

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im	<b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b>
zur Kenntnis im	<b>Jugendgemeinderat</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Derendingen</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Lustnau</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Nordstadt</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Stadtmitte</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Südstadt</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Weststadt</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Hirschau</b>

---

**Betreff:** **Planungskapazitäten und Projektpriorisierung im Hochbau**

Bezug: Vorlagen 817/2015, 821/2015

Anlagen: 0

---

### **Zusammenfassung:**

Um die vorhandenen Planungskapazitäten der Verwaltung und die im Finanzplan 2016-2020 hinterlegten Projekte aufeinander abzustimmen wurde in einem Workshop aus Verwaltung und Mitgliedern des Gemeinrats die Reihenfolge der Bearbeitung der großen Projekte festgelegt. Die kleinen und mittleren Projekte werden von der Verwaltung bis zum Jahr 2019 selbständig abgearbeitet. Laufende Projekte sind von der Priorisierung nicht betroffen und werden ohne Einschränkungen weiter bearbeitet.

### **Ziel:**

Abstimmung der vorhandenen Planungskapazitäten mit den zu bearbeitenden Projekten im Hochbau.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die in der Finanzplanung 2016 bis 2020 etatisierten Projekte übersteigen die im Bereich Hochbau vorhandenen Planungskapazitäten vor allem im Jahr 2016. Um eine geregelte und nach politischen und sachlichen Kriterien organisierte Bearbeitung sicherzustellen hat die Verwaltung die vorhandenen Kapazitäten berechnet und auf dieser Grundlage die Bearbeitungsreihenfolge zusammen mit Mitgliedern des Gemeinderats festgelegt.

### 2. Sachstand

Die Verwaltung hat sich in den zurückliegenden Monaten neben der konkreten Objektplanung vermehrt mit Fragen der eigenen Planungskapazität und der Planungseffizienz befasst. Erste Ergebnisse waren die in Vorlage 817/2015 dargelegten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der eigenen Planung und dem sich daraus ergebenden Personalbedarf. Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit hat der Gemeinderat für 2016 und 2017 fünf weitere Stellen im Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement genehmigt und im Stellenplan 2016 und 2017 hinterlegt. Drei der neuen Stellen sind derzeit in Ausschreibung.

In den Finanzplan 2016 konnten aufgrund der Entscheidung des Gemeinderats mehr Projekte aufgenommen werden als zunächst geplant. Vor allem für die neu aufgenommenen oder vorgezogenen Projekte steht die erforderliche Planungskapazität nicht zur Verfügung. Die Verwaltung hat deshalb die eigenen Planungskapazitäten umfassend berechnet und daraus einen Vorschlag zur Bearbeitungsreihenfolge der Projekte erarbeitet. In einem Workshop am 23.02.2016 konnte mit den Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen des Gemeinderats eine auf die Kapazitäten abgestimmte Reihenfolge der Projekte festgelegt werden, die in ihren Grundzügen von allen Fraktionen mitgetragen wurde.

#### 2.1 Laufende Projekte

Bereits die laufenden Projekte wie Technisches Rathaus, Rathaus Am Markt, Feuerwehr Stadtmitte oder Feuerwehrhaus Pfrondorf absorbieren in 2016 über 87% der Planungskapazität. Durch sukzessive Fertigstellung der laufenden Projekte verringert sich in den Folgejahren der Anteil der gebundenen Kapazitäten. Die Prioritäten dieser Projekte können nicht mehr verändert werden ohne gravierende Konsequenzen in Kauf zu nehmen, sie stehen nicht zur Disposition. Sie sind damit ein statischer Teil der Priorisierungsdiskussion.

#### 2.2 Kleine und mittlere Projekte

In der Finanzplanung 2016 bis 2019 sind ca. 18 kleine und mittlere Projekte hinterlegt, die aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Bedeutung im Workshop nicht im Detail diskutiert wurden. Die Verwaltung bearbeitet diese Projekte schnellstmöglich in den Jahren 2016 bis 2019 und hat sich hierfür eigene Prioritäten gegeben, die in den Beratungen bestätigt werden konnten. Um die Bearbeitung sicher zu stellen, wurden diese Projekte in der Kapazitätsberechnung mit einem pauschalen Zeitansatz von ca. 150 bis 200 Arbeitstagen pro Jahr berücksichtigt. Folgende Projekte sind in dieser Pauschale erfasst und nicht explizit priorisiert:

- Feuerwehrhaus Lustnau, Standort-Untersuchungen
- Feuerwehrhaus Derendingen, Erweiterung

- Grundschule Innenstadt, Umbau Hausmeisterwohnung zur Schulkindbetreuung
- Grundschule WHO, Umbau Ganztagesbetreuung
- Grundschule Wanne, Ausbau Ganztagesbetreuung, Sanierung
- Grundschule Wanne, Umbau Foyer zur Essensversorgung
- Grundschule Hirschau, Erweiterung
- Kepler-Gymnasium, Sanierung Eingang
- Geschwister-Scholl-Schule, Sanierung Ebene 0, 1. BA
- Geschwister-Scholl-Schule, Erneuerung NWT-Ausstattung
- Geschwister-Scholl-Schule, Erweiterung Planung
- Schulen allgemein, Medien-Entwicklungs-Programm
- Turnhalle Wildermuth-Gymnasium, Abbruch Schuppen
- Stadtmuseum, Umgestaltung Eingangsbereich
- Stadtbücherei, Sanierung Planung
- Hermann-Hepper-Turnhalle, Einbau Aufzug, Sanierung Umkleiden
- Lustnau-Süd, Sanierungsgebiet, Neubau Jugendhaus

Da die Kalthalle WHO bereits breit diskutiert und im sog. Sporttopf dargestellt ist (siehe Vorlage 821/2015), wurde sie aus der Liste der kleinen und mittleren Projekte herausgenommen und in die unter 2.3 beschriebenen Großprojekte aufgenommen.

### 2.3 Großprojekte

Politisch von Bedeutung und aufgrund ihrer Größe besonders relevant hinsichtlich ihrer Kapazitätsbindung sind die noch nicht begonnenen 16 Großprojekte. Sie haben nach heutiger Schätzung ein Gesamtvolumen von ca. 60 Mio. € und können hinsichtlich der Vorbereitung und Vergabe (z. B. Durchführung von Wettbewerben, europaweite Ausschreibungen, komplexe städtebauliche und planerische Zusammenhänge, hohe Bedeutung für die öffentlichen Nutzungen) nur mit entsprechend abgesicherter personeller Ausstattung durchgeführt werden. Im Workshop konnten einvernehmlich folgende Jahre für den Projektbeginn (i. d. R. Planungsbeginn) festgelegt werden:

Projekt	Kostenansatz im HH	Projektstart
1. Sudhaus, Erweiterung und Sanierung	5.020.000 €	2016
2. Turnhalle Lustnau, Erweiterung und Sanierung	3.500.000 €	2016
3. Musikschule, Sanierung	4.000.000 €	2016/2017
4. Grundschule Winkelwiese, Neubau	6.150.000 €	2017
5. Gemeinschaftsschule BZ West, Umbau	1.500.000 €	2017
6. Stadtarchiv, Umbau + Sanierung Güterbahnhof	4.800.000 €	2017
7. Hölderlinturm, Sanierung, Neukonzeption	1.250.000 €	2017
8. Männerwohnheim, Sanierung	3.100.000 €	2017
9. Kinderhaus Sofie-Haug, Neubau	2.000.000 €	2017
10. Grundschule Hechinger Eck, Ganztagesbetreuung	2.250.000 €	2018
11. Paul-Horn-Arena, Umbau und Erweiterung*	3.100.000 €	2018
12. Ludwig-Krapf-Schule, 2. Zug, Mensa Erw./Neubau	5.100.000 €	2019
13. Walter-Erbe-Realschule, Sanierung	3.620.000 €	2019
14. Mensa Feuerhägle, Neubau	3.000.000 €	2019
15. Konzertsaal, Neubau	15.000.000 €	2019
16. Kalthalle WHO, Neubau	500.000 €	NN

\*Finanzierungsvorbehalt, Sponsorengelder

Diese Projektbearbeitung kann mit der im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft vorhandenen und durch die neuen Stellen entstehenden Personalkapazitäten sichergestellt werden. Ebenso abgedeckt ist die in Vorlage 817/2015 dargestellte Verbesserung der Planungseffizienz durch einen höheren Anteil an Eigenplanung insbesondere bei kleinen und mittleren Projekten. Bei den Großprojekten aus obiger Aufstellung sind die laufenden Nummern 9., 10., und 13. zur Eigenplanung vorgesehen. Damit wird der Zielwert für die genannte Eigenplanung erreicht. Für den Projektstart der Kalthalle WHO wurde noch kein Jahr festgelegt, da hier vor allem die finanziellen Ressourcen und nicht das Zeitbudget maßgeblich sind.

#### 2.4 Themenspeicher

Über die in den Finanzplan 2016 aufgenommenen Projekte hinaus sind der Verwaltung weitere Projekte bekannt, die je nach Verlauf der politischen Diskussion und den Entscheidungen im Gemeinderat im Laufe der Zeit in die Projektliste aufgenommen und im Haushalt finanziert werden müssen:

- Schulraumbeschaffung im Zusammenhang mit der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen
- Verwaltungsräume Schwärzlocher Straße
- Geschwister-Scholl-Schule, Hauptmaßnahme Ebene 0 im Zusammenhang mit Erweiterung
- Kepler-Gymnasium, Sanierung Altbau
- Kinderhaus Waldschule, Sanierung oder Neubau
- Kinderhaus WHO, Sanierung oder Neubau
- Hügelschule, Sanierung

#### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird zur Verstärkung der vorhandenen Personalkapazitäten zunächst im laufenden Jahr drei neue Stellen besetzen. In 2017 werden zwei weitere Stellen geschaffen, um auf die der Berechnung zugrunde liegende Gesamtkapazität zu kommen. Damit können die Projekte wie dargestellt begonnen und in relativ kompakten Zeiträumen realisiert werden. Ab 2018/2019 entstehen voraussichtlich Freiräume, die für derzeit noch nicht finanzierte neue Projekte (siehe Punkt 2.4 Themenspeicher o. a.), für die schnellere Realisierung der Klein- und Mittelprojekte oder für die weitere Ausweitung der Eigenplanung genutzt werden können. Die Finanzplanung muss für den Haushalt 2017 auf die Reihenfolge der Projekte abgestimmt und die Beträge angepasst werden. Für die Projekte „Turnhalle Lustnau, Erweiterung und Sanierung“ und „Musikschule, Sanierung“ werden noch in 2016 die Planungsbeschlüsse beantragt.

#### 4. Lösungsvarianten

Die Prioritäten für die Reihenfolge der Bearbeitung der städtischen Hochbauprojekte könnten anders als vorgeschlagen gesetzt werden.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Mittel- und Kleinprojekte sind im Haushalt 2016 finanziert. Ihre Bearbeitung verteilt sich auf die Jahre 2016 bis 2019. Der Mittelabfluss erfolgt entsprechend in diesem Zeitraum und muss ggf. durch Restmittelübertragungen auf die jeweiligen Folgejahre begleitet werden.

Die nun konkret definierte Reihenfolge der Großprojekte hat Auswirkungen auf die Finanzierungsbedarfe ab dem Jahr 2017. Im Saldo ergeben sich auf Basis der bisher bereit gestellten Beträge folgende Veränderungen:

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Finanzplan 2016:	1.670.000 €	7.600.000 €	12.470.000 €	3.100.000 €	30.900.000 €
Projektplan:	<u>1.670.000 €</u>	<u>5.200.000 €</u>	<u>14.600.000 €</u>	<u>6.050.000 €</u>	<u>28.870.000 €</u>
Saldo	0 €	-2.400.000 €	2.130.000 €	2.950.000 €	-2.030.000 €

In diesen Zahlen sind zwei Änderung im Vergleich zum Finanzplan 2016 hinterlegt:

-500.000 € aus dem Sporttopf der Finanzposition 2.5610.9401.000-0101 werden nicht wie in Vorlage 821/2015 dargelegt für die Kalthalle sondern ab 2016/2017 für die Turnhalle Lustnau verwendet. Die Kalthalle soll zu einem späteren noch zu bestimmenden Zeitpunkt neu finanziert werden. Die finanziellen Auswirkungen werden Teil des Planungsbeschlusses, den die Verwaltung derzeit vorbereitet.

-Die Musikschule ist im Finanzplan derzeit mit 4.05 Mio. € finanziert. Die Kosten der Maßnahme werden auf 4.7 Mio. € geschätzt und den obigen Zahlen hinterlegt (siehe Vorlage 39/2016).

Der Finanzplan 2017 muss auf Basis der dargestellten Bearbeitungsreihenfolge und auf Grundlage aktualisierter und konkreter Kostenberechnungen angepasst werden.