

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
 zur Behandlung im **Gemeinderat**
 zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**

Betreff: Sudhaus; erweiterter Baubeschluss und Verstärkung der Finanzierung
Bezug: Vorlagen 136/2012; 230/2012; 351/2014; 07/2015, 07a/2015 und 42/2016
Anlagen: 0

Beschlussantrag:

1. Die Kostenfortschreibung mit einer Gesamtsumme von 6.199.000 Euro wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird – vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts – zugestimmt.
3. Die weiteren Mittel sind im Haushalt 2019 (mit VE) zu veranschlagen.

[Finanzielle Auswirkungen:	HH-Stelle	Bis 2016	2017	2019	Summe	+/- zur bisherigen Veranschlagung
Vermögenshaushalt						
Zuschuss des Landes	2.3400.3610.000-1000	-1.103.750 €	-348.190 €		-1.451.940 €	0 €
Kostenanteil Treuhandkonto Sudhaus	2.3400.3681.000-1000	-150.000 €			-150.000 €	0 €
Spenden Förderverein	2.3400.3680.000-1000		-178.500 €		-178.500 €	0 €
Kostenbeteiligung Sudhaus Verant.-technik			-31.700 €		-31.700 €	0 €
Summe Einnahmen		-1.253.750 €	-558.390 €		-1.812.140 €	0 €
Planungs- u. Baukosten Sudhaus	2.3400.9400.000-1000	4.370.319 €	282.681 €	790.000 €	5.443.000 €	790.000 €
Planungs- u. Baukosten Parkhaus Sudhaus	2.3400.9400.000-1001	650.000 €	106.000 €		756.000 €	0 €
Summe Ausgaben		5.020.319 €	388.681 €	790.000 €	6.199.000 €	790.000 €
Saldo Haushaltsbelastung:		3.766.569 €	-169.709 €	790.000 €	4.386.860 €	790.000 €

Ziel:

Umsetzung der jetzt mit den verschiedenen, zur Genehmigungsfähigkeit notwendigen Anpassungen veränderten Planung zur Modernisierung und Erweiterung des Sudhauses einschl. der zusätzlichen Parkierung auf dem nebenliegenden Grundstück. Verstärkung der Finanzierung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Zuletzt wurde die, für die Zukunftsfähigkeit des soziokulturellen Zentrums Sudhaus wichtige Saalerweiterung im Frühjahr 2016 im Gremium behandelt und die zusätzliche Parkierung beschlossen (s. Vorlage 42/2016). Die Stadt hat Anfang 2012 bei diesem Projekt die Bauherrschaft für den Sudhaus e.V. übernommen. (s. Vorlage 136/2012)

Der Bauantrag wurde, nachdem die Abstimmungsgespräche mit dem Ziel, eine gemeinsame Vereinbarung zwischen Stadt, Sudhaus e.V. und Anwohnern zu treffen, schon sehr konkret Form angenommen hatten, auf Basis des erweiterten Baubeschlusses eingereicht.

Entgegen den Erwartungen gestaltete sich die Detailabstimmung der Anwohnervereinbarung sehr zeitaufwendig. Letztendlich wurde sie am 26.07.2017 dann unterschrieben. Der Bauantrag liegt inzwischen genehmigt vor.

Trotz der Verzögerung wurde die Planung weiterbetrieben und hat jetzt einen deutlich höheren Detaillierungsgrad erreicht. Dadurch können in der Folge für die einzelnen Bereiche auch präzisere Kosten genannt werden. Zusammen mit der aktuell, baukonjunkturell bedingten Preisentwicklung führt dies zu nennenswerten Kostensteigerungen. Daher ist eine Kostenfortschreibung i.V. mit einer finanziellen Absicherung des Projektes notwendig.

2. Sachstand

2.1. Anwohnervereinbarung

Die jetzt rechtsgültige Anwohnervereinbarung räumt Einwendungen gegen das Baugesuch aus, soll die angespannte Situation mit den Anwohnern aus der Gartenstadt und mit dem Sudhaus e.V. befrieden und in Zukunft ein geordnetes, nachbarschaftliches Miteinander ermöglichen.

Im Grundsatz begrenzt sie die Anzahl der nach 24 Uhr stattfindenden Veranstaltungen und legt zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zum Besucher- und Fahrzeugverkehr abhängig von der Veranstaltungsgröße fest.

2.2. Planungsstand und Kostenentwicklung

Ursprünglich war vorgesehen, die Maßnahme im Herbst 2016 auszuschreiben und 2017 mit dem Bau zu beginnen. Auf Grund der Verzögerung musste der Zeitplan bzgl. Ausschreibung und Baubeginn jedoch mehrfach verschoben werden.

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, über die Winterpause auszuschreiben und – beginnend im Frühjahr 2018 – die Baumaßnahme in zwei Bauabschnitten (1. BA. Erweiterungsbau und Parkierung, 2. BA Sanierung Bestand/Foyer/neuer Zugang) durchzuführen. Dabei ist ge-

plant, während des 1. Bauabschnittes den Veranstaltungsbetrieb im bisherigen Saal in eingeschränkter Form aufrecht zu erhalten und den 2. Bauabschnitt einschl. der Gesamtmaßnahme weitestgehend in der Sommerpause bis Herbst 2019 fertigzustellen. Baustelleneinrichtung und Baubetrieb gestalten sich wg. des Veranstaltungsbetriebs als durchaus komplex.

Im Zuge der Werk- und Detailplanung und den damit verbundenen weitergehenden, auch geologischen und statischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass in einzelnen Bereichen gegenüber der Entwurfsplanung höhere Aufwendungen und größere Eingriffe im Bestand notwendig werden. In der Hauptsache betrifft dies die Bereiche Abbruch und Entsorgung, die Stützbauwerke sowie die Haustechnik. Die Kosten für die Parkierung haben sich gegenüber der Kostenberechnung im Zuge der Entwurfsplanung – außer der konjunkturell bedingten Preisanpassung - nicht verändert.

Dazu kommt, dass die Baupreise konjunkturell bedingt die seit Jahren höchste Preissteigerung zu verzeichnen haben. Alleine für das letzte Jahr werden von der Bauwirtschaft und den statistischen Ämtern Steigerungsraten von 3-3,5% genannt. Da zudem je nach Gewerk, Region und Ausführungszeit große Unterschiede bestehen, sind Prognosen über zukünftige Entwicklungen extrem schwierig.

Die jetzt vorliegenden Kosten wurden im Vorfeld zusammen mit den Planern und dem Sudhaus auf mögliche Einsparpotentiale und Reduzierungen überprüft, die bereits eingearbeitet wurden. Die Kostenfortschreibung entsprechend den Angaben von Schularchitekten ergibt für die Gesamtmaßnahme einschl. Parkierung und Erhöhung der Schallschutzwand an der B27 Gesamtkosten von brutto 6.199.000 €.

Die gegenüber der erweiterten Entwurfsplanung von Anfang 2016 (5.409.000 €) jetzt vorliegende Kostensteigerung in Höhe von rd. 790.000 € hat mehrere Ursachen. Im Wesentlichen sind dies:

- Abbruch, Entsorgung und Deponie	60.000
- Geologie, Stützbauwerke	100.000
- zus. Brandschutzmaßnahmen	25.000
- Größere Eingriffe in den Bestand (vor allem in der Haustechnik)	195.000
- Höhere Aufwendungen für die Schallschutzabschirmung	20.000
- Höhere Nebenkosten	90.000
Preissteigerungen durch die Baukonjunktur (überproportional bei Stahl, Metallbau, Technik und Elektro)	300.000

3. Vorschlag der Verwaltung

Nach der jetzt erneuten, nochmals ein weiteres Jahr andauernden Verzögerung des Projektes und nachdem jetzt eine genehmigte Planung vorliegt, sollte es – auch im Hinblick auf den Landeszuschuss - zeitnah umgesetzt werden. Daher wird vorgeschlagen, die Finanzierung sicherzustellen und die Baumaßnahme durchzuführen.

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2018, die Fertigstellung bis Ende 2019 geplant.

Auf Grund der nicht kalkulierbaren Entwicklung der Baupreise kann eine hohe Kostensicherheit nur durch möglichst vollständige Leistungsverzeichnisse und entsprechend vertraglich festgelegte Vergütungen erreicht werden. Daher soll als nächstes ein angemessen

großes 1. Paket (Rohbau und Haustechnik) ausgeschrieben werden, dem weitere Pakete für den Ausbau zeitnah folgen..

Gleichzeitig soll die Maßnahme laufend auf weitere Einsparpotentiale geprüft werden. Eine Möglichkeit z.B. wäre die Baudurchführung in einem Zuge (mit vollständiger Unterbrechung des Veranstaltungsbetriebes) und nicht wie bisher geplant in zwei Bauabschnitten. Dadurch könnten die Baukosten reduziert und die Gesamtbauzeit um ca. 3-4 Monate verkürzt werden. Die Machbarkeit und finanziellen Konsequenzen sind aber noch zusammen mit dem Sudhaus zu klären.

Die zusätzliche Finanzierung ist nicht – wie bisher vorgesehen – bereits in 2018 notwendig, da zur Durchführung der Maßnahme in 2018 bereits ausreichend Haushaltsmittel finanziert sind, und kann daher (mit VE) in 2019 erfolgen.

4. Lösungsvariante

- Die Erweiterung des Sudhauses wird aufgegeben. Es findet lediglich eine Modernisierung im bestehenden Gebäude statt. Der Zuschussantrag wird entsprechend geändert bzw. aufgegeben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenfortschreibung entsprechend den Angaben von schulzarchitekten ergibt für die Gesamtmaßnahme (Modernisierung und Erweiterung des Sudhauses einschl. Parkierung und Erhöhung der Schallschutzwand an der B27)

Gesamtkosten von	brutto	6.199.000 €
Derzeit sind lt. Haushaltsplanentwurf 2018 unter 2.3400.9400.000-1000 (Sudhaus, Planungs- und Baukosten)		
bis 2017		4.653.000 €
2018 (Entwurf)		500.000 €
und bei 2.3400.9400.000-1001 (Sudhaus Parkierung, Planungs- und Baukosten)		
bis 2017		<u>756.000 €</u>
und damit insgesamt		5.909.000 €
finanziert.		

Als Einnahmen sind unter 2.3400.3610.000-1000 bzw. 2.3400.3681.000-1000	
Zuschuss des Landes	1.451.941 €
Spenden vom Förderverein Sudhaus	178.500 €
Kostenbeteiligung Sudhaus an der Veranstaltungstechnik	31.700 €
Kostenanteil Treuhandkonto Sudhaus	<u>150.000 €</u>
Gesamteinnahmen von insgesamt	1.812.141 €
dargestellt.	

Die Nettobelastung des Haushalts durch die Maßnahme beläuft sich damit auf 4.386.860 €, die Baukosten erhöhen sich gegenüber der bisherigen Veranschlagung um 290.000 €.

Die zusätzliche Finanzierung erfolgt in 2019 (mit VE) und wird in die Änderungsliste zum HHPlan 2018 entsprechend aufgenommen. (2018: -500.000, 2019: +790.000)

