

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 10.03.2022/DH

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 29/2022	Herr Högerich	022.30	GV 22.02.2021 AStr 04.03.2021 GR 13.04.2021 AStr 17.06.2021 AStr 17.02.2022

---

**TOP-Nr.: 11.**

## BETREFF

**Energetische Sanierung Hopp-Stift I und II  
Antrag der Astor-Stiftung**

---

## HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

Überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 139.409,92 €.

---

## HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

---

## BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt entsprechend des Antrags der Astor-Stiftung

- 1) die grundsätzliche Übernahme der Mehrkosten in Höhe von 139.409,92 €,
- 2) die tatsächliche Förderung für die Heizungssanierung im Hopp-Stift I entsprechend in Abzug zu bringen. Die zu erwartende Förderung der Gesamtmaßnahme beläuft sich auf ca. 40.000 €.



---

## SACHVERHALT

Die Liegenschaft Hopp-Stift I, Badstr. 5 wird von einem Gas-Heizkessel mit der modulierenden Leistung von 12 kW bis 30 kW aus dem Jahr 1998 beheizt. Des Weiteren versorgt dieser Heizkessel die Warmwasserbereitung. Die Heizanlage, die für die Versorgung der 21 Wohneinheiten im Bereich der Seniorenwohnanlage zuständig ist, befindet sich im bauzeitlichen Zustand und ist bereits seit mehreren Monaten störungsanfällig. Die Anlage droht kurzfristig auszufallen.

Der Eigenbetrieb hat nach Prüfauftrag durch den Astor-Stiftungsrat vom 04. März 2021 sowie des Gemeinderats vom 21. April 2021 Überlegungen für ein Konzept entwickelt, um die Heizungs- und Warmwasserversorgung ökologischer und bedarfsgerechter zu führen. Hierfür wurden mit dem Ingenieurbüro IBV aus Heidelberg entsprechende Konzeptvorschläge entwickelt. Der Astor-Stiftungsrat hat die Umsetzung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel sowie der Installation einer PV-Anlage in seiner Sitzung vom 17. Juni 2021 beschlossen.

### 1. Heizungserneuerung, Luft-Wasser-Wärmepumpe im Hopp-Stift I

Die Heizungsarbeiten wurden am Anfang Dezember 2021 öffentlich ausgeschrieben. Die Submission zur Ausschreibung erfolgte am 27. Januar 2022. Grundsätzlich sind allgemeine Preissteigerungen in Bauprojekten spürbar und schlagen sich auch in entsprechenden Ausschreibungen bzw. in Vergabeverfahren nieder. Die Laufzeit der Ausschreibung wurde bewusst über einen Zeitraum von sieben Wochen gewählt. Ziel war es, hierdurch mehrere Angebote und somit einen Wettbewerb zu generieren. Im Rahmen der Kostenberechnung, die auch Grundlage des Baubeschlusses war, waren durch das Ingenieurbüro IBV, Heidelberg Kosten in Höhe von 132.000 € (brutto) ermittelt worden. Zum Submissionstermin lagen insgesamt vier Angebote vor. Die Ausschreibung wurde durch das Ingenieurbüro entsprechend geprüft.

Nach formaler und technischer Prüfung ist die Firma Essenpreis Haustechnik GmbH, Östringen mit einer Angebotssumme von 201.187,24 € (brutto) wirtschaftlichster Bieter. Die Preisspanne der weiteren Angebote liegt zwischen 218.872,87 € und 266.318,68 € brutto. Die Vergabesumme liegt um 69.187,24 € (brutto), also 52,41 % über der Kostenberechnung.

### 2. Photovoltaikanlage Hopp-Stift I

Die Photovoltaikanlage wurde gleichzeitig mit der Heizungserneuerung Anfang Dezember 2021 öffentlich ausgeschrieben. Die Submission zur Ausschreibung erfolgte am 27. Januar 2022. Im Rahmen der Kostenberechnung, die auch Grundlage des Baubeschlusses war, waren Kosten in Höhe von 65.000 € (brutto) ermittelt worden. Zum Submissionstermin lagen insgesamt drei Angebote vor. Die Ausschreibung wurde durch das Ingenieurbüro IBV, Heidelberg entsprechend geprüft.

Nach formaler und technischer Prüfung ist die Firma IGATEC GmbH, Speyer mit einer Angebotssumme von 88.782,10 € (brutto) wirtschaftlichster Bieter. Die Preisspanne der weiteren Angebote liegt zwischen 101.296,08 € und 103.083,57 € brutto. Die Vergabesumme liegt um 23.782,10 € (brutto), also 36,59 % über der Kostenberechnung. Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Konzept als Seniorenwohnanlage an einen Bewerberkreis vermietet, die das 75. Lebensjahr vollendet haben bzw. eine entsprechende Schwerbehinderung aufweisen. Weiter ist die Heiz- sowie Warmwasserversorgung durch die störungsanfällige Heizung gefährdet. Eine Umsetzung und somit die Auftragsvergabe ist aus Sicht der Verwaltung trotz Kostensteigerung zwingend erforderlich. Die Ausschreibung aufzuheben und den Prozess grundsätzlich neu zu beginnen benötigt Zeit und würde auch aus Sicht des Ingenieurbüros zu keiner Kostenentlastung führen.

### 3. Baubeschluss PV-Anlagen Hopp-Stift II

Als weitere Maßnahmen sind zwei Photovoltaikanlagen im Bereich Hopp-Stift II vorgesehen. Für die Umsetzung bzw. den Einstieg in die Installation einer PV Anlage im Bereich der Liegenschaft Hopp-Stift II wurde bereits ein Antrag von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellt. Aufgrund des hohen Strombedarfs im Bereich der Seniorenwohnungen (Fahrstühle, elektrische Türautomatik) erscheint ein Speicher sinnvoll. Die Kostenberechnung für zwei ca. 11 kWp Anlagen inklusive Speicher beläuft sich laut dem Ingenieurbüro SBI, Walldorf auf 83.000 €. Anlagedaten bzgl. der PV-Anlage sind in Anlage 1 dargestellt.

Nachfolgend wird die Ertragsprognose für das Hopp-Stift II zusammengefasst dargestellt:

	Bahnhofstr. 24	Bahnhofstr. 26
Stromerzeugung:	11.411 kWh/Jahr	10.634 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch:	3.730 kWh/Jahr	5.572 kWh/Jahr
Vermiedene CO <sub>2</sub> -Emissionen:	5.249 kg/Jahr	4.887 kg/Jahr
Autarkiegrad:	87,5 %	76,2 %

### 4. Aktuelle Kostensituation sowie Übernahme durch die Stadt Walldorf

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat in seiner Sitzung vom 13. April 2021 die Übernahme von Baukosten für

1. die Modernisierung der Heizanlage sowie
2. für die Errichtung von PV-Anlagen im Bereich Hopp-Stift I und II

mit Gesamtkosten in Höhe von 320.000 € beschlossen. Die vorliegenden Ergebnisse der Ausschreibung sowie die aktuelle Kostenberechnung für die Installation PV-Anlage im Bereich Hopp-Stift II zeigt eine deutliche Kostensteigerung seit Beginn der Planungen im Jahr 2019. Das Delta in Höhe von 139.409,92 € zwischen Planung und Ausschreibungsergebnis ist durchaus auf die derzeitige Marktlage zurückzuführen.

Insgesamt wird die veränderte Kostensituation nachfolgend dargestellt:

### Kostenzusammenstellung

	Planung/Baubeschluss	Kosten nach Ausschreibung
KG 300 Bauwerk- Kellerdeckendämmung	15.000 €	16.409,51 €
KG 400 Technische Anlagen – Heizung	132.000 €	201.187,24 €
- PV Anlage	65.000 €	88.782,10 €
KG 700 Baunebenkosten	30.000 €	70.031,07 €
Summe KG 300- 700	<b>242.000 €</b>	<b>376.409,92 €</b>
Ergänzender Beschluss PV-Hopp-Stift II	78.000 €	83.000 €
Gesamtkosten	<b>320.000 €</b>	<b>459.409,92 € (+43,57 %)</b>
Förderung für die Heizungssanierung	20.000 €	40.000 €
Gesamtkosten abzgl. Förderung	<b>300.000 €</b>	<b>419.409,92 €</b>

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten bzgl. der weiteren Vorgehensweise aufgrund der entstandenen Mehrkosten. Diese können:

- durch eigenes Kapital finanziert werden oder,
- die Astor-Stiftung bittet die Stadt Walldorf, die Mehrkosten auch zu übernehmen.

### Eigenes Kapital:

Eine Gegenüberstellung der Einnahmen sowie Ausgabensituation der beiden Liegenschaften Hopp-Stift I und II zeigt deutlich, dass im Jahr 2021 Überschüsse in Höhe von:

Ist-Stand 2021:	Plan 2022:
Hopp-Stift I: ca. 69.000 €	43.100 €
<u>Hopp-Stift II: ca. 159.000 €</u>	<u>138.000 €</u>
Gesamt ca. 228.000 €	181.100 €

erzielt wurden. Hierbei sind auch nicht zahlungswirksame Aufwendungen wie z. B. Abschreibungen sowie Rückstellungen berücksichtigt. D. h., die Selbstfinanzierungskraft aus den Bereichen der beiden Hopp-Stifte I und II ist nochmals höher. Der grundsätzliche Überschuss reicht aus, um die Mehrkosten aus eigenen Mitteln zu decken. Abschreibungen werden grundsätzlich auch für diese Art von investiven Maßnahmen gebildet. Die Aufwendungen hierfür vorzusehen ist buchhalterisch richtig verortet. Im Bereich der Gesamtfinanzierung mit dem Bereich des Pflegezentrums Astor-Stifts haben wir für das Jahr 2021 derzeit einen Überschuss in Höhe von **ca. 100.000 €**. Im Bereich des Wirtschaftsplans 2021 wurden vorsorglich Maßnahmen zur Strangsanierung im Bereich der Seniorenwohnanlage Astor-Stift eingestellt. Demnach könnten diese Mittel für die anstehenden Maßnahmen verwendet werden.

### Förderung für Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa)

Gefördert werden der Einbau von effizienten Wärmeerzeugern, von Anlagen zur Heizungsunterstützung und der Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, das erneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung mit einem Anteil von mindestens 25 Prozent einbindet. Für Wärmepumpen liegt die Förderung bei 30 % der förderfähigen Kosten. Die Förderung wird als Zuschuss sowie einem Tilgungszuschuss gewährt. Die Förderung erhöht sich durch die neuen Gesamtkosten ebenfalls. Die Stiftung kann von einer Förderung in Höhe von ca. 40.000 € ausgehen. Dies sind durch die Kostensteigerung 20.000 € mehr als bei Beschlusslage ursprünglich angenommen. Durch den voraussichtlichen Überschuss aus dem Jahr 2021 sowie der Förderung für die Heizungserneuerung kann die Mehrinvestition getragen werden.

### Astor-Stiftungsrat am 17. Februar 2022

Weiter ist ein ergänzender Antrag an die Stadt Walldorf möglich, die Mehrkosten gänzlich zu übernehmen. Bei positiver Entscheidung durch den Gemeinderat würde somit bei der Stiftung kein Delta verbleiben. Die Wärmeversorgung sowie die Installation von PV-Anlagen sind aus Sicht der Verwaltung unumgänglich, da sie zur Grundversorgung der Liegenschaften bzw. einen Beitrag für eine ökologischere Wärmeversorgung sowie CO2 Reduktion beitragen.

Der Astor-Stiftungsrat hat in seiner Februarsitzung 2022 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Arbeiten bzgl. der Heizungssanierung im Hopp-Stift I an die Firma Essenpreis Haustechnik GmbH, Östringen zum Angebotspreis in Höhe von **201.187,24 €**, brutto zu vergeben,
2. die Arbeiten für die Installation einer, für die Heizungssanierung zwingend notwendigen, Photovoltaikanlage im Hopp-Stift I an die Firma Igatec GmbH, Speyer zum Angebotspreis in Höhe von **88.782,10 €**, brutto zu vergeben,
3. die Installation von zwei Photovoltaik-Anlagen im Hopp-Stift II, Bahnhofstr. 24 sowie Bahnhofstr. 26 mit Investitionskosten in Höhe von **83.000 €** umzusetzen,
4. einen Antrag an die Stadt Walldorf zu stellen, um die entstandenen Mehrkosten in Höhe von **139.409,92 €** grundsätzlich zu übernehmen.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen