

Baumwollspinnerei mit Vernunft - Vorentwurfsplanung inklusive Kostenschätzung

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen (6)	<i>Datum</i> 12.07.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtrat	Entscheidung	20.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der vorgestellten Vorentwurfsplanung inkl. dazugehöriger Kostenschätzung wird zugestimmt und diese stellen die Grundlage für die weitere Planung dar.
2. Die fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 17.568.245,55 € brutto sind zusätzlich zu den bereits in der Finanzplanung formulierten Haushaltsmitteln im Doppelhaushalt 2025/2026 mit 14.953.144,55€ im Jahr 2026 und als Ansatz im Jahr 2027 mit 2.615.101,00 € einzuplanen – somit ergibt sich eine Summe von 45.253.245,55 €.
3. Städtebauliche Leitideen für die Entwicklung des Rathausareals werden durch die Verwaltung erarbeitet.
4. Um auf zu erwartende Baupreissteigerungen und unerwartete Ereignisse vorbereitet zu sein, werden als Sicherheit Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 20% von 45.253.245,55 €, also 9.050.649,11 € zusätzlich bereitgestellt.

Die Mittel sind im Doppelhaushalt 2025/2026 mit rund 6,67 % je Jahr und im Ansatz für 2027 mit rund 6,66 % einzuplanen – somit ergibt sich ab 2023 eine Gesamtansatzsumme von 54.303.894,66 €.

Sachverhalt

Seit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 12.10.2021 über den Ankauf der Eigentumsanteile der Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, sowie dem Auftrag an die Verwaltung zur Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft", haben sich die finanziellen Voraussetzungen durch den Krieg in der Ukraine, der Energiekrise und damit einhergehenden Umbrüchen am Finanzmarkt stark verändert. Die Teuerungen betreffen alle Baumaßnahmen und eine derart große Maßnahme, wie die Baumwollspinnerei, im Besonderen.

Diese Ungewissheit unserer Zeit wurde bei der Vorstellung des Punktes im BW-Ausschuss am 05.07.2023 von Seiten des Rates angesprochen, denn die dort vorgestellte Kostenschätzung enthielt keine Sicherheitszuschläge! Der Projektsteuerer, Herr Triem hat dies aufgrund der Erfahrungen der letzten drei Jahre als nur schwer hervorsehbar begründet. Andere Bauherren, so weiß Herr Triem aus jüngster Erfahrung, setzen mindestens 5% je Jahr an. Daher hat die Verwaltung dies zum Anlass genommen den Beschlussvorschlag mit einem Sicherheitszuschlag in Höhe von 20 % der eigentlichen Kostenschätzung über die Gesamtlaufzeit zu versehen.

Die Indexfortschreibung über die BKI liegen vom Zeitpunkt der Grobkostenschätzung Ende 2020 zum Zeitpunkt der nun vorliegenden Kostenschätzung Mitte 2023 bei 39,1 %. Dies bedeutet jedoch auch, dass jede mögliche Alternative ebenfalls wesentlich teurer werden würde:

	Bestandsflächen		fiktiver Neubau		Baumwollspinnerei mit Vernunft	
Kostengruppen	BGF/ %	€	BGF/ %	€	BGF/ %	€
Kostengruppe 200	0,00%	0€	2,00%	763.898€	0,92%	295.715€
Kostengruppe 300 - Verwaltung	14.998m ²	28.017.939€	9.047m ²	16.901.353€	9.958m ²	19.854.686€
Kostengruppe 300 - Museum	0m ²	0€	2.369m ²	8.872.171€	2.506m ²	
Kostengruppe 400 - Verwaltung	14.998m ²	12.671.843€	9.047m ²	7.644.077€	9.958m ²	12.433.955€
Kostengruppe 400 - Museum	0m ²	0€	2.369m ²	4.777.323€	2.506m ²	
Kostengruppe 500	5,00%	2.034.489€	5,00%	1.909.746€	8,23%	2.666.978€
Kostengruppe 600 - Verwaltung	14.998m ²	2.177.403€	9.047m ²	1.313.482€	11.000m ²	1.596.980€
Kostengruppe 600 - Museum	0m ²	0€	2.369m ²	823.323€	1.500m ²	521.220€
Kostengruppe 700	21,00%	9.429.351€	20,00%	8.601.075€	21,13%	7.893.711€
Summe		54.331.025 €		51.606.448 €		45.253.246 €
zzgl. Sicherheit in Höhe von	20,00%	10.866.205€	20,00%	10.321.290€	20,00%	9.050.649€
Summe		65.197.230 €		61.927.737 €		54.303.895 €
Anmerkungen	ohne Auslagerungskosten		ohne Grundstückskosten		ohne Grundstückskosten	
	ohne Museum				Freianlagen auch für Gesamtquartier vorgesehen	
	Annahme: Komplettsanierung					

Im Fall der Umsetzung der Maßnahme in der Baumwollspinnerei ist zu beachten, dass Erlöse aus der Nachnutzung der bisherigen Immobilien (wie zum Beispiel für "Haus Uhl" und "LZB") generiert werden können. Zusätzlich laufen konstruktive Gespräche mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport über weitergehende Förderungen.

Das Fazit des Projektsteuerers lautet: „Die Variante „Baumwollspinnerei“ stellt im Vergleich zur Sanierung der Bestandsflächen und einem Neubau die wirtschaftlichste Variante dar.“ Insbesondere vor dem nach wie vor drohenden Verlust aller Fördermittel inklusive Zinsen.

Eine Alternative zu dem derzeit geplanten Projekt „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ scheint es nicht zu geben.

In dem Gutachten von K. Wulf Immobilienbewertung von 2020 ist auf Seite 35 bereits vermerkt:

„... wird ein potentieller Käuferkreis bei den gegenständlichen Teileigentumseinheiten (in der Baumwollspinnerei) aufgrund der Besonderheiten und Flächengrößen hauptsächlich im Bereich der öffentlichen Hand, Stiftungsträgern, Vereinen u.ä. gesehen, bei denen die ertragswirtschaftliche Sichtweise hinter dem Erhalt und der nachhaltigen Entwicklung des imageträchtigen Großprojekts zurücksteht.“

Es ist heute sogar umso mehr davon auszugehen, dass diese Einschätzung zutreffend ist und ein privater Investor kein Interesse an dem Großprojekt „Entwicklung der Baumwollspinnerei“ hat, sodass die Möglichkeit einer Veräußerung für die Stadt nicht aussichtsreich ist.

Die Weiterentwicklung der „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ als Verwaltungssitz mit dem Museum im Mittelpunkt, stellt hingegen immer noch die große Chance dar, für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt ein moderner zukunftsfähiger Anlaufpunkt mit attraktiver Außenanlage und einer positiven Ausstrahlung auf das Quartier und die gesamte Stadt zu werden.

Hier sieht auch der Fördermittelgeber, das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, nach wie vor ein großes Potenzial in der vorliegenden Projektentwicklung. Mit dem Museum wird das Projekt auch eine überregionale Ausstrahlung entwickeln, was durch eine zukunftsorientierte Museumskonzeption unterstützt wird.

Der Fördermittelgeber wurde Mitte Juni über den aktuellen Sachstand informiert, es wird weiterhin eine enge Abstimmung geben, um dann auch die weiteren Möglichkeiten der Förderung durch Bund und Land sicher zu stellen.

Auch der Fördermittelgeber hat ein Interesse daran, dass das Projekt fertig gestellt wird, ein Scheitern würde gleichfalls die Rückführung von Fördermittel an den Bund bedeuten, was nicht im Interesse des Landes liegen kann.

Selbst der Rechnungshof hatte in dem öffentlichen Abschlussbericht 2018 dargelegt, dass er es *„... begrüßt, dass seine Prüfung zum Anlass genommen wird, mit Nachdruck die erforderlichen Schritte zur Fertigstellung des Projektes in die Wege zu leiten.“*

Bei dem vorliegenden Vorentwurf und der dazugehörigen Kostenschätzung hat man stets versucht, die Eingriffe so gering wie möglich und so groß wie nötig zu planen, um später ein effektives gut funktionierendes Gebäude für die Verwaltungs- und Museumsnutzung zu entwickeln, in den Anlagen wird dies deutlich.

Dabei wurden auch noch zukunftsweisende Ergänzungen aufgenommen, deren Wichtigkeit aus den Erfahrungen der letzten Zeit nochmals an Bedeutung gewonnen haben, wie der Klimawandel, die Energieeffizienz, Barrierefreiheit und der Katastrophenschutz.

Die Verantwortlichen der Planungsteams und der Verwaltung werden in der Sitzung die umfangreichen Anlagen erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Finanzierung sind die fehlenden Mittel in den Finanzplanungen 2025/2026 einzuplanen (bereits formuliert: 27.685.000,00€ / Defizit : 17.568.245,55€ = 45.253.245,55€). Davon sind als Ansatz im Jahr 2027 2.615.101,00 € einzuplanen.

Einschließlich der zusätzlichen Sicherheit in Höhe von 20% (9.050.649,11 €) erhöht sich der Finanzbedarf gegenüber der veranschlagten Finanzplanung im Doppelhaushalt 2023/2024 somit im Doppelhaushalt 2025/2026 in 2025 um 3.018.391 € und in 2026 um 17.971.536 €. Im Finanzplanungsjahr 2027 kommen 5.628.967 € neu hinzu – somit ergibt sich ab 2023 eine Gesamtansatzsumme von 54.303.894,66 € (Ansätze (Mittelbedarf) bisher 27.685.000,00 € / zusätzlicher Mittelbedarf: 26.618.894,66 € = Ansätze (Mittelbedarf) neu: 54.303.894,66 €).

Anlage/n

1	Beratungsverlauf BWS
2	A01-V2_2023-06-28_BWS_PRM_Erläuterungsbericht
3	A02_2023-06-26_BWS_Abschlussbericht zur LPH-2_Objektplanung
4	A03_2023-06-23_BWS_Phasenabschlussbericht LPH-2_Freiraumplanung
5	A04_2023-06-22_BWS_Erläuterungsbericht Vorentwurf LPH-2_TGA
6	A05_2023-06-26_BWS_Ansichten_Vorplanung_V4.1
7	A06_2023-06-26_BWS_Lageplan_Vorplanung
8	A07_2023-06-26_BWS_GR EG_Vorplanung
9	A08_2023-06-26_BWS_GR 1. OG_Vorplanung
10	A09_2023-06-26_BWS_GR 2. OG_Vorplanung
11	A10_2023-06-26_BWS_GR DG_Vorplanung
12	A11_2023-06-26_BWS_GR UG_Vorplanung
13	A12_2023-06-26_BWS_Schnitte_Vorplanung
14	A13_2023-05-16_BWS_Umziehende-AP