

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	25.09.2014		
Geschäftszeichen	GM-mk-ne		
Beschlussorgan	Hauptausschuss/Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.10.2014	TOP
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 13.11.2014	TOP
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.10.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 357/14

Betreff: Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen:

1. Kostenberechnung
2. Baubeschreibung
3. Lageplan im Maßstab 1 : 500
4. Pläne des Architekturbüros Bez und Kock,
Stuttgart, im Maßstab 1 : 100
werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau des Verwaltungszentrums für die Bürgerdienste bestehend aus:
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros Bez und Kock vom 19.09.2014
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros Bez und Kock vom 19.09.2014
 - 1.3. der Kostenberechnung des Architekturbüros Bez und Kock und des Zentralen Gebäudemanagements vom 19.09.2014 mit Gesamtauszahlungen für

Hochbau von	14.430.000 €
Mobiliar von	500.000 €
<u>Umzugskosten von</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	15.030.000 €
<u>Aktiviere Eigenleistungen</u>	<u>502.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	15.532.000 €,

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

somit mit Mehrauszahlungen gegenüber dem Programmbeschluss vom 20.03.2013 in Höhe von 3.400.000 € wird genehmigt.

2. Der Ausschreibung und Vergabe der vorgezogenen Maßnahmen (Abbruch, Baugrube / Aushub, Verbau) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 - 6 HOAI (Genehmigungs-/Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
4. Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.12200001
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 765.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.12200001			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	15.030.000 €	Ordentlicher Aufwand	602.000 €
Aktiviere Eigenleistungen	502.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	332.000 €
		Kalkulatorische Zinsen	243.000 €
		Abzgl. Kosten Kornhausplatz/Sattlerg.	80.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	15.532.000 €	Nettoressourcenbedarf	765.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014 inkl. Vj.</u>		ab 2018	
Auszahlungen (Bedarf):	1.082.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)	522.000 €
Verfügbar (inkl. NT 14)	1.082.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	243.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	13.800.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	13.800.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	---		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse

1.1. Beschluss Bauprogramm, Beschluss Planungswettbewerb (GD 011/13)

- 19.02.2013 - Hauptausschuss (Niederschrift § 39)

- 20.03.2013 - Gemeinderat (Niederschrift § 12)

1.2. Bericht über das VOF-Verfahren für die Objektplanung und Auftrag für die Weiterplanung (GD 429/13)

- 10.12.2013 - Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Niederschrift § 393)

2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

Auf Basis des Programmbeschlusses vom 20.03.2013 und des Wettbewerbsergebnisses vom 20.09.2013 (Preisgerichtssitzung) wurde vom Architekturbüro Bez und Kock die vorliegende Entwurfsplanung gefertigt. Zum Projektbeschluss haben die Architekten eine Baubeschreibung erstellt (siehe Anlage 2).

Die jetzt vorliegende Entwurfsplanung entspricht im Wesentlichen dem Wettbewerbsergebnis. Auf einem zweigeschossigen Sockel, der im Osten durch die voraussichtliche Bauflucht der Sedelhöfe, im Süden und Norden durch die Bauflucht der vorhandenen Handwerkskammer und im Westen durch den anschließenden Baubestand begrenzt wird, werden fünf weitere Geschosse errichtet, die sich zum Einen am städtebaulichen Rahmenplan, zum Anderen an der Entwurfsidee der Planer orientieren.

Die Außenanlagen nehmen zum Einen die vorhandene Gestaltung im Bereich der östlich anschließenden Handwerkskammer und die Planungen für die Keltergasse auf. Die fußläufige Erschließung orientiert sich an den künftigen Wegeverbindungen zwischen der neuen Straßenbahnhaltestelle in der Olgastraße, der Keltergasse und der Weiterführung in die Innenstadt.

Der Neubau der Bürgerdienste wird als Stahlbetonskelettkonstruktion mit vorgesetzter, ebenfalls in Beton (gestockt) ausgeführter, so genannter Lochfassade errichtet. In den zwei Untergeschossen (wobei das zweite Untergeschoss nur noch als Teilgeschoss ausgeführt wird) befinden sich die erforderlichen Technik- und Lagerflächen der Bürgerdienste, sowie eine Tiefgarage und der Multifunktionsraum mit dem dazu gehörigem Lager.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind die publikumsintensiven Flächen ausgewiesen, die durch eine großzügige Öffnung miteinander verbunden sind und über ein Oberlicht natürlich belichtet werden.

Die Verteilung der Funktionsbereiche der Bürgerdienste über alle Geschosse wurde in intensiven Abstimmungsgesprächen zwischen Nutzern, Planern und dem Gebäudemanagement entwickelt. Aufgrund dem vorgegebenen städtebaulichen Vorgaben und der Entscheidung des Preisgerichts für den 1. Preis, musste der Nutzer teilweise Kompromisse im Hinblick auf eine optimale Flächenverteilung eingehen. Dennoch halten die Bürgerdienste weiterhin an dem für sie optimalen Standort fest. In der nächsten Planungsphase werden weitere, der Optimierung der Funktionsabläufe dienende Detailplanungen, folgen. Ergänzend dazu siehe auch die GD von BD zum Betriebskonzept.

Die Barrierefreiheit des Gebäudes nach § 39 Landesbauordnung wird durch den Einbau zweier Aufzüge und zweier Behinderten-WCs gewährleistet. Für Menschen mit Seh-schwäche/-behinderung werden kontrastreiche Markierungen an den notwendigen

Stellen vorgesehen.

Aufgrund der geringen Dachflächen über dem zweiten bzw. siebten Obergeschoss, den darin bzw. darauf befindlichen Oberlichtern/Aufbauten, sowie der Verschattung durch die künftige Sedelhofbebauung ist die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage nicht gegeben.

Die Planung wurde bereits mit den Abteilungen SUB und FW vorbesprochen. Eine Genehmigung kann demnach in Aussicht gestellt werden, ohne dass wesentliche Änderungen, bzw. Umplanungen erforderlich werden.

4. Energiestandard

Der Neubau der Bürgerdienste wird nach dem Ulmer Energiestandard (beim Neubau entsprechend dem Passivhausstandard) errichtet. Der Heizenergiekennwert liegt aktuell bei 16,3 kWh/m²a für die Gebäudehülle (Kennwert für zertifizierten Passivhausstandard 15,0 kWh/m²a) und unterschreitet die Anforderungen der gültigen EnEV um über 50%. Der finanzielle Mehrbedarf im Bezug auf eine Errichtung nach der gültigen EnEV beträgt ca 346.000 € (Kostengruppen 300 und 400).

5. Vorgezogene Maßnahmen

Gespräche mit dem Landesdenkmalamt haben ergeben, dass auf dem nicht bebauten Grundstück bzw. in einer Tiefe von -2,0 m unter Geländeoberkante ein Turm der alten Stadtbefestigung vermutet wird. Um im Sommer 2015 mit der Baumaßnahme zu beginnen, ist es deshalb erforderlich, dass die entsprechenden, zeitintensiven archäologischen Untersuchungen davor durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist der Abbruch der aufgehenden Gebäudeteile des Bestands Olgastraße 66, der Aushub mindestens bis zur Verdachtsfläche inkl. dem Verbau. Diese Vorgehensweise macht es erforderlich, dass mit dem Projektbeschluss auch den vorgezogenen Maßnahmen zugestimmt wird. Damit verbleibt ausreichend Zeit ggf. planerisch auf archäologische Funde zu reagieren ohne den Baubeginn zu gefährden.

6. Zeitliche Abwicklung

6.1. Ausräumen des Gebäudes: ab 01.12.2014,
Abbruch: mit Jahresbeginn 2015

6.2. Einreichung Bauantrag: Ende Oktober 2014

6.3. Baubeschluss voraussichtlich am: 21.04.2015 (Vorberatung) bzw. 06.05.2015

6.4. Voraussichtlicher Baubeginn: Sommer 2015

6.5. Voraussichtliche Fertigstellung/Übergabe an BD: Sommer 2017

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Mit der vom Architekten erstellten und von GM geprüften Kostenberechnung vom 19.09.2014 werden für das Projekt folgende Herstellungskosten ermittelt:

Hochbau	14.430.000 €
Mobiliar	500.000 €
<u>Umzugskosten</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	15.030.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>502.000 €</u>
Gesamtauszahlungen:	15.532.000 €

In der Folgeplanung nach der Entscheidung des Gemeinderats zur Entwurfsplanung erhöhten sich die Herstellungskosten zwischenzeitlich auf ca. 17,0 Mio. €, die jedoch mit tatkräftiger Unterstützung durch die Bürgerdienste auf die jetzt zum Antrag gestellte Summe reduziert werden konnte. Trotzdem entsteht gegenüber der Kostenannahme von 11.630.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) aus dem Programmabschluss ein Mehrbedarf von 3.400.000 Mio. €.

Die Ursachen hierfür sind:

- Flächenmehrungen
Dem Raumprogrammabschluss zugrunde lag ein Grobkonzept, das in der Folge in ein Feinkonzept weiterentwickelt wurde. Dabei ergab sich ein Flächenmehrbedarf vor allem im Lager- und Archivbereich. Hinzu kamen zusätzliche Flächen wie Sozialräume, ein Fahrradraum für die Bediensteten sowie ein größerer Umkleidebereich. Bedingt durch die Gebäudegeometrie hat sich auch die Verkehrsfläche erhöht. Zum Zeitpunkt der Kostenannahme lag die Nutzfläche bei 2.960 m², jetzt in der vorliegenden Planung bei 3.330 m² (+ 370 m²). Bei der Verkehrsfläche wurden zum Programmabschluss 740 m² angenommen, in der aktuellen Planung beträgt diese Fläche jetzt 970 m² (+230 m²)
Mehrbedarf ca. 640.000 €
- Baupreis-Index-Steigerung seit 2012
Mehrbedarf ca. 440.000 €
- Neue HOAI 2013
Mehrbedarf ca. 480.000 €
- Leitungsverlegung SWU
Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde auch die genaue Lage der Versorgungsleitungen der SWU ermittelt. Eine Verlegung ist demnach erforderlich.
Mehrbedarf ca. 150.000 €
- Erhöhter Aufwand Gründung/Verbau
Bedingt durch die zum Teil zeitgleich stattfindenden Baumaßnahmen im näheren Umfeld, ist ein erhöhter Aufwand bei den Pfahlgründungen und dem Verbau (sowohl nach Süden zu den Sedelhöfen, als auch nach Norden in Richtung Olgastraße ist keine Rückverankerung möglich) erforderlich.
Mehrbedarf ca. 660.000 €

• Erhöhter Aufwand baukonstruktiver Einbauten (feste Möblierung) Die Weiterentwicklung vom Grob- zum Feinkonzept, aber auch baurechtliche Erfordernisse haben den Bedarf für baukonstruktive Einbauten erhöht. Zum Beispiel bei den Akustikmaßnahmen aufgrund des hohen Publikumsverkehrs verbunden mit dem hohen Anspruch an Diskretion, bzw. bedingt durch die Forderung der Feuerwehr eines Rauchschutzhanges im Obergeschoss. Mehrbedarf ca.	290.000 €
• Kassenautomaten, Fotofix, usw. Mehrbedarf ca.	220.000 €
• Baunebenkosten auf oben aufgeführte Positionen Mehrbedarf ca.	520.000 €
Summe	3.400.000 €

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden in Abstimmung mit dem Nutzer u.a. folgende weitere Einsparungsmöglichkeiten geprüft:

- Entfall zweites Untergeschoss: Kostenminderung ca. 1.000.000 €
Dafür erforderlich wäre die Auslagerung der Tiefgarage sowie des Multifunktionsraums inkl. Lager.
Verworfen wegen erheblicher Mängel für BD in funktionaler, organisatorischer Hinsicht.
- Entfall öffentlicher Fenster Kostenminderung ca. 300.000 €
Verworfen wegen mehrheitlichem Widerspruch durch die Nutzer sowie erheblichen Nachteilen im Betrieb (Fensterreinigung).
- Entfall eines Obergeschosses Kostenminderung ca. 250.000 €
(durch breitere Turmgänge)
Verworfen, da der Flächenbedarf von BD nicht gänzlich erfüllt werden kann (ca. -80m² NF). Zudem würde dadurch der vom Preisgericht prämierte 1. Preis wesentlich und entscheidend verändert.

7.2. Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen):

Bei

- 3.330 m² NF (Nutzfläche)
 - 5.524 m² BGF (Bruttogeschossfläche)
 - NF/BGF 0,60
 - 20.856 m³ BRI (Bruttorauminhalt)
-
- Nach Nutzfläche 3.237,00 €/m²
 - Nach Bruttogeschossfläche 1.934,00 €/m²
 - Nach umbauten Raum 512,00 €/m³

7.3. Kosten- und Terminrisiken

- Verlagerung der privaten Stellplätze aus dem Bestandsgebäude. Für den Neubau ist diese Verlagerung zwingend erforderlich. Eine Zusage der Eigentümer gegenüber LI wurde geäußert. Die schriftliche Vereinbarung steht noch aus.
- Kampfmittel- und Schadstofffunde
- Standsicherheit Verbau/Rückverankerungen
- Archäologische Funde, die ggf. zu Umplanungen führen können
- Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen (ca. 530.000 €)

7.4. Finanzierung

Für das Vorhaben Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste wurden im Entwurf des Finanzhaushalt sowie im Entwurf der Finanzplanung 2016 ff bei Projekt-Nr. 7.12200001 die Mittel auf 15,55 Mio. € (inkl. Aktivierter Eigenleistungen) fortgeschrieben bzw. erhöht. Die Mittel reichen daher vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats zur Deckung der Mehrauszahlungen in Höhe von 3,4 Mio. € (gegenüber dem Programmabschluss) aus.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung (inkl. Akt. Eigenleistungen)	Hochbaukosten	14.932.000 €	50 Jahre	299.000 €
	Mobiliar (ohne Umzug)	500.000 €	15 Jahre	33.000 €
Summe Abschreibung				332.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenl.	Gesamtkosten	<u>15.432.000 €</u>	3,146 %	243.000 €
		2		
Summe Kalkulatorische Kosten				575.000 €
Instandhaltungskosten/Jahr				173.000 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr (Heizung, Reinigung) inkl. Wartungskosten				97.000 €
abzgl. Kosten Sattlergasse/Kornhausplatz				80.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				765.000 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe) ab dem Haushaltsjahr 2018.