

Datum: 29.08.2018

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	03.09.2018	nicht öffentlich				
Bildungs- und Sozialausschuss	13.09.2018	öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	17.09.2018	öffentlich				
Finanzausschuss	20.09.2018	öffentlich				
Ältestenrat	24.09.2018	nicht öffentlich				
Stadtrat	02.10.2018	öffentlich				

Inhalt Hempelsche Fabrik Halle 2 - Umbau zur Kindertagesstätte

Grundlage: Beschlüsse zum Fördergebiet „Elsteraue“

Beraten und abgestimmt: FB Jugend und Soziales
Finanzverwaltung
FB Stadtplanung und Umwelt

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen nimmt den aktualisierten Planungsstand für den Umbau der Halle 2 der ehemaligen Hempelschen Fabrik zur Kindertagesstätte zur Kenntnis und beschließt auf dieser Grundlage die Realisierung des Vorhabens.

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss vom 30.01.2018 nahm der Stadtrat die Entwurfsplanung zur Kenntnis und bestätigte diese als Grundlage für die Weiterführung der Projektbearbeitung.

Diese Planung beinhaltete den Rückbau des West- und Turmgebäudes als auch das 1. und 2. OG einschließlich des Dachgeschosses des Nordgebäudes. Auf dem verbliebenen Erdgeschoss wird ein neues Obergeschoss und Dachgeschoss aufgesetzt.

Das Südbäude wird in seiner Gesamtstruktur einbezogen und entsprechend saniert. Durch einen Neubau werden die einzelnen Gebäudeteile miteinander verbunden und so zentral erschlossen.

Die ermittelten Kosten lagen bei 6,1 Mio. €/Brutto, wobei weiterhin sinnvolle Kürzungsmöglichkeiten untersucht wurden, um den vereinbarten Finanzrahmen sicherzustellen. So konnten am Ende 5,92 Mio. €/Brutto als Gesamtbausumme ermittelt werden, da unter anderem anstelle einer mit Eternitbauplatten verkleideten Fassade ein Wärmedämmverbundsystem gewählt wurde.

Diese Planung wurde anschließend als Fördermittelantrag im Februar 2018 bei der Sächsischen Aufbaubank eingereicht und von dieser an das Sächsische Immobilien- und Baumanagement (SIB) zur fachlichen Prüfung weitergeleitet.

Auch der Bauantrag wurde auf Grundlage dieser Planung im März 2018 eingereicht.

Nach erster Sichtung der eingereichten Unterlagen durch das SIB und gemeinsamen Gesprächen am 28. März 2018 und 23. April 2018 resultierten Nachforderungen, die Veränderungen am Ursprungsentwurf verursachten.

Diese Forderungen betrafen im Wesentlichen eine Optimierung der geplanten Verkehrsflächen in den Garderoben und dem Haupteingangsbereich.

Im Ergebnis der Abstimmungen wurde der Baukörper des Verbindungsbauwerkes am westlichen Giebel um ca. 3,0 m eingekürzt, wodurch jedoch verschiedene Umstrukturierungen des Raumgefüges notwendig wurden. So mussten Räume verkleinert oder in andere Bereiche der Kita verschoben werden.

Die Baukosten konnten so um ca. 57.000 €/Brutto reduziert werden.

Allerdings mussten durch die Umplanung und die erneute Erstellung der Antragsunterlagen durch das Planungsbüro zusätzliche Planungsaufwendungen gezahlt werden.

Des Weiteren wurden auf Grundlage des aktuellen Vertrags- und Planungsstandes die Honorarkosten überarbeitet, wodurch eine Erhöhung der Kosten gegenüber der Einreichung im Januar 2018 nachweisbar wurde. Die Gesamtbaukosten betragen nun neu 5,94 Mio. €/ Brutto.

Diese genannten baulichen Veränderungen wurden in die Tekturpläne und in die Kostenberechnung eingearbeitet und am 17.05.2018 dem SIB übergeben, die daraufhin mit der fachlichen Prüfung des Förderantrages begannen.

Bislang liegen keine weiteren Aussagen zur Prüfung der Unterlagen vor.

Zudem ist nicht absehbar, wann mit dem abschließenden Prüfergebnis gerechnet werden kann. Von der Verwaltung wird dies im September erwartet. Erst danach wird der Förderantrag seitens der SAB weiterbearbeitet.

Die durch die Überarbeitung des Fördermittelantrages geänderten Planunterlagen wurden mit Schreiben vom 24.05.2018 der Bauaufsicht übergeben. Bislang liegt noch keine Baugenehmigung vor.

Anfang August 2018 wurden nun zusätzliche Kosten für die Erschließung als auch für die Verkehrsanlagen bei der SAB angezeigt, die anfänglich nicht absehbar waren.

Bislang wurden im Fördermittelantrag die Kosten für die Außenanlagen der Kita, also dem Spielbereich, sowie die Kosten für die erforderlichen Stellplätze und deren Anteil an Planungskosten berücksichtigt. Außerdem waren die Kosten der öffentlichen Erschließung enthalten.

Nunmehr sind zusätzliche Kosten anzuzeigen, da das Gebiet „Hempelsches Areal“ nicht wie anfangs gedacht öffentlich erschlossen wird. Damit entstanden zusätzliche Kosten für die Leitungsanbindung bis hin zum öffentlichen Netz, welche den Einzelmaßnahmen zuzuordnen sind. Des Weiteren wurden im weiteren Planungsfortschritt die Gesamtkosten für die Verkehrsanlagen, bestehend aus Stellplätzen und Zuwegungen, präzisiert. Da diese ebenfalls anteilig den Einzelprojekten zuzuordnen sind, erhöhen sich die bisher für die Kita angemeldeten Kosten.

Hinzu kommen weitere Planungskosten für die zusätzlichen Tiefbaumaßnahmen.

Gesamtkosten für Stellplätze und Versorgungsleitungen
einschl. Planungskosten aktuell:

357.025,01 €

Abzüglich der bereits angemeldeten Kosten für die Stellplätze und der Planungskosten ergeben sich somit Mehrkosten von 300.749,62 €, wodurch sich die Gesamtbaukosten auf 6,24 Mio. €/Brutto erhöhen.

Diese Kosten wurden der SAB mit Schreiben vom 10.8.2018 angezeigt.

Die zusätzliche Fördermittelbereitstellung wird gegenüber der bisherigen städtebaulichen Vereinbarung mit 3,9 Mio./Brutto in der Aufstockung im Februar 2019 beantragt.

Insgesamt stellt sich die geplante Gesamtfinanzierung in den Jahren 2016 - 2020 wie folgt dar:

	Bisher im HH-Plan 2018	Neu im Planentwurf 2019	Abweichungen
Fördermittel	4.193.279 EUR	4.159.080 EUR	- 34.199 EUR
Ausgaben	6.190.720 EUR	6.239.920 EUR	+ 49.200 EUR
Städt. Eigenanteil	1.997.441 EUR	2.080.840 EUR	+ 83.399 EUR

Der weitere Projektablauf sieht vor, die ersten Bauleistungen zum Abbruch und Entkernung Ende dieses Jahres auszuschreiben, um einen Baubeginn Anfang Februar zu ermöglichen.

Ziel ist es, das Vorhaben im August 2020 abzuschließen und die Nutzung aufnehmen zu können.

Voraussetzung hierfür ist jedoch die Erteilung der Baugenehmigung, die Bereitstellung der Fördermittelzusage durch die SAB, der rechtzeitige Baubeginn der Erschließungsleistungen sowie die Durchführung der vorbereitenden Abbruch- und Bodenaustauschmaßnahmen.

