauprojekt im Fokus der entsprechenden Projektplanung. Ein solches erwies sich angesichts fehlender Flächen mit entsprechender Eignung allerdings als schwierig. Zuletzt wurde daher eine Realisierung auf einer Waldfläche in Taunusstein-Hahn geprüft. Der kalkulierte Kostenrahmen für einen Neubau lag, Stand Feb. 2018, im Ergebnis jedoch bei rund 5.699.000, - €. Angesichts der Baupreisentwicklung wäre heute sogar mit einem zusätzlichen Kostenaufwuchs von etwa 3% jährlich im Vergleich zur damaligen Kalkulation zu rechnen. Somit entstünden geschätzte Kosten von rd. 6.415.000, - €. Zusätzlich zu diesem Kostenrahmen sowie einem hierfür notwendigen Bauleitplanverfahren hätte für die Waldfläche ein Antrag auf Waldumwandlung bei den Forstbehörden (zur Rodung des vorhandenen Bestandes und zur Neuanlage von Wald in gleicher Größe auf einem anderen Standort verbunden mit dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich) gestellt werden müssen. Wenn hierfür keine solche Aufforstungsfläche gefunden worden wäre, hätte außerdem eine zusätzliche Walderhaltungsabgabe entrichtet werden müssen. Der Umzug auf eine Gewerbefläche oder gar in eine vorhandene Gewerbeimmobilie stellte sich insofern in nahezu jeder Hinsicht als günstiger dar.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft „Hessapp“ durch die StaTa GmbH bot sich eine ebensolche Realisierungsalternative zu einem Neubau. Im Rahmen der Kaufverträge wurde zwar die sofortige Rück-Anmietung des überwiegenden Teils der Immobilie durch die bisherige Eigentümerin (FFG Werke GmbH) vereinbart, der westliche Teil jedoch im Rahmen der notwendigen Restrukturierungsmaßnahmen freigezogen. Hierdurch erwuchs die Möglichkeit, die geräumten Büro-, Hallen- und Freiflächen als neuen Standort für die Stadtwerke Taunusstein an einem der zentralgelegensten Gewerbebestände der Stadt nutzbar zu machen.

Die Realisierung dieser Möglichkeit wurde in ihrer grundsätzlichen Natur sowie dem hiermit verbundenen Rahmen einer langfristig abzuschließenden Mietvereinbarung zwischen den Stadtwerken Taunusstein als Mieterin sowie der StaTa GmbH als Vermieterin am 25.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung (DRS. 20/263) beschlossen.

Demgemäß wurde in enger Abstimmung mit der vorgesehenen Bauherrin (StaTa GmbH) sowie der künftigen Nutzerin (Stadtwerke Taunusstein) am Maßstab der bestehenden Bedarfe sodann durch das Architekturbüro Bielak Architekten & Bauingenieure, Hohenstein, eine Machbarkeitsstudie zur beschlossenen Nutzbarmachung (Anlage 1) erstellt. Neben der obligatorischen Prüfung von Eignung und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, sollte hierbei insbesondere eine zeitgemäße, kostengünstige, praktikable sowie auf die einzelnen Bedürfnisse der Stadtwerke Taunusstein zugeschnittene Umsetzungslösung entwickelt werden. Letztere wird im Ergebnis der Machbarkeitsstudie (S. 2 bis 14 der Anlage 1) nachstehend in Punkt III. vertiefend erläutert werden.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, deren Realisierungsvoraussetzungen sowie die sich daraus ergebenden notwendigen Modalitäten, wurde zudem eine vertragliche Vereinbarung zwischen der StaTa GmbH in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin und künftigen Bauherrin sowie den Stadtwerken Taunusstein als künftiger Nutzerin beauftragt (Anlage 2). Im Rahmen dieser Vereinbarung werden insbesondere die Zuständigkeiten während der baulichen Nutzbarmachung sowie

deren Kostenverteilung geregelt. Das spätere Mietverhältnis zwischen den Vertragsparteien wird durch separaten Mietvertrag geregelt und bleibt insofern unberührt.

III. Machbarkeitsstudie

Das Gesamtprojekt vereint die Nutzbarmachung dreier unterschiedlicher Nutzungsbereiche:

1. des Bürotraktes im westlich gelegenen Erweiterungsbau aus dem Jahre 1997 u.a. inkl. der Schaffung einer neuen Zugangssituation nebst Empfangs- und Wartezone,
2. der westlich gelegenen Werkhalle 5 u.a. inkl. baulicher/brandschutztechnischer Abtrennung, Einrichtung dreier Nutzungseinheiten für die jeweiligen Betriebszweige mit jeweils eigenem Zugangstor sowie Sanitäranlagen und Hallenbüros,
3. des Außenbereiches u.a. inkl. Waschplatz mit Ölabscheider, Salzsilos, Regenwasserzisterne, Schüttgutboxen sowie einer erneuerten Lkw- und Feuerwehrumfahrt.

Die Machbarkeitsstudie als solche wurde in steter und enger Abstimmung zwischen den Beteiligten und unter Einbindung der Mitarbeitenden der einzelnen Betriebszweige der Stadtwerke Taunusstein angefertigt.

Die als dreistufiges Anforderungsprofil formulierte Erstellungsgrundlage war dabei:

- a) nicht den bedarfsseitigen Status quo, sondern die zukünftige Entwicklung, mithin den prognostizierten Mittel- und Langfristbedarf der Stadtwerke Taunusstein (insbesondere hinsichtlich Personalentwicklung sowie Ökologie und Ökonomie) als Maßstab der Nutzbarmachung anzulegen.
- b) den investiven Umfang der baulichen Nutzbarmachungsmaßnahmen - unter Beachtung der Mittel- und Langfristbedarfe gem. Punkt a) - vorerst auf gegenwärtige Notwendigkeiten zu beschränken.
- c) Beschränkungen des investiven Umfanges gem. Punkt b) nur insofern und insoweit vorzunehmen, dass hierdurch keinerlei Optionen einer späteren Bestandsoptimierung (insbesondere energetische Sanierungen, Umstellung auf alternative Energieträger etc.) wesentlich erschwert oder gar verbaut werden.

Die jeweiligen Einzelheiten sind der beigefügten Machbarkeitsstudie (S. 2 bis 14 der Anlage 1) zu entnehmen.

IV. Baukosten

Das Architekturbüro Bielak hat im Rahmen der Machbarkeitsstudie sodann auch die Kostenschätzung nach DIN 276, erweitert um die Erfahrung vergleichbarer Projekte zusammengestellt (S. 15 bis 23 der Anlage 1).

Die geschätzten Gesamtbaukosten belaufen sich danach für die geplante Umsetzung bis zum Jahr 2023 auf 4.503.323,- € Brutto. Diese Kostenschätzung wurde durch das Projektteam der Stadt Taunusstein, der Stadtwerke Taunusstein sowie der StaTa GmbH geprüft und anerkannt.

Die geschätzten Einzelpositionen sind dabei durch entsprechende Überschriften den drei Nutzungsbereichen (Hallenbauwerk, Bürogebäude und Außenflächen) sowie - soweit

zurechenbar – durch entsprechende Farbgebung auch den jeweiligen Betriebszweigen der Stadtwerke Taunusstein als künftigen Nutzern zugeordnet.

Eine prognostizierte Kostenentwicklung i. H. v. +10% p. a. (S. 23 der Anlage 1) in Verbindung mit dem vorgesehenen Bauzeitenplan (S. 24 der Anlage 1) wurden ebenfalls im Ergebnis der Kostenschätzung entsprechend berücksichtigt.

In der Ermittlung des Kostenrahmens wurde von ca. 8.180 m² ausgegangen (unter Außerachtlassung der Feuerwehrumfahrung, welche als Allgemeinfläche nicht Gegenstand der späteren Mietvereinbarung sein wird). Die Flächen (Bürogebäude = 485 m², Hallenbauwerk = 1.233 m² sowie Außenanlagen und Freiflächen = 6.462 m²) wurden auf Grundlage des zur Nutzbarmachung zur Verfügung stehenden Teilbereiches der Bestandsimmobilie in Verbindung mit der voranstehend bereits benannten Mittel- und Langfristbedarfsmeldung der künftigen Nutzerin ermittelt.

Überdies wird für die Projektrealisierung die Vereinbarung einer Honorarkostenfestschreibung unter Beachtung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Stand 2020 erzielt werden. Hierzu wird eine Pauschalhonorarvereinbarung auf Grundlage der o.g. Baukosten geschlossen. Damit wird das Honorar – auch im eventuellen Falle einer späteren Erhöhung der Baukosten, welche nicht vom Bauherrn verursacht wurde (z.B. durch Planänderung) – auf den jetzigen Stand festgeschrieben.

V. Finanzierung

Im Wirtschaftsplan der Stadtwerke Taunusstein wurden durch die Stadtverordnetenversammlung zur Umsetzung notwendige Mittel in Höhe von bis zu 3.000.000,- € (je 1.000.000,- € pro Betriebszweig) unter Maßnahme 9000 – Bau-Betriebshof bereitgestellt.

Durch Beschluss von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung der StaTa GmbH wurden und werden zur Umsetzung notwendige Mittel in Höhe von bis zu 2.000.000,- € im Rahmen der Finanzierung durch Eigenmittel bewilligt und bereitgestellt.

Die tatsächliche Kostenverteilung erfolgt dabei insbesondere auf Grundlage der eigentümer- bzw. nutzerinduzierten Entstehungsnotwendigkeiten (Aufteilung s. Anlage 3) sowie im Rahmen der entsprechend hierauf gerichteten vertraglichen Vereinbarung zwischen den Stadtwerken Taunusstein und der StaTa GmbH.

VI. Förderung

Nach entsprechender Prüfung bestehen keine geeigneten Fördermöglichkeiten.

VII. Folgekosten

Die Schätzung der Folgekosten in Bezug auf die Betriebskosten orientiert sich an nachfolgendem Durchschnittsverbrauch des aktuellen Betriebsstandortes der Stadtwerke Taunusstein der vergangenen beiden Jahre:

2020

Gas	472 MW	25.886,67 €
Strom (nur Bauhof)	32.011 kWh	8.224,88 €

2019

Gas	418 MWh	16.714,94 €
Strom (nur Bauhof)	27.538 kWh	7.213,27 €

Zusätzliche jährliche Kosten je Betriebszweig entstehen künftig durch den Kapitaldienst und die Abschreibungen.

Bei Investitionskosten und entsprechender Darlehnsaufnahme sind dies:

Wasserversorgung	720.000,00 €	= 46.800,00 € Folgekosten	= 0,03 € pro m ³
Ortsentwässerung	580.000,00 €	= 37.700,00 € Folgekosten	= 0,03 € pro m ³
Bauhof	980.000,00 €	= 58.800,00 € Folgekosten	= 1,67 € Stundensatz

sowie durch die voraussichtlichen, derzeit noch geschätzten Mietbelastungen:

Wasserversorgung	58.650,00 €	= 0,05 € pro m ³
Ortsentwässerung	13.100,00 €	= 0,01 € pro m ³
Bauhof	79.000,00 €	= 2,24 € Stundensatz

VIII. Zeitschiene für Planung und Ausführung

Die Fertigstellung der Nutzbarmachung ist für Ende Juni 2023 geplant.

Ein detaillierter Bauzeitenplan wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellt (S. 24 der Anlage 1).

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

		Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
<i>(bitte entsprechendes ankreuzen)</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produktbezeichnung:		s. Sachverhalt	
Sachkonto:			
Maßnahmennummer und -bezeichnung:			
Gesamtverfügbarkeit:			
1	Gesamtausgaben HH-Mittel (Aufwendungen im Deckungskreis mit Ermächtigungen):	EUR	
2	Mehreinnahmen (Mehrerträge im Deckungskreis mit Ermächtigungen):	EUR	
3	Ansatz (Sachkonto):	EUR	
4	Ermächtigungen (Sachkonto):	EUR	
5	Verpflichtungsermächtigungen (bei Vorlagen über das HH-Jahr hinaus)	EUR	
6	Gesamtmittel (Ergebnishaushalt = 1+2 / Finanzhaushalt = 3+4+5):	EUR	
7	Gesamtausgabe verfügt (Aufwendungen im Deckungskreis mit Ermächtigungen):	EUR	
8	Verfügt auf Ansatz (Sachkonto):	EUR	
9	Verfügt auf Ermächtigungen (Sachkonto):	EUR	
10	Verfügt Gesamt (Ergebnishaushalt = 7 / Finanzhaushalt = 8 + 9):	EUR	
11	davon als Aufträge gebunden (Sachkonto):	EUR	
12	Gesamt noch verfügbar (6-10):	EUR	
13	finanzielle Auswirkung der Vorlage:	EUR	
14	davon als Auftrag gebunden	EUR	

	(Sachkonto):		
15	Restverfügbarkeit (12-13+14)	EUR	
16	Deckungsvorschlag (bei Überschreitung der Restverfügbarkeit)		
Jährliche Folgekosten der Gesamtmaßnahme (evtl. vorlagenübergreifend)			
17	Folgekosten I (Verbrauchs-, Gebäudeunterhaltungs-, Verwaltungs-, Personal- und sonstige Kosten)	EUR	
18	Folgekosten II und III für Vorlagen im Finanzhaushalt (kalk. Zinsen - Gesamtkosten x 0,5 x 4 % und kalk. Abschreibung - Gesamtkosten : Nutzungsdauer -)	EUR	
19	Erlöse I (Mieten, Pachten, Kostenerstattungen, Zuschüsse)	EUR	
20	Erlöse II für Vorlagen im Finanzhaushalt (jährliche Auflösung von Sonderposten)	EUR	
21	Summe der Folgekosten (17+18-19-20):	EUR	
Leistungskategorie		Finanzierung	
<input type="checkbox"/> Gesetzliche Verpflichtung <input type="checkbox"/> Vertragliche Verpflichtung <input type="checkbox"/> Verpflichtung basiert auf Gremienbeschluss <input type="checkbox"/> Freiwillige Leistung		<input type="checkbox"/> vorlagen- bzw. maßnahmenbezogene Einzahlungen/Erträge <input type="checkbox"/> allgemeine Deckungsmittel	
Bemerkungen / Stellungnahmen (falls erforderlich)			
Finanzmanagement		Rechnungsprüfungsamt	

Anlage/n

1	2028_Stadtwerke Machbarkeitsstudie_2021-08-05
2	Vertragentwurf StaTa Stadtwerke Nutzbarmachung Hessapp FINAL Stand 2021-08-03
3	Folgekostenbrechnung HESSAPP_05.08.2021