

AZ: 61.1-54 / Frau Schilf

Drucksache Nr.: 1114/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	28.11.2017	Ö	Kenntnisnahme
Jugendhilfeausschuss	05.12.2017	Ö	Vorberatung
Planungs- und Umweltausschuss	07.12.2017	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	12.12.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Neubau eines Familienzentrums in der Werderstraße im Stadtumbaugebiet Stadtteil West

A n t r a g:

1. Dem Entwurf wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Zustimmung des Innenministeriums zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die Baumaßnahmen durchzuführen.
3. Der Erhöhung der Baukostenobergrenze um 200.000,00 € auf 4,9 Mio. € wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Baukosten brutto 4,7 Mio. Euro bzw. 4,9 Mio. Euro (inkl. Baunebenkosten) finanziert aus Städtebauförderungsmitteln

Begründung:

Der Sachstand und die Erläuterung des baulichen Konzeptes wurden in der Mitteilung 0493/2013/MV (Planungs- und Umweltausschuss 09.11.2017 / Jugendhilfeausschuss 14.11.2017) dargestellt. Im Sachstandsbericht wurde auch auf den längeren Bearbeitungszeitraum zwischen Ratsbeschluss vom 26.04.2016 (Beauftragung des 1. Preisträgers) und dem vorliegenden Baubeschluss eingegangen, die insbesondere mit den langwierigen Verhandlungen zur Bildung der Arbeitsgemeinschaft der Wettbewerbssieger begründet wurde.

Die aktuelle Planung des Familienzentrums wurde den Stadtteilbeiräten Böcklersiedlung-Bughagen, Faldera und Stadtmitte übermittelt.

Auf der Grundlage dieser Planung (siehe Anlage 1 - 3) soll nach Beschlussfassung der Ratsversammlung der Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gestellt werden. Nach der Zustimmung des Fördergebers zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln werden die weiteren Leistungsphasen zur Ausführung der Planung beauftragt sowie anschließend die Baumaßnahmen ausgeschrieben und durchgeführt (siehe Beschlusspunkt 2.). Der konkrete Bauzeitenplan wird mit Vorliegen der Förderzusage und den weiteren Planungsbeauftragungen vorgelegt.

Mit dem Beschluss der Ratsversammlung zur Beauftragung des ersten Preisträgers des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs (0693/2013/DS) wurde auch beschlossen, dass „die Gesamtbaukosten in der Höhe auf 4,7 Mio. Euro brutto gedeckelt werden“¹. Diese Baukosten wurden im Jahr 2015 auf der Grundlage des Baukostenindex 2014 ermittelt.

Durch planerische und funktionale Einsparmaßnahmen bei der weiteren Entwurfsbearbeitung des ersten Preises wurde auf die Kostenobergrenze reagiert. Die innere Erschließung des Gebäudes wurde auf zwei Treppenhäuser und einen Aufzug reduziert, die Kindermensa rückt näher an die Kita heran. Das Projekthaus ist auch über einen separaten Zugang erreichbar. Belichtungs- und Fassadenelemente wurden hinsichtlich einer wirtschaftlichen Konstruktion überarbeitet. Des Weiteren sind Mehrkosten durch Oberbodenaustausch sowie eine teurere Rigolenversickerung aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit einkalkuliert. Die Berücksichtigung der Kostensteigerungsraten von 3,5 % bis 5 %² in den letzten Jahren würde jedoch zu Qualitätsverlusten führen.

Um den 2015 zugrunde gelegten Qualitätsstandard auch in der Realisierung des Projektes zu halten, wären 200.000,00 € mehr als die beschlossene Obergrenze, also 4,9 Mio. Euro erforderlich, um das Vorhaben ohne Verlust von Qualität und Mehraufwand in der laufenden Unterhaltung umzusetzen.

Die Baukosten des Familienzentrums werden nach derzeitigem Stand zu 100 % aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Diese setzen sich zu zwei Dritteln aus Mitteln des Bundes und des Landes und zu einem Drittel aus Eigenmitteln der Stadt Neumünster zusammen. D. h. für das Vorhaben mit Gesamtkosten von 4,9 Mio. Euro sind 1,65 Mio. Euro aus städtischen Mitteln aufzuwenden (ca. 66 T Euro mehr als bei 4,7 Mio. Euro Baukosten).

Derzeit stehen im Treuhandvermögen rd. 3,75 Mio. Euro zur Verfügung. Die Beantragung weiterer Mittel wird mit der Realisierung der Baumaßnahme erforderlich und ist voraussichtlich für 2019 vorgesehen.

¹ Auszug aus der öffentlichen Sitzung der Ratsversammlung vom 26.04.2016

² <http://www.bki.de/baupreisindex.html>

Sofern zum Zeitpunkt der Fördermittelbeantragung Bundes- und / oder Landesmittel für den Ausbau der Kita, Krippen und / oder des Familienzentrums bereitstehen, werden diese vorrangig in die Finanzierung eingestellt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Grundriss Erdgeschoss
2. Grundriss Obergeschoss
3. Ansichten und Schnitte