



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	24.03.2022		
Geschäftszeichen	GM-lh-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.05.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 124/22

---

Betreff: Wilhelmsburg 2030  
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 15.03.2022 (Anlage 1)  
Lageplan 1:2000 des Architekturbüros Rapp vom 24.02.2022 (Anlage 2)  
Grundrisse LPH 3 des Architekturbüros Rapp vom 24.02.2022 (Anlage 3)  
Baubeschreibung des Architekturbüros Rapp vom 24.02.2022 (Anlage 4)

### Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für das Projekt Wilhelmsburg 2030 bestehend aus:
  - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.03.2022

Hochbau	5.900.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	5.900.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>314.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	6.214.000 €

Gegenüber den für die Maßnahme zur Verfügung stehenden Mittel mit Baukosten von 4.200.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) ergeben sich durch den Projektbeschluss Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 5.900.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen), d.h. 1.700.000 € mehr als ursprünglich angenommen.

- 1.2. dem Lageplan des Architekturbüros Rapp Architekten vom 24.02.2022.
- 1.3. den Plänen im Maßstab 1:200 des Architektur-/Ingenieurbüros vom 24.02.2022 zu genehmigen.

---

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

2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 4-6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Projekt Wilhelmsburg 2030 bei Projekt- Nr. 7.52300030 Mittel in Höhe von insgesamt 4.200.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.  
  
Über den zusätzlichen Mittelbedarf von 1.700.000 € in 2024 ist im Haushaltsplan 2024 im Rahmen der für den Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats, zu entscheiden.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 273.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<b>Ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>Nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 5230-710 (Heimatgeschichtliche Bauten) Projekt / Investitionsauftrag: 7.52300030			
Einzahlungen <sup>1</sup>	3.712.000 €	Ordentliche Erträge	124.000 €
		davon Auflösung Sopo Zuschuss	-124.000 €
Auszahlungen	5.900.000 €	Ordentlicher Aufwand	367.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	314.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	207.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	30.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.502.000 €	Nettoressourcenbedarf	273.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	700.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5230-710 (Heimatgeschichtliche Bauten)	160.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	1.145.000 €		
Ggf. Minderbedarf in 2022	445.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC XXXX-XXX (XXX)	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Abschreibung, kalk. Verzinsung)	113.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
Bis 2021 bereits ausbezahlt	27.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	5.173.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.730.000 €		
Restmittel aus Vorjahren	743.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.700.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

<sup>1</sup> Der Zuschussbescheid liegt vor, vgl. Ziffer 7.4 der Sachdarstellung.

## **2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

### 2.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 05.11.2019,  
Gemeinderat am 10.12.2019, GD 451/19 (Niederschrift §408),  
Antrag zum Bundesförderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus 2020"

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.12.2020,  
Gemeinderat am 16.12.2020, GD 426/20 (Niederschrift §429),  
Zuwendungsantrag zum Bundesförderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus 2020" und  
Beauftragung Verwaltung.

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **3. Erläuterung zum Vorhaben**

### 3.1. Ausgangslage

Im Rahmen des Projekts Wilhelmsburg 2030 soll ein weiterer Teil der denkmalgeschützten Wilhelmsburg ausgebaut und einer Nutzung zugeführt werden. Das Projekt wird im Bundesprogramm ‚Nationale Projekte des Städtebaus 2020‘ gefördert. Die Förderprojekte zeichnen sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes und der baukulturellen Aspekte aus. Im vorliegenden Projekt sind zudem die historische Situation mit Denkmalschutzcharakter und das zukunftsweisende Nutzungskonzept zu beachten.

### 3.2. Beschreibung der Maßnahme

Im südöstlichen Bereich der Wilhelmsburg werden auf insgesamt rund 2.400m<sup>2</sup> Nutzfläche ein neuer Erschließungskern und Räume für unterschiedliche Nutzungen umgebaut. Die mit diesem Bauabschnitt zu sanierenden Räume werden durch eine Gastronomie (Gasträum, Küche, Toilettenanlage), Veranstaltungsräume, Showrooms, Co-Working und Co-Living bespielt und sollen vermietet werden. 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.

Der Ausbaustandard der Bauteile und Oberflächen wird in Anlehnung an den Theaterausbau und den Ausbau der ersten Vertikalerschließung gewählt. Die Methodik hat sich bisher bewährt und wird hier in einem weiteren musterhaften Ausbau umgesetzt.

Gemäß den Vereinbarungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege sind räumliche Veränderungen möglichst gering und das Ausbauniveau wird einfach gehalten. Den größten Eingriff stellen die vertikalen Öffnungen für den neuen Treppenraum und die Öffnungen in den Geschossdecken für die Abluft der Küche und der Veranstaltungsräume dar. Weitere deutliche Veränderungen sind der neue Eingang -anstelle zweier vorhandener Fenster- und der Rückbau vorhandener Wände für den Veranstaltungs- und Gastronomiebereich im EG.

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 und die verschiedenen Nutzungseinheiten werden durch brandschutzrelevante Türen von den restlichen Flächen abgetrennt. Die Fenster werden wie beim Theaterausbau und beim Ausbau der ersten Vertikalerschließung in Holz ausgeführt.

Die technischen Installationen werden auf einfachem Niveau gehalten und zum Großteil, wie auch in den bisherigen Bauabschnitten, Aufputz oder in Bodenkanälen installiert. Neu verlegt werden Anschlussleitungen für Wasser/Abwasser, Lüftung, Heizung und Elektrotechnik. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern. Die Energieerzeugung wird im Energiekonzept (Teil des Bundesförderprogramms 'Förderung von Investitionen in Nationale Projekte des Städtebaus 2020' (konzeptionelle Maßnahmen)) konzeptioniert.

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasser-, Abwasser und Stromnetz erfolgt über den Bestand.

Der Bauantrag soll nach dem Projektbeschluss eingereicht werden. Die baurechtlich relevanten Themen wurden vorab mit den entsprechenden Abteilungen abgestimmt. Die Fachplaner (Architektur, HLSE, Brandschutz, Tragwerk, ...) und Berater für z.B. Fledermauskartierung, Gastronomie, sind beteiligt.

Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erschließung erfolgt vom Innenhof über die im Außenbereich angeordneten Rampen- und Treppenkombinationen in das Erdgeschoss. Das Untergeschoss und Obergeschoss können über den Aufzug erschlossen werden. Die gesamte Erschließung in den geplanten Räumen erfolgt schwellenlos. Im EG und UG (Toilettenanlage Gastronomie) befinden sich jeweils ein barrierefreies WC.

#### **4. Energiestandard**

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

#### **5. PV-Anlage**

- 5.1. Die PV-Anlage wird im Energiekonzept, welches im Bundesförderprogramm 'Förderung von Investitionen in Nationale Projekte des Städtebaus 2020' (konzeptionelle Maßnahmen) enthalten ist, konzeptioniert. Die Finanzierung erfolgt ggf. gesondert.

#### **6. Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)**

voraussichtlicher Baubeschluss:	Dezember	2022
voraussichtlicher Baubeginn:	Frühjahr	2023
voraussichtliche Fertigstellung:	Herbst	2024

## 7. Kosten und Finanzierung

### 7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.03.2022 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 6.214.000 € an.

Diese gliedern sich in:

<u>Hochbau</u>	<u>5.900.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	5.900.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>314.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	6.214.000 €

### 7.2. Risiken

Baukostensteigerung:

Die Baupreisentwicklung in den Jahren 11/2019 (Index 116,5) - 11/2021 (Index 133,3) zeigt eine Baukostensteigerung von ca. 17%. Durch die aktuelle Weltwirtschaftslage, in Bezug auf Energiekostensteigerung und den Konflikt in der Ukraine, kann eine Prognose der Baukostensteigerung nur geschätzt werden. Bei Ansatz einer möglichen Baupreissteigerung von 25% würden sich beispielsweise Mehrkosten von ca. 1.300.000€ ergeben.

Bauen im Bestand:

Durch Arbeiten im Bestand können unvorhersehbare Aufwendungen notwendig werden. Zum Beispiel sind durch den Einbau des Treppenkerms mit Aufzug oder den Deckendurchbrüchen für die Küchenabluft, umfangreiche Eingriffe in die bestehende Gewölbekonstruktion erforderlich.

Denkmal-, Natur- und Artenschutz

Einflüsse aus unvorhersehbaren Situationen während der Bauphase und damit verbundenen Auflagen, können zusätzliche Aufwendungen verursachen. Die Baumaßnahme wurde den betreffenden Abteilungen im Vorfeld vorgestellt, regelmäßige Abstimmungen finden während der Planungs- und Bauphase statt.

Durch eine detaillierte Kostenverfolgung werden die Entwicklungen beobachtet und eine Aussage zum Baubeschluss getroffen.

### 7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Projekt Wilhelmsburg 2030 bei Projekt Nr. 7.52300030 Mittel in Höhe von insgesamt 4.200.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Mittelbedarf von 1.700.000 €.

Über den zusätzlichen Mittelbedarf von 1.700.000 € in 2024 ist im Haushaltsplan 2024 im Rahmen der für den Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats, zu entscheiden.

Mit der GD 426/20 wurden Gesamtkosten von 5.567.480 € prognostiziert, im Haushalt 2022ff aber noch nicht entsprechend angepasst. Auch der Zuschussantrag ging bereits von den höheren Kosten aus; damit sind entsprechend auch die zugesagten Fördereinnahmen höher. Die Fortschreibung der Kostenberechnung um gut 300.000 € ergibt sich durch an die aktuelle Marktsituation angepasste Einheitspreise.

#### 7.4. Zuschüsse

Das Projekt ist Teil des Bundesförderprogramms 'Förderung von Investitionen in Nationale Projekte des Städtebaus 2020', aufgelegt durch das Bundesministerium für Bau-, Stadt- und Raumplanung (BBSR). Der Zuwendungsbescheid liegt vor. Durch Bundesmittel werden 66,7% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert. Das ergibt einen voraussichtlichen Zuschuss für den Bereich Hochbau von maximal 3.712.000 €.

Mit dem Zuschussbetrag werden auch die bei der Stadt anfallenden Personalaufwendungen für die Projektleitung in Höhe von 320.000 € über einen Zeitraum von 4 Jahren gefördert.

Die Unterlagen für die baufachliche Prüfung wurden beim Zuschussgeber am 04.03.2022 eingereicht, eine positive Rückmeldung wird im Frühjahr 2022 erwartet.

#### 7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	6.214.000 0	30 Jahre	207.000
Summe Abschreibung				207.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	-3.712.000	30 Jahre	-124.000
3. kalk. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen	Hochbau	3.107.000	2,4%	75.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau	-1.856.000	2,4%	-45.000
				30.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>113.000</b>
<b>Wartungskosten jährlich</b>				<b>17.000</b>
<b>Energiekosten jährlich</b>				<b>53.000</b>
<b>Reinigungskosten jährlich</b>				<b>75.000</b>
<b>Hausmeisterservice <sup>2</sup> zusätzlich jährlich</b>				<b>15.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>273.000</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 5230-710 (Heimatgeschichtliche Bauten) ab dem Haushaltsjahr 2025.

<sup>2</sup> Die Kosten werden zum Baubeschluss nochmals überprüft. Ggf. entsteht ein zusätzlicher Bedarf für den Stellenplan 2024, wenn die Hausmeisterleistungen mit eigenem, städtischen Personal abgedeckt werden sollen.