

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	10.05.2016		
Geschäftszeichen	GM-mo-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.06.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.06.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 227/16

**Betreff:** Wilhelmsburg  
- Innere Erschließung -  
- Teilausbau für Theaternutzung -  
- Projekt- und Baubeschluss -

**Anlagen:** Übersichtsplan (ohne Maßstab) (Anlage 1)  
Kostenberechnung vom 26.04.2016 (Anlage 2)  
Pläne des Architekturbüros Rapp, Ulm, vom 26.04.2016  
werden im Sitzungssaal gezeigt

**Antrag:**

1. Die vorliegende Entwurfsplanung des Architekturbüros Rapp, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements für den Teilausbau der Theaternutzung in der Wilhelmsburg (Stand April 2016) mit Gesamtauszahlungen von 1.847.000 € wird genehmigt.
- 1.1 Die Kostenberechnung des Architekturbüros Rapp und des Zentralen Gebäudemanagements vom 26.04.2016 mit Gesamtinvestitionskosten für

Hochbau	1.700.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>50.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.750.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>97.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	1.847.000 €

wird genehmigt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 2, C 3, KoKo, OB, TH, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Der Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der Planung vom April 2016 wird zugestimmt.
3. Die Deckung der Auszahlungen erfolgt im Finanzhaushalt 2016 und in der Mittelfristigen Finanzplanung bei Projekt-Nr. 7.52300002 (Wilhelmsburg, TH/Infrastruktur/WC-Anlagen).
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 43.000 € ab dem Haushaltsjahr 2017 werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja

Auswirkungen auf den Stellenplan:

nein

<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]</b>	
<b>PRC: 5230-710 (Heimatgeschichtl. Bauten)</b> <b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.52300002</b>			
Einzahlungen	1.052.000 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen (ohne AEL)	1.750.000 €	Ordentlicher Aufwand	32.500 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	28.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	10.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	795.000 €	Nettoressourcenbedarf	43.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2016</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	946.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 5230-710 (Heimatgeschichtl. Bauten)</b>	32.500 €
Verfügbar:	1.606.000 €		
<b>Ggf. Minderbedarf in 2016</b>	660.000 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	€
Heranziehung Minderbed. bei*			
PS-Projekt 7.52300005	60.000 €		
PS Projekt 7.54100028	600.000 €		
		<b>Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln</b>	10.500 €
	€		
<u>2. Finanzplanung 2017 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	804.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.069.000 €		
Rest	265.000 €		

\* Die vorhandenen Restmittel bei Projekt 7.53200002 "Wilhelmsburg Infrastruktur Innenhof" werden in Jahr 2016 zum einen für die Mehrfachbeauftragung "Neugestaltung Innenhof" (60.000 € bei Projekt 7.52300005 "Wilhelmsburg Sanierung Innenhof") und für einen Mehrbedarf in 2016 beim Projekt 7.54100028 "Verkehrsbindung Wilhelmsburg" (600.000 €, separate GD für FBA am 28.06.2016 vorgesehen) herangezogen. Damit kann zum einen dem unterschiedlichen Baufortschritt, zum anderen den Vorgaben des Fördergebers bezüglich der abzurechnenden Beträge im Rahmen der genehmigten Pakete Rechnung getragen werden. Die beschlossenen Gesamtkosten der einzelnen Pakete bleiben davon insgesamt unberührt.

## 2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

### 2.1. Beschlüsse

- a) Fachbereichsausschuss StBU am 21.10.2014 Bericht über Antrag zum Bundesförderprogramm zu "Nationale Projekte des Städtebaus"  
GD 361/14 (Niederschrift § 310)
- b) Gemeinderat am 18.11.2015 Antrag zum Bundesförderprogramm für "Nationale Projekte des Städtebaus" GD 482/15 (Niederschrift § 100)

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor

## 3. Erläuterung zum Vorhaben

### 3.1. Ausgangslage

Dem Antrag der Stadt zur Aufnahme in das Förderprogramm des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurde mit dem am 17.12.2016 ergangenen Zuwendungsbescheid stattgegeben. Der Zuwendungsantrag "Wilhelmsburg - die Stadt in der Festung" wurde somit in das Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP), das Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" aufgenommen.

Die Zuwendung wird in Form der Anteilfinanzierung in Höhe von 61,89 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben gewährt. Im Rahmen der Gesamtförderung sind drei Maßnahmenpakete vorgesehen:

Paket 1: Entwicklung einer Nutzungskonzeption

Paket 2: Äußere Erschließung

Paket 3: Innere Erschließung

Paket 3 ist unterteilt in folgende Einzelmaßnahmen:

- 3.1 Planung und Ausbau eines Gebäudeabschnitts für die Theaternutzung
- 3.2 Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb zur Neugestaltung des gesamten Innenhofs
- 3.3 Planung und Bau zur Neugestaltung des Innenhofs (Teilbereich 1. BA Theater/Bühne)
- 3.4 Planung und Bau eines neuen Erschließungskerns / Vertikale Erschließung

Die Einzelmaßnahme 3.1 ist Gegenstand im weiteren Verlauf dieser GD.

## 4. Baubeschreibung der Maßnahme: Planung und Ausbau eines Gebäudeabschnitts für die Theaternutzung

Der bislang einzige und feststehende Nutzungsbaustein für die Wilhelmsburg ist die Herstellung der baulichen Voraussetzungen für eine regelmäßige Nutzung im Rahmen des "Theatersommers auf der Wilhelmsburg".

Diese Voraussetzungen sollen auf Grundlage des Förderprogramms umgesetzt werden:

Am linken Flankenturm, im nordwestlichen Bereich des bestehenden Gebäudes, werden auf rund 1.250 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Hochparterre Räume für die Nutzung durch das Theater umgebaut. Dies beinhaltet Räumlichkeiten für das Orchester, die Maske, einen Multifunktionsraum, Umkleiden mit Duschen, Sanitärbereiche, Teeküche, 1. Hilfe- und Feuerwehrraum sowie diverse Lagerbereiche. Der Zugang erfolgt sowohl über die Türöffnung in der Gebäudeecke als auch vom Durchgang zur Bundeswehrkaserne. Das für den Festungsbau typische Quadermauerwerk wird in allen Räumen vom Putz befreit. Durch einfaches Schlämmen der Oberflächen bleibt die Struktur erhalten. Die räumlichen Veränderungen sind gering, das Ausbauniveau wird einfach gehalten. Dies entspricht den Vorstellungen der Denkmalpflege, da hierdurch Eingriffe im Bestand meist gering gehalten werden.

Neue notwendige Wände werden in Mauerwerk oder Leichtbau erstellt. Der Bodenbelag wird in den Aufenthaltsräumen als Parkett ausgeführt. Nassräume werden gefliest. In den übrigen Bereichen wird der bestehende Betonbelag ausgebessert und überarbeitet. Das Treppenhaus wird durch brandschutzrelevante Türen und Verglasungen sowie neue Wände von den restlichen Flächen abgetrennt. Die in einem dunklen Farbton gehaltenen Holzfenster werden in zwei vertikale Flügel unterteilt, die größeren Formate erhalten zusätzlich ein horizontales Oberlicht.

Ab dem Theatersommer 2017 werden Bühnen- und Zuschauerbereich im westlichen Teil der Hofffläche aufgebaut, da am bisherigen, östlichen Standort die neue Zufahrt mit Brücke gebaut wird. Sechs Bäume müssen im westlichen Hofbereich gefällt werden, um diesen Standort frei zu räumen. Für das provisorische Herrichten dieses Bereichs sind entsprechende Mittel vorgesehen. Im Zuge der weiteren Maßnahmen wird dieser Teil der Hofffläche neu gestaltet.

Auch die Haustechnik wird auf einfachem Niveau gehalten, lediglich die elektrischen Anschlusswerte sind aufgrund der geplanten Bühnennutzung hoch anzusetzen. So wird ein neuer Transformator mit 630 kWh notwendig. Über die für den weiteren Ausbau der Wilhelmsburg notwendigen Stromversorgung (inkl. der weiteren Spartenversorgung) muss zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Neu verlegt wird eine Anschlussleitung mit Trinkwasser im Innenhof, welche unter der geplanten neuen Brücke (Paket 2: Äussere Erschließung/VGV) zur Hauptleitung der SWU führt. Die notwendige Heizleistung wird durch einen dezentralen Ölbrennwertkessel im Untergeschoss erbracht. Dies stellt eine effiziente Übergangslösung in Form eines Provisoriums dar, bis über eine weitere Nutzung der Wilhelmsburg mit einem adäquaten System entschieden ist. Das in relativ geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wird - wie auch das Regenwasser - in Absprache mit der benachbarten Bundeswehr in das vorhandene Kanalsystem geleitet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die WC-Anlagen für die Besucher des Theatersommers weiterhin über mobile Elemente abgedeckt werden sollen. Aufgrund der insgesamt eher seltenen Benutzung erscheint dies zum derzeitigen Zeitpunkt wirtschaftlicher.

Die im Ursprungsantrag bereits im ersten Bauabschnitt vorgesehene WC-Anlage wird deshalb auf einen späteren Bauabschnitt verschoben. Eine Zustimmung zu dieser Verschiebung steht noch aus.

Entwurf und Planungsdetails sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Ausführung und Details werden weiterhin begleitet und besprochen.

Die Baugenehmigungsunterlagen wurden am 23.03.2016 eingereicht, sie sind vorab mit den Abteilungen Theater, Feuerwehr, Stadtplanung Umwelt Baurecht und dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

#### Barrierefreiheit

Die umgebauten Räumlichkeiten sind barrierefrei zugänglich. Weitergehende Maßnahmen wie z. B. ein barrierefreies WC sind nach Aussage des Theaters nicht erforderlich.

#### Energiestandard

Die Gebäudehülle ist Bestand und nicht veränderbar (Denkmal). Eine Photovoltaik-Anlage ist auf dem Dach des Frontflügels installiert. Sämtliche neuen Bauteile, z. B. Fenster entsprechen den städtischen Standards.

## 5. Zeitlicher Ablauf

Entsprechend dem Zuwendungsbescheid wird mit dem Bau Mitte 2016 begonnen. Die Arbeiten sollen bis zur Nutzung durch das Theater im April 2017 abgeschlossen sein.

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1. Kosten

Nach der beil. Kostenberechnung des Architekturbüros Rapp und des Zentralen Gebäudemanagements vom 26.04.2016 gliedern sich die Gesamtinvestitionskosten in

Hochbau	1.700.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>50.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.750.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>97.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	1.847.000 €

### 6.2. Risiken

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung sind konjunkturell bedingte Baupreissteigerungen möglich.

### 6.3. Finanzierung

Die Deckung der Auszahlungen erfolgt im Finanzhaushalt 2016 und in der Mittelfristigen Finanzplanung bei Projekt-Nr. 7.52300002 (Wilhelmsburg, TH/Infrastruktur/WC Anlagen).

### 6.4. Zuschüsse

Auf Ziff. 3.1 der Sachdarstellung wird verwiesen. Im Rahmen der Anteilsfinanzierung entfallen auf die Projekt-Nr. 7.52300002 Wilhelmsburg, TH/Infrastruktur/WC Anlagen Zuwendungen in Höhe von 1.052.000 €.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen voraussichtlich folgende Folgekosten an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbaukosten	745.000	30 Jahre <sup>1</sup>	25.000
	Mobiliar	50.000	15 Jahre	3.000
Summe Abschreibung				22.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierter Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtkosten	<u>795.000</u> 2	2,63 %	10.500
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>38.500</b>
<b>Energiekosten/Jahr</b>				<b>3.500</b>
<b>Reinigungskosten/Jahr<sup>2</sup></b>				
<b>Wartungskosten Technik/Jahr</b>				<b>1.000</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>43.000</b>

<sup>1</sup> Nach Einschätzung von ZS/F-Anlagenbuchhaltung beträgt die Abschreibungsdauer 30 Jahre.

<sup>2</sup> Die Reinigung der Flächen wird durch das Theater selbst organisiert bzw. abgewickelt. Daher sind hier keine Aufwendungen für Reinigung ausgewiesen.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 5230-710 (Heimatgeschichtl. Bauten) ab dem Haushaltsjahr 2017.