

Baumwollspinnerei mit Vernunft - Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen (6)	<i>Datum</i> 31.10.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Bau- und Werksausschuss	Vorberatung	22.11.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	12.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der vorgestellten Entwurfsplanung inklusive dazugehöriger Kostenberechnung wird zugestimmt, die Einreichung des Bauantrages, der Förderanträge und die Fortführung der Planung sollen auf dieser Basis erfolgen.
2. Der Abruf der LPH 5-7 der Fachingenieure darf erfolgen.

Sachverhalt

	Bestandsflächen		fiktiver Neubau		Baumwollspinnerei mit Vernunft	
Kostengruppen	BGF / %	€	BGF / %	€	BGF / %	€
Kostengruppe 200	0,00%	0 €	2,00%	763.898 €		273.191,28 €
Kostengruppe 300 - Verwaltung	14.998 m²	28.017.939 €	9.047 m²	16.901.353 €	9.958 m²	19.901.106,02 €
Kostengruppe 300 - Museum	0 m²	0 €	2.369 m²	8.872.171 €	2.506 m²	
Kostengruppe 400 - Verwaltung	14.998 m²	12.671.843 €	9.047 m²	7.644.077 €	9.958 m²	12.908.689,30 €
Kostengruppe 400 - Museum	0 m²	0 €	2.369 m²	4.777.323 €	2.506 m²	
Kostengruppe 500	5,00%	2.034.489 €	5,00%	1.909.746 €		3.084.705,10 €
Kostengruppe 600 - Verwaltung	14.998 m²	2.177.403 €	9.047 m²	1.313.482 €	11.000 m²	1.596.980,00 €
Kostengruppe 600 - Museum	0 m²	0 €	2.369 m²	823.323 €	1.500 m²	521.220 €
Kostengruppe 700	21,00%	9.429.351 €	20,00%	8.601.075 €		8.034.376,79 €
Summe		54.331.025 €		51.606.448 €		46.320.268,49 €
zzgl. Sicherheit in Höhe von	20,00%	10.866.205 €	20,00%	10.321.290 €	17,20%	7.979.731,51 €
Summe		65.197.230 €		61.927.737 €		54.300.000,00 €
Anmerkungen	ohne Auslagerungskosten		ohne Grundstückskosten		ohne Grundstückskosten	
	ohne Museum				Freianlagen auch für Gesamtquartier	
	Annahme: Komplettsanierung				vorgesehen	

Die weiteren Ausarbeitungen haben folgendes ergeben:

- Die vorgelegten Kostenberechnungen bestätigen die bisherigen Kostenschätzung mit einer Abweichung von rund 2 % (46.320.268,49 € brutto). - Das Gesamtbudgets inklusive Reserve liegt unverändert bei 54,3 Mio. €.
- Das Projekt befindet sich damit im geplanten Kostenrahmen und auch im Zeitplan.
- In der Abstimmung mit dem Fördermittelgeber konnte das Bauprogramm präziser angepasst werden.
- Die Variante „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ ist die wirtschaftlichste Lösung.

Im Einzelnen:

Die Planung wurde in den letzten Wochen in allen Bereichen weiter vertieft und optimiert. Insbesondere die Abstimmung mit den Nutzern, also den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern

des Rathauses, hatten einige Optimierungen der Grundrisse zur Folge. Mit den Fördermittelgebern wurden weitere Gespräche geführt und Anregungen zur Verbesserung der Planung vor allem an der Außenanlage übernommen. Den Fördermittelgebern ist insbesondere die Aufwertung des Geländes zum Nutzen des gesamten Quartiers wichtig, so kam es auch zur Entwicklung der Parkplatzflächen als multicodierter Platz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Veranstaltungen.

Es wurden weitere Abstimmungstermine mit dem LDA, den Behindertenbeauftragten und dem Sachversicherer für das Museum durchgeführt, Änderungsanforderungen sind jeweils in die nun vorgelegte Planung eingeflossen.

Die unmittelbaren Nachbarn wurden über das Projekt informiert und Vermessungen an den Grundstücken durchgeführt.

Auf allen Ebenen waren die Gespräche sehr konstruktiv.

In der nächsten Zeit sind weiter Abstimmungen mit Vereinen geplant und auch die Einbeziehung von Kunstschaffenden ist im Rahmen der Vorbereitung auf die Entwicklung eines nachhaltigen und vielfältigen Museumskonzeptes vorgesehen.

Die Fortschreibung des ISEKs ist abgeschlossen und wird dem Ortsrat am 28.11. und dem SBUDA am 30.11.2023 zur Entscheidung vorgelegt.

Der Verwaltungsrat der Gemeinnützige St. Dominikus Schulen GmbH hat dem Verkauf der Fläche für die Optimierung der Erschließung und Feuerwehrumfahrt zugestimmt, ein Notartermin ist vereinbart.

Nach dem Terminplan sollen die Förderanträge und der Bauantrag bis Februar 2024 eingereicht werden. Parallel dazu müsste Anfang 2024 bereits die Leistungsphase 5 - Ausführungsplanung beginnen. Daher ist es wichtig den Abruf der LPH 5-7 bei den Fachingenieuren bereits jetzt zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen

Bei der Buchungsstelle 1.1.11.02/1906.783050 stehen im Haushaltsjahr 2023 aktuell noch 1.238.602,90 € und im Haushaltsjahr 2024 ein Ansatz von 4.445.000,00 € zur Verfügung. Darüber hinaus besteht in 2024 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 7.000.000,00 €. Für eine Beauftragung der LPH 5-7 in 2024 ist also die Finanzierung gesichert (siehe auch Mittelabflussschätzung).

Anlage/n

1	Projektvorstellung_BWA_2023-11-22_final
2	Anlage_4_Mittelabflussschätzung_2023-11-17