

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	02.05.2017		
Geschäftszeichen	GM-hg-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.05.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 182/17

Betreff: Wilhelmsburg - Sanierung Innenhof 1. Bauabschnitt
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Entwurfsplan 1. BA vom 12.04.2017 (ohne Maßstab) (Anlage 1)
Entwurfsplan 2. BA vom 12.04.2017 (ohne Maßstab) (Anlage 2)
Kostenberechnung 1. BA vom 12.04.2017 (Anlage 3)
Pläne des Landschaftsarchitekturbüros TDB
werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung des Landschaftsarchitekturbüros TDB, Berlin für den 1. Bauabschnitt der Sanierung des Innenhofs der Wilhelmsburg bestehend aus

1.1. Der Kostenberechnung des Landschaftsarchitekturbüros TDB, Berlin und des Zentralen Gebäudemanagements mit Gesamtinvestitionskosten für

<u>Baukosten</u>	<u>1.225.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.225.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>104.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.329.000 €

zu genehmigen.

2. Der Ausführung des 1. Bauabschnitts entsprechend der Planung zuzustimmen.

3. Dem neuen Kostenrahmen bei Projekt-Nr. 7.52300005 (Wilhelmsburg - Sanierung Innenhof) von 1.025.000 € um 200.000 € auf 1.225.000 € wird zugestimmt. Die Aktivierten Eigenleistungen erhöhen sich damit um 37.000 € von 67.000 € auf 104.000 €. Insgesamt

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

ergeben sich dadurch neue Gesamtinvestitionskosten von 1.329.000 €. Die Finanzierung wird durch Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.54100028 (Wilhelmsburg, Verkehrsanbindung) in Höhe von 200.000 € sichergestellt.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 55.500 € ab dem Haushaltsjahr 2018 werden zur Kenntnis genommen.
5. Die Entwurfsplanung des 2. BA vom 12.04.2017 sowie die Kosten des 2. BA in Höhe von rd. 2.700.000 € zzgl. Aktivierte Eigenleistungen werden zur Kenntnis genommen.

Pröbstle

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:
Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja
nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5230-710 (Heimatgeschichtl. Bauten) Projekt / Investitionsauftrag: 7.52300005			
Einzahlungen ¹	758.000 €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	1.225.000 €	Ordentlicher Aufwand	49.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	104.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	19.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	6.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	571.000 €	Nettoressourcenbedarf	55.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2018	
Auszahlungen (Bedarf):	363.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5230-710 (Heimatgeschichtl. Bauten)	49.000 €
Verfügbar:	363.000 €		
Rest (ohne Anteil v. Vj. 60.000 €)	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (kalk. Verzinsung)	6.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	802.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen inkl. Übertrag	602.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	200.000 €		
Deckung erfolgt über Einsparung bei Projekt-Nr. 7.54100028			

¹ Höherer Zuschuss ist beantragt, vgl. Ziff. 5.1/5.3 der Sachdarstellung.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- a) Fachbereichsausschuss Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 21.06.2013, GD 130/13 (Niederschrift § 190) Programmabschluss
- b) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 21.10.2014, GD 361/14 (Niederschrift § 310) Bericht über Antrag zum Bundesförderprogramm zu "Nationale Projekte des Städtebaus"
- c) Gemeinderat am 18.11.2015, GD 428/15 (Niederschrift § 100) Antrag zum Bundesförderprogramm für "Nationale Projekte des Städtebaus"
- d) Gemeinderat am 15.06.2016, GD 227/16 (Niederschrift § 49) Innere Erschließung, Teilausbau für Theaternutzung, Projekt- und Baubeschluss
- e) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.02.2017, GD 029/17 (Niederschrift § 9) Bericht über den Wettbewerb und Auftrag zur weiteren Planung zur Sanierung Innenhof der Wilhelmsburg

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Ausgangslage

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 wurde ein Entwurf für die Sanierung des Innenhofs ausgewählt. Der Wettbewerbsgewinner ist mit den weiteren Planungen beauftragt.

Baubeschreibung

Die Wettbewerbsplanung mit der zurückhaltenden Verwendung von dezenter, gut proportioniert gesetzten Gestaltungsmitteln - Rahmen aus Ortbetonfeldern, Intarsien, Bogenbank und Solitärbäumen- bleibt weitestgehend Grundlage der Planung.

Eine Änderung zum Wettbewerbsentwurf liegt, wie vom Preisgericht empfohlen, im Aufgreifen der wichtigsten Sichtbeziehung und Wegeverbindung im Hof. Zwischen dem Tor in der Front und dem Tor in der rechten Kehle wird eine direkte Wegeverbindung geschaffen. Dadurch ergibt sich eine Zäsur in der inneren Fläche, die aber die Gesamtwirkung der Planung nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung des 1. Bauabschnitts soll bereits der Gesamtentwurf für die Sanierung des Innenhofs erkennbar werden.

Um dies zu erreichen, ist es notwendig maßgebliche Bereiche im 1. Bauabschnitt herzustellen. Der Umfang des 1. Bauabschnitts ist entsprechend gewählt.

Der Rahmen aus Ortbetonfeldern auf der Nord- und der Westseite des Innenhofs wird zu einem großen Teil hergestellt. Entlang des Gebäudes wird ein Streifen in der Breite der zukünftigen Erschließungselemente als Schotterfläche ausgeführt. Es erfolgt eine Abstimmung mit den Beteiligten der Maßnahme zur Äußeren Erschließung bezüglich der Ausführung der Ortbetonfelder, die in beiden Maßnahmen zur Ausführung kommen.

Die "Bildfläche" mit den unterschiedlichen Belagsarten im Hofinneren wird durch die Umsetzung der rahmenden äußeren Elemente bereits erkennbar. Im östlichen Hofbereich wird eine Rasenfläche hergestellt, im westlichen Bereich zwei Schotterfelder.

Die Gliederung der Innenhoffläche, die im Endausbau durch die geschwungene Bogenbank erfolgen soll, wird im 1. Bauabschnitt durch eine Gräserpflanzung erreicht.

Im Bereich des 1. Bauabschnitts werden -vorbereitend für die Gebäudenutzung- bereits Leitungen für Niederschlags- und Schmutzwasser verlegt, deren späterer Einbau zu Problemen beim Bau führen würden.

Durch die Wahl der Bereiche, die im 1. Bauabschnitt umgesetzt werden, wird der Rahmen für den fertigen Ausbau bereits gesetzt und damit der Endzustand ein Stück weit erkenn- und erlebbar. Um die Qualität der Planung gesamtumfänglich zur Geltung zu bringen, ist die Umsetzung des 2. BA erforderlich.

Der Entwurf ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird im Zuge des Planungsprozesses eingeholt. Die Ausführung wird weiterhin begleitet und besprochen.

4. Zeitlicher Ablauf

Mit dem Bau des 1. BA wird ab Ende September 2017 nach Ende der Theaterspielzeit begonnen. Die Fertigstellung des 1. BA erfolgt voraussichtlich im Herbst 2018.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für den 1. Bauabschnitt der Sanierung des Innenhofs ist im Rahmen des Projektes "Wilhelmsburg - Die Stadt in der Festung" im Bundesprogramm "Nationale Projekte des

Städtebaus" bisher ein Budget in Höhe von 1.025.000 € eingestellt. Derzeit ist ein Änderungsantrag beim Zuschussgeber gestellt, um innerhalb des Gesamtprojektes Mittel zwischen den Einzelprojekten entsprechend den aktuellen Kostenberechnungen zu verschieben. Entsprechend gibt es einen Antrag der Verwaltung, die Mittel im Haushalt neu zu verteilen.

Nach der Kostenberechnung des Landschaftsarchitekturbüros TDB, Berlin und des Zentralen Gebäudemanagements gliedern sich die Gesamtinvestitionskosten in

<u>Baukosten</u>	1.225.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.225.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	104.000 €
Gesamtinvestitionskosten	1.329.000 €

Die Investitionskosten für den 2. BA betragen 2.700.000 € (Index 118,5 Februar 2017) zzgl. Aktivierete Eigenleistungen.

5.2. Risiken

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung sind konjunkturell bedingte Baupreissteigerungen möglich.

Die vorliegende Planung und Kostenermittlung entspricht in ihrem Detaillierungsgrad nicht genau dem angestrebten Stand für den Baubeschluss. Das enge Zeitkorsett im Rahmen des Förderprogramms bedingt eine sehr kurze Planungszeit. Um die notwendigen Entscheidungen bis zur Umsetzung der Maßnahme zu erhalten, ist der Baubeschluss zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich. Das vorliegende Leistungsverzeichnis wurde auf Grundlage einer sehr detailliert ausgearbeitete Entwurfsplanung erstellt. Im Zuge der detaillierteren Ausführungsplanung könnten noch geringfügige Anpassungen der Planung notwendig werden.

Die Maßnahme wird parallel zu zwei anderen Maßnahmen an der Wilhelmsburg abgewickelt. Die Beteiligten stimmen sich bezüglich der Bauzeiten ab und versuchen, mögliche Kollisionen im Vorfeld auszuschließen. Durch Änderungen im Bauablauf einer der Maßnahmen kann es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen und es können zusätzliche Kosten anfallen.

Der Innenhof wurde im Rahmen einer Luftbildauswertung als "bombardierter Bereich" klassifiziert und ist möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Dies führt gegebenenfalls zu größerem -nicht konkret bezifferbarem- Aufwand und möglicherweise zu Verzögerungen im Ablauf.

Im Bereich des Innenhofes können sich Überreste eines Augustiner-Chorherrenstift 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.

Im Vorfeld wurde eine Baugrunduntersuchung für den westlichen Teil des Innenhofs durchgeführt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme im östlichen Teil des Hofes andere Verhältnisse angetroffen werden, so kann das Auswirkungen auf die Kosten haben.

Es ist zunächst lediglich die Realisierung des 1. Bauabschnitts vorgesehen. Der Zeitpunkt der Umsetzung des 2. Bauabschnitts ist offen. Da die Maßnahme zunächst nicht abgeschlossen werden kann, besteht ein gestalterisches Risiko.

5.3. Finanzierung

Der Kostenrahmen bei Projekt-Nr. 7.52300005 (Wilhelmsburg, Sanierung Innenhof, 1. BA) erhöht sich damit von 1.025.000 € um 200.000 € auf 1.225.000 €. Die Aktivierten Eigenleistungen erhöhen sich damit um 37.000 € von 67.000 € auf 104.000 €.

Insgesamt ergeben sich dadurch neue Gesamtinvestitionskosten von 1.329.000 €. Die Finanzierung wird durch Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.54100028 (Wilhelmsburg, Verkehrsanbindung) in Höhe von 200.000 € sichergestellt.

5.4. Zuschüsse

Der 1. Bauabschnitt der Sanierung des Innenhofs 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 Investitionskosten von 1.225.000 € ergeben sich neue Zuwendungen in Höhe von 758.000 €. (+ 123.000 € gegenüber dem urspr. Antrag.)

5.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen voraussichtlich folgende Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Baukosten	571.000	30 Jahre ¹	19.000
Summe Abschreibung				19.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtkosten	<u>571.000</u> 2	2,275 %	6.500
Summe Kalkulatorische Kosten				25.500
Grünpflegekosten/Jahr				16.000
Winterdienst- und Reinigungskosten/Jahr				13.000
Wartungskosten Technik/Jahr				1.000
Summe Folgekosten				55.500

¹ Nach Erfahrungswerten wird von einer durchschnittl. Nutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 5230-710 (Heimatgeschichtliche Bauten) ab dem Haushaltsjahr 2018.