



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	11.01.2017		
Geschäftszeichen	GM-hg-ne		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.02.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 029/17

Betreff: Wilhelmsburg - Sanierung Innenhof
- Bericht über den Wettbewerb und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 09.12.2016 (Anlage 1)
Pläne 1. Preis M 1:200
(werden im Sitzungssaal ausgehängt)

Antrag:

1. Den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis des Wettbewerbs zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Verwaltung zu ermächtigen, den Verfasser des 1. Preises, TDB Landschaftsarchitektur, Berlin, abschnittsweise mit den Planungsleistungen nach HOAI zu beauftragen.

Pröbstle

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend*	
PRC: 5230-710 (Heimatgeschichtl. Bauten) Projekt / Investitionsauftrag: 7.5230005			
Einzahlungen	635.000 €	Ordentliche Erträge	
Auszahlungen	1.025.000 €	Ordentlicher Aufwand	
Aktiviert Eigenleistungen	67.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
Saldo aus Investitionstätigkeit	457.000 €	Nettoressourcenbedarf	
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2018*	
Auszahlungen (Bedarf) Inkl. Übertrag Vj.:	423.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar:	423.000 €		
Differenz	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	602.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	602.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* wird im Rahmen Projekt- und Baubeschluss beziffert

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlüsse

- a) Fachbereichsausschuss Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 21.06.2013, GD 130/03 (Niederschrift § 190) Programmbeschluss
- b) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 21.10.2014, GD 361/14, (Niederschrift § 310) Bericht über Antrag zum Bundesförderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus"
- c) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.10.2015 GD 428/15, (Niederschrift § 348) Antrag zum Bundesförderprogramm für "Nationale Projekte des Städtebaus"

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

- a) Ausgangslage und Wettbewerbsaufgabe
Um die Wilhelmsburg zukünftig einer dauerhaften Nutzung zuzuführen und sie damit stärker in den Fokus des Stadtgeschehens zu rücken, ist der Ausbau der Infrastruktur vorgesehen.

Ein Nutzungskonzept für die Wilhelmsburg wird seit Jahren diskutiert und von der Stadt gefördert.

Im Ergebnis wurden verschiedene Themenschwerpunkte identifiziert, von denen drei - gefördert im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" - begonnen und teilweise umgesetzt werden:

- Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Wilhelmsburg
- Schaffung einer äußeren Erschließung
- Schaffung einer inneren Erschließung

Die Neugestaltung des Innenhofs ist ein Baustein innerhalb des Themenschwerpunktes Innere Erschließung.

Über einen Wettbewerb soll die beste Lösung für die Aufgabe gefunden werden.

Ziel des Wettbewerbes ist die Gestaltung des Innenhofs für eine flexible Nutzung. Dabei soll die gesamte Fläche überplant werden und in ihrer Gestaltung die denkmalgeschützte Anlage hervorheben.

Es wird eine angemessene, schlichte und nicht zu kleinteilige Gestaltung erwünscht, die den rauen und homogenen Charakter der Burg erhält und dabei möglichst Grünstrukturen z. B. in Form von Baumfeldern zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und kleinklimatischen Situation in das Konzept einbezieht.

Beurteilungskriterien für die Bewertung der Arbeiten sind insbesondere:

- Einbindung der Erschließung (Gebäude und Innenhof)
- gestalterische Qualität
- funktionale Qualität
- Umgang mit Bestand und Denkmalpflege
- Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Herstellungs- und Lebenszykluskosten

b) Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb für die Neugestaltung des kompletten Innenhofs der Wilhelmsburg wurde als "Nichtoffener Wettbewerb" nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt.

Die Auslobung erfolgte als Realisierungswettbewerb.

Durch Bekanntmachung am 28.07.2016 wurden interessierte Planer aufgefordert, sich um die Teilnahme zu bewerben.

Teilnahmeberechtigt waren Landschaftsarchitekten und Bürgergemeinschaften aus Landschaftsarchitekten und Architekten.

Ziel war es, 15 Bewerber für die Bearbeitung der Aufgabe auszuwählen, wovon fünf Teilnehmer vorab ausgewählt wurden. Die übrigen 10 Bewerber wurden aus 39 eingegangenen Bewerbungen im Losverfahren ermittelt.

Die Wettbewerbsunterlagen sind am 05.09.2016 an die ausgewählten Büros ausgegeben worden.

Die Abgabe der Arbeiten war bis 17.11.2016 gefordert. Bis zu diesem Zeitpunkt sind 12 Arbeiten eingegangen.

Die vorliegenden Arbeiten wurden dann im Rahmen der Vorprüfung sachlich und fachlich geprüft.

Das Preisgericht hat bei seiner Sitzung am 09.12.2016 einstimmig den Entwurf des Büros TDB Landschaftsarchitektur, Berlin als Preisträger des 1. Preises ausgewählt und empfohlen, die Arbeit als Grundlage der weiteren Bearbeitung zu wählen.

Die Arbeiten der Wettbewerbsteilnehmer wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung vom 12.12.2016 - 21.12.2016 im Rathaus präsentiert.

c) Kurzbeschreibung des Siegerentwurfs und Beurteilung durch das Preisgericht

Der Innenhof erhält einen breiten Rahmen aus Ortbetonfeldern. In diesem Rahmen liegt eine "Bildfläche" mit Feldern unterschiedlicher Ausführung (Rasen, Rasenpflaster, Schotter), die durch unterschiedlich breite Wege unterteilt wird.

Der Baumbestand wird um mehrere Bäume in lockerer Anordnung ergänzt.

Der Siegerentwurf überzeugte das Preisgericht durch "seine zurückhaltende Verwendung von dezenten, gut proportioniert gesetzten Gestaltungsmitteln". Er erhält damit die großzügige Raumwirkung des Innenhofs, schafft gleichzeitig eine Gliederung und Akzentuierung der Fläche und ermöglicht dabei die Möglichkeit einer multifunktionalen Nutzung.

Die Materialverwendung für die Belagsflächen wird in gestalterischer und funktionaler Hinsicht positiv bewertet.

In der weiteren Planung sollten die Wegeverläufe auf funktionale Bezüge überprüft und die Belagswahl Ortbetonplatten unter dem Gesichtspunkt späterer Leitungsverlegungen noch einmal näher betrachtet werden.

3. Zeitlicher Ablauf

Die Umsetzung der Maßnahme soll in zwei Bauabschnitten erfolgen:

- 1. BA (westlicher Abschnitt) Bau ab Ende September 2017 nach der Theaterspielzeit, gefördert im Rahmen des Bundesförderprogramms "Nationale Projekte des Städtebaus".

- 2. BA (östlicher Abschnitt) Bau frühestens ab Ende 2019 nach der Theaterspielzeit, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.
Der Bau der Eingangsbauwerke ins Gebäude erfolgt im Zuge der Umsetzung der baulichen Maßnahmen im Gebäude - abhängig von der Umsetzung eines Nutzungskonzeptes.

Als nächste Termine für die Umsetzung des 1. BA sind vorgesehen:

- Projekt- und Baubeschluss im FBA StBU am 30.05.2017
- Baubeginn 1. BA Mitte September 2017
- Fertigstellung 1. BA Ende 2018

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Der Verfasser des 1. Preises aus dem Wettbewerb beziffert nach einer groben Kostenschätzung die reinen Baukosten für den gesamten Innenhof inkl. Eingangsbauwerk mit rd. 3 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Baunebenkosten muss mit Gesamtkosten von 3,5 - 4 Mio. € gerechnet werden.

Für den 1. Bauabschnitt (Neugestaltung des westlichen Innenhofs für die Theaternutzung) ist im Rahmen des Projektes "Wilhelmsburg - Die Stadt in der Festung" im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" ein Budget in Höhe von 1.025.000 € eingestellt. Die anteiligen Kosten für den 1. Bauabschnitt des Wettbewerbsentwurf liegen derzeit bei rd. 1,6 Mio. €. Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, wie diese angepasst werden können, ohne die Qualität des Entwurfs maßgebend zu beeinträchtigen.

4.2. Finanzierung

Für die Auszahlungen stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.52300005, Wilhelmsburg Sanierung Innenhof Auszahlungen in Höhe von 1.025.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Detaillierter Angaben erfolgen zum Projekt- und Baubeschluss im Mai des Jahres.

4.3. Zuschüsse

Der 1. BA wird gefördert im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus". Die Zuwendung wird in Form der Anteilfinanzierung in Höhe von 61,89 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben gewährt. Bei angenommenen Baukosten von 1.025.000 € für den 1. BA ergeben sich Zuwendungen in Höhe von 635.000 €.

4.4. Risiken

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung sind konjunkturell bedingte Baupreissteigerungen möglich.

Der Innenhof wurde im Rahmen einer Luftbildauswertung als "bombardierter Bereich" klassifiziert und ist möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Sämtliche Eingriffe in die Hofoberfläche sind von geeigneten Firmen zu begleiten. Dies führt gegebenenfalls zu größerem - nicht konkret bezifferbarem - Aufwand und möglicherweise zu Verzögerungen im Ablauf.

Im Bereich des Innenhofes können sich Überreste eines Augustiner-Chorherrenstifts erhalten haben. Die genaue Lage ist unbekannt, aber mit einiger Wahrscheinlichkeit entstand die Wilhelmsburg in der gleichen exponierten Lage, die für das in diesem Bereich

abgegangene Chorherrenstift angenommen werden darf. Sollten im Zuge der Arbeiten im Innenhof archäologische Befunde zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie zu beteiligen. Daraus könnten zusätzliche Kosten und Verzögerungen im Bauablauf entstehen.

Die Hofentwässerung erfolgt aktuell in eine Entwässerungsleitung im Eigentum der Bundeswehr. Diese mündet in den öffentlichen Kanal in der Sântisstraße, dessen Kapazität ausgeschöpft ist. Abhängig von Berechnungen, die im Zuge der Konkretisierung der Planung erfolgen müssen, können Maßnahmen zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung notwendig werden. Diese Maßnahmen können Auswirkungen auf Kosten und Bauablauf haben.

Im Vorfeld wurde eine Baugrunduntersuchung für den westlichen Teil des Innenhofs (1. BA) durchgeführt. Sollten im Zuge der weiteren Planungen im östlichen Teil des Hofes andere Verhältnisse angetroffen werden, so kann das Auswirkungen auf die Kosten haben.