

## Sitzungsvorlage Nr. V/2014/0047

**Zuständig:** Fachbereich Immobilienwirtschaft  
**Verfasser:** Norbert Rose



Ahaus, 11.09.2014

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	23.09.2014	TOP: 4	öffentlich
Kulturausschuss	23.09.2014	TOP: 3	öffentlich
<b>Rat</b>	<b>25.09.2014</b>	<b>TOP: 4.1</b>	<b>öffentlich</b>

### Beratungsgegenstand

#### **Entwurfsplanung und Kostenberechnung für das Kulturzentrum**

### Beschlussvorschlag

Auf Empfehlung des Kulturausschusses und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr stimmt der Rat der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung zum Bau des Kulturzentrums zu und beauftragt die Verwaltung nach den vorgelegten Planunterlagen und dem Projektzeitplan unter Beteiligung der interfraktionellen Arbeitsgruppe den Neubau des Kulturzentrums durchzuführen. Die Haushaltsmittel sind entsprechend der Kostenberechnung für den Haushalt 2015 einzuplanen.

### Sachdarstellung

Nach Vorberatungen in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 27.11.2013, 18.12.2013 und 22.01.2014 hat der Rat der Stadt Ahaus am 25.02.2014 die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Vorplanungen unter Berücksichtigung der beschlossenen Veränderungen (Wegfall Gastronomie, Variante A sowie Einbau Wärmepumpe und vollständiger Kühlung) die weiteren Planungen durchzuführen (siehe Sitzungsvorlage V/2013/0755/2). Gleichzeitig hat der Rat die Einrichtung einer planungsbegleitenden interfraktionellen Arbeitsgruppe beschlossen.

Die o.a. Veränderungen haben zu umfangreichen Umplanungen geführt. Aufgrund des veränderten Raumbedarfs im Erdgeschoss, ergab sich die Möglichkeit, die in der bisherigen Planung im UG vorhandenen Sanitäreinrichtungen in das Erdgeschoss zu verlegen. Dies führt zu einer verbesserten barrierefreien Zugänglichkeit. Erforderlich war hierfür jedoch eine Vergrößerung des Vorräumens der Stadthalle. Die dadurch entstehenden Mehrkosten können zum Teil durch den Wegfall einer Abwasserhebeanlage und einer Aufzugsanlage kompensiert werden. Dies wird auch zu einer Reduzierung der Betriebs- und Wartungskosten (einschl. Energie) führen. Die Nettomehrkosten von rd. 130 TEUR sind in der Kostenberechnung eingerechnet worden.

Wie in den Vorlagen zu den o.a. Sitzungen aufgeführt, hat eine überschlägige Kalkulation die Einsparungen für einen vollständigen Wegfall der Gastronomie auf rd. 1,1 Mio. € beziffert. Durch Beschluss der Umsetzung der Planungsvariante A, konnte aufgrund der geringeren Reduzierung der Baumasse nur eine Verringerung der Kosten von rd. 930 TEUR erzielt werden. Hierfür mussten daher rd. 170 TEUR in der Kostenberechnung berücksichtigt werden.

Die Baupreise sind im Vergleich zu den Vorjahren nur moderat angestiegen. Seit Aktualisierung der Kostenschätzung im November 2013 ist hier ein Anstieg von 1 % zu verzeichnen. Bezogen

auf die Gesamtkosten der Kostenschätzung müsste sich dadurch die Kostenberechnung um rd. 140 TEUR erhöhen.

Wie auch in den bisherigen Vorlagen bereits dargelegt, beinhalten Kostenschätzungen systembedingt immer noch einen Toleranzwert von +/- 10 %. Bezogen auf die bisherige Kostenschätzung des Kulturzentrums bedeutet dies, dass Abweichungen von rd. 1,3 Mio. € immer noch innerhalb der Toleranzgrenze liegen würden und innerhalb eines Planungsprozesses üblich wären.

	€
Kostenschätzung - 2013	13.625.000
Verlegung Toilettenanlage ins EG	+ 130.000
Planvariante A	+ 170.000
Zwischensumme	13.925.000
Unsicherheit Kostenschätzung	+/- 1.363.000
Oberwert Kostenberechnung	15.288.000
Untervwert Kostenberechnung	12.562.000

Die o.a. Änderungen wurden in die Entwurfsplanung eingearbeitet und von der Arbeitsgruppe in der Sitzung am 12.06.2014 beraten und gebilligt. Auf dieser Grundlage wurde dann die Kostenberechnung erstellt. Diese Kostenberechnung schließt, einschließlich der o.a. Änderungen, mit Gesamtkosten von 13,961 Mio. €. Die Kosten (i. €) stellen sich wie folgt dar:

KGr.	Bezeichnung	Stadthalle	Catering	Stadtbücherei	Gestaltung des öffentlichen Raumes	Gesamt
200/300	Erschließung/ Baukonstruktion	4.558.000	304.000	1.963.000		<b>6.825.000</b>
400	Technische Anlagen	1.858.000	158.000	842.000		<b>2.858.000</b>
500	Außenanlagen				1.478.000	<b>1.478.000</b>
<b>200-600</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>6.416.000</b>	<b>462.000</b>	<b>2.805.000</b>	<b>1.478.000</b>	<b>11.161.000</b>
700	Baunebenkosten	1.695.000	120.000	770.000	215.000	<b>2.800.000</b>
<b>200-700</b>	<b>Gesamt</b>	<b>8.111.000</b>	<b>582.000</b>	<b>3.575.000</b>	<b>1.693.000</b>	<b>13.961.000</b>

Die derzeitige Kostenberechnung wurde ebenfalls mit großer Sorgfalt erstellt und erhöht die Genauigkeit und Zuverlässigkeit nochmals erheblich. Für die Gestaltung des öffentlichen Raumes liegt derzeit noch keine Kostenberechnung vor. Hier wurde jedoch eine aktualisierte Kostenschätzung von dem Fachplanungsbüro erstellt. Eine Kostenberechnung kann hierfür erst nach der Konkretisierung der Planung der Außenfläche durchgeführt werden. Die vorliegenden Kostenberechnungen basieren alle auf aktuelle Marktpreise und enthalten daher auch keine zukünftigen Preissteigerungen. Ein erheblicher Anstieg der Baupreise würde damit auch zu einer Kostensteigerung führen.

Seit Beginn der Planungen im Jahre 2009 hat sich die evtl. Belastung des städtischen Haushaltes durch den Umbau/Neubau des Kulturzentrums unter Berücksichtigung der Zuwendung von ursprünglich rd. 8,1 Mio. € auf nunmehr 5,35 Mio. € (ohne Gestaltung öffentlicher Raum) reduziert, wobei die Qualitätsunterschiede und die Nutzungsmöglichkeiten unberücksichtigt bleiben.

	Kostenschätzung Neubau - 2009 (ohne öffentl. Raum)	Kosteneinschätzung aus Wettbewerb - 2012	Kostenschätzung - 2013	Kostenberechnung – 2014
Gesamtkosten i. €	11.535.000	12.276.174	13.625.000	13.961.000
Zuwendung i. €	0	5.733.000	6.924.000	6.924.000
<b>Städtischer Eigen- anteil i. €</b>	<b>11.535.000</b>	<b>6.543.174</b>	<b>6.701.000</b>	<b>7.037.000</b>

Die Einhaltung des Kostenrahmens in Verbindung mit dem Haushaltsgrundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit hat bei diesem Projekt eine sehr hohe Priorität. Aufgabe des Architekten als auch der Verwaltung ist hierbei auch, evtl. Einsparmöglichkeiten zu ermitteln. Bei den bisherigen Entwürfen wurde immer eine vollständige Glaspaneelfassade berücksichtigt. Durch eine Kombination von Glaspaneelen mit Eternitplatten bzw. einem Wärmedämmverbundsystem, könnten hier weitere Einsparungen von rd. 330 TEUR (inkl. BNK) umgesetzt werden. Dies würde jedoch das äußere Erscheinungsbild des Kulturzentrums/der Fassade erheblich verändern. Sowohl Architekt als auch die Verwaltung raten daher von der Umsetzung dieser Einsparmöglichkeit ab.

Die Kostenberechnungen sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Die Entwurfspläne sowie der Projektzeitenplan werden in der Sitzung des Ausschusses detailliert vorgestellt.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja                       Nein

Budget: <b>01.10 – Immobilienwirtschaft</b>
Maßnahme:    0.0000.00031 Neubau Stadthalle

#### Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
18	Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	4.144.000
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	- 8.111.000

Budget: <b>01.10 – Immobilienwirtschaft</b>
Maßnahme:    0.0000.00035 Neubau Stadtbücherei

#### Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
18	Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	1.880.000
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	- 3.575.000

<b>Budget:</b>	<b>01.10 – Immobilienwirtschaft</b>
<b>Maßnahme:</b>	0.0000.00036 Gastronomie (Catering) am Kulturzentrum

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	- 582.000

<b>Budget:</b>	<b>12.01 – Öffentliche Verkehrsflächen</b>
<b>Maßnahme:</b>	1.0000.00037 Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich des Kulturzentrums

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
18	Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	900.000
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	- 1.693.000

**Anlagen**

Anlage 01: Kostenberechnung KG 200-300, Baukosten

Anlage 02: Kostenberechnung KG 400 – Elektro

Anlage 03: Kostenberechnung KG 400 – Sanitär

Anlage 04: Kostenberechnung KG 400 – Heizung (wird nachgereicht)

Anlage 05: Kostenberechnung KG 400 – Lüftung (wird nachgereicht)

Anlage 06: Kostenschätzung KG 500 - Freianlagen