

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 02.05.2017
Geschäftszeichen GM-cm-ha
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 30.05.2017 TOP
Behandlung öffentlich GD 183/17

Betreff: Wilhelmsburg - Bau neuer Erschließungskern
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Übersichtsplan (Anlage 1)
Kostenberechnung vom 12.04.2017 (Anlage 2)
Grundrisse (Anlage 3)
Pläne des Ingenieurbüros Scherr + Klimke, Ulm u. Neu-Ulm,
vom 12.04.2017 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung des Planungsbüros Scherr und Klimke, Ulm/Neu-Ulm für den Bau eines neuen Erschließungskerns vom 12.04.2017 bestehend aus:
 - 1.1. Der Kostenberechnung des Planungsbüros Scherr und Klimke, Ulm/Neu-Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 12.04.2017 mit Gesamtinvestitionskosten für

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| <u>Hochbau</u> | 1.530.000 € |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen | 1.530.000 € |
| <u>Aktivierte Eigenleistungen</u> | 105.000 € |
| Gesamtinvestitionskosten | 1.635.000 € |

zu genehmigen.

2. Der Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der Planung vom 12.04.2017 zuzustimmen.

| | |
|--|--|
| 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. _____ |

3. Dem neuen Kostenrahmen bei Projekt-Nr. 7.52300006 (Wilhelmsburg, Bau neuer Erschließungskern) von 1.390.000 € um 140.000 € auf 1.530.000 € wird zugestimmt. Die Aktivierten Eigenleistungen erhöhen sich damit um 8.000 € von 97.000 € auf 105.000 €. Insgesamt ergeben sich dadurch neue Gesamtinvestitionskosten von 1.635.000 €. Die Finanzierung wird durch Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.52300002 (Wilhelmsburg TH-Infrastruktur) in Höhe von 80.000 € und Projekt-Nr. 7.54100028 (Wilhelmsburg, Verkehrsanbindung) in Höhe von 60.000 € sichergestellt.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 80.000 € ab dem Haushaltsjahr 2018 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: 7.52300006 | | | |
| Einzahlungen* | 947.000 € | Ordentliche Erträge | --- € |
| Auszahlungen | 1.530.000 € | Ordentlicher Aufwand | 72.000 € |
| Aktivierte Eigenleistungen | 105.000 € | <i>davon Abschreibungen</i> | 23.000 € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 8.000 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 688.000 € | Nettoressourcenbedarf | 80.000 € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2017</u> | | 2018 | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 300.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5230-710 (Heimatgeschichtl. Bauten) | 72.000 € |
| Verfügbar: | 520.000 € | | |
| Ggf. Minderbedarf in 2017 | 220.000 € | Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | |
| | | | |
| <u>2. Finanzplanung 2018 ff</u> | | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (kalk. Verzinsung) | |
| | | | 8.000 € |
| Auszahlungen (Bedarf): | 1.230.000 € | | |
| Restmittel aus 2017 | 220.000 € | | |
| Mittel aus 2018 | 870.000 € | | |
| Einsparungen Projekt-Nr. 7.52300002 | | | |
| 7.54100028 | 140.000 € | | |
| Rest | 0 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

* höherer Zuschuss ist beantragt - vgl. Ziff. 5.1 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) Programmbeschluss
- 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

3.1. 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

Der Bau des neuen Erschließungskerns ist ein Baustein innerhalb des Themenschwerpunktes Innere Erschließung.

Baubeschreibung der Maßnahme:

Im südöstlichen Bereich des bestehenden Gebäudes werden auf insgesamt rund 1.000 m² Nutzfläche ein neuer Erschließungskern und Räume für unterschiedliche Nutzungen umgebaut. Der Erschließungskern beinhaltet einen Aufzug und eine Treppe vom Untergeschoss bis in das erste Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über ein provisorisches Erschließungselement mit Treppe und Rampe vom Innenhof. Die Aufenthaltsräume

unterscheiden sich hinsichtlich Größe und Belichtung und somit in ihrer Nutzbarkeit. Sie sind bestimmt für Wohnen, Büros oder Ateliers und sollen vermietet werden.

Der Ausbaustandard der Bauteile und Oberflächen wird in Anlehnung an den Theaterausbau gewählt. Die Methodik hat sich bisher bewährt und wird hier in einem weiteren musterhaften Ausbau umgesetzt. Das Quadermauerwerk wird von Putz und Beschichtungen befreit. Durch einfaches Schlämmen der Oberflächen bleibt die Struktur erhalten.

Die räumlichen Veränderungen sind möglichst gering, das Ausbauniveau wird einfach gehalten. Den größten Eingriff stellt die vertikale Öffnung für den neuen Treppenraum dar. Eine weitere deutliche Veränderung ist der neue Eingang anstelle zweier vorhandener Fenster.

Neue notwendige Wände werden in Mauerwerk oder Leichtbau erstellt. Der Bodenbelag wird in den Aufenthaltsräumen als Parkett ausgeführt. Im Flurbereich kommt ein hoch belastbarer Zementbelag zur Ausführung, Nassräume werden gefliest. Das Treppenhaus wird durch brandschutzrelevante Türen von den restlichen Flächen abgetrennt. Die Fenster werden wie beim Theaterausbau in Holz ausgeführt.

Auch die Haustechnik wird auf einfachem Niveau gehalten. Neu verlegt werden Anschlussleitungen für Trinkwasser und Elektro. Die notwendige Heizleistung wird durch einen dezentralen Ölbrennwertkessel im Untergeschoss erbracht. Dies stellt eine wirtschaftliche Übergangslösung dar, bis über eine weitere Nutzung der Wilhelmsburg entschieden ist. Das in relativ geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wird in Absprache mit der benachbarten Bundeswehr in das vorhandene Kanalsystem geleitet.

Der Entwurf ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Ausführung und Details werden weiterhin begleitet und besprochen.

Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Die baurechtlich relevanten Themen wurden jedoch vorab mit den entsprechenden Abteilungen abgestimmt. Fachplaner für Haustechnik und Berater für die Bestandsanalyse, Brandschutz, Fledermauskartierung etc. sind beteiligt.

Barrierefreiheit

Die umgebauten Räumlichkeiten sind barrierefrei zugänglich. Weitergehende Maßnahmen wie z. B. ein barrierefreies WC sind in diesem Bauabschnitt nicht geplant.

Energiestandard

Sämtliche neuen Bauteile, z.B. Fenster entsprechen dem städtischen Energiestandard. Die Gebäudehülle ist Bestand und nicht veränderbar (Denkmal).

4. Zeitlicher Ablauf

Entsprechend dem Zuwendungsbescheid wird mit dem Bau Mitte 2017 begonnen. Die Arbeiten sollen bis zum Herbst 2018 abgeschlossen sein.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für den Bau des Erschließungskerns ist im Rahmen des Projektes "Wilhelmsburg - Die Stadt in der Festung" im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" bisher ein Budget von 1.390.000 € 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 beiliegenden Kostenberechnung des Planungsbüros Scherr und Klimke, Ulm/Neu-Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 12.04.2017 erhöhen sich die Gesamtinvestitionsauszahlungen von ursprünglich 1.390.000 € um 140.000 € auf 1.530.000 €, da die umzubauende Fläche vergrößert wurde.

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in

| | |
|------------------------------------|-------------|
| <u>Hochbau</u> | 1.530.000 € |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen | 1.530.000 € |
| <u>Aktivierete Eigenleistungen</u> | 105.000 € |
| Gesamtinvestitionskosten | 1.635.000 € |

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. Die vorliegenden Leistungsverzeichnisse wurden auf Grundlage einer sehr detailliert ausgearbeiteten Entwurfsplanung erstellt. Im Zuge der detaillierteren Ausführungsplanung könnten noch geringfügige Anpassungen der Planung notwendig werden.

Durch den Einbau des Treppenkerne mit Aufzug sind umfangreiche Eingriffe in die bestehenden Gewölbekonstruktionen erforderlich. Hierbei sowie bei der Gründung des Aufzugs können unvorhersehbare Aufwendungen notwendig werden.

5.3. Finanzierung

Der Kostenrahmen bei Projekt-Nr. 7.52300006 (Wilhelmsburg, Bau neuer Erschließungskern) erhöht sich damit von 1.390.000 € um 140.000 € auf 1.530.000 €. Die Aktivierten Eigenleistungen erhöhen sich damit um 8.000 € von 97.000 € auf 105.000 €. Insgesamt ergeben sich dadurch neue Gesamtinvestitionskosten von 1.635.000 €

Die Finanzierung wird durch Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.52300002 (Wilhelmsburg TH-Infrastruktur) in Höhe von 80.000 € und Projekt-Nr. 7.54100028 (Wilhelmsburg, Verkehrsanbindung) in Höhe von 60.000 € sichergestellt.

5.4. Zuschüsse

Der Bau des Erschließungskerns wird gefördert im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus". Die Zuwendung wird in Form der Anteilfinanzierung in Höhe von 61,89 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben gewährt. Auf die Projekt-Nr. 7.52300006 Wilhelmsburg, Bau neuer Erschließungskern fallen neue Zuwendungen in Höhe von 947.000 € (+ 87.000 € gegenüber dem ursprünglichen Antrag).

5.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen voraussichtlich folgende zusätzliche Folgekosten an:

| Folgekosten | | | | |
|--|---------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| Kalkulatorische Kosten | | € | Afa/kalk. Zins | € |
| Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss | Hochbaukosten | 688.000 | 30 Jahre ¹ | 23.000 |
| | | | | |
| Summe Abschreibung | | | | 23.000 |
| Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss | Gesamtkosten | <u>688.000</u> 2 | 2,275% | 8.000 |
| Summe Kalkulatorische Kosten | | | | 31.000 |
| Energiekosten/Jahr¹ | | | | 14.000 |
| Reinigungskosten/Jahr¹ | | | | 24.000 |
| Wartungskosten/Jahr¹ | | | | 6.000 |
| Hausmeisterservice/Jahr¹ | | | | 5.000 |
| Summe Folgekosten | | | | 80.000 |

¹ Abhängig von der Betriebsart und der künftigen Nutzung.

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