

Baumwollspinnerei mit Vernunft - Information

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen (6)	<i>Datum</i> 06.09.2024
------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Bau- und Werksausschuss	Kenntnisnahme	17.09.2024	Ö

Sachverhalt

Das Projekt „Baumwollspinnerei“ wird vorgestellt, um einen Einblick von der Historie über den aktuellen Stand bis hin zur weiteren Planung zu erhalten.

Zunächst wird in einer Präsentation vom Projektteam informiert, dann können Fragen gestellt werden und im Anschluss wird die Möglichkeit geboten das Gebäude mit Führung durch die Verwaltung zu besichtigen.

Festes Schuhwerk muss getragen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2024-09-17 - Präsentation_BWS_Verwaltung
2	2024_09_17 - Präsentation_BWS_Projektteam

HISTORIE – PROJEKTMEILENSTEINE

- Mai 2007 – Der Stadtrat beschließt, das Albert-Weisgerber-Museum in die Baumwollspinnerei zu verlagern
- September 2011 – Notarielle Beurkundung – Die Stadt erwirbt schlüsselfertig Teilflächen der Baumwollspinnerei zur Nutzung als Museum und für weitere kulturelle Einrichtungen. Verkäufer und Bauherr ist der damalige Eigentümer, Herr Werner Deller
- 2013 - Baubeginn
- 2014 – Baustopp und Wiederaufnahme der Arbeiten
- 2017 – Erneuter Baustopp. Infolge von Differenzen zwischen der Baufirma und dem Bauherrn kündigt dieser den Vertrag mit dem ausführenden Unternehmen. Die Baustelle steht still
- 2021/ 2022 – Neukonzeption in Abstimmung mit Fördermittelgeber „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ und Ankauf des gesamten Areals durch die Stadt St. Ingbert - Beginn Planungen Projektsteuerung, Architekten und Fachplaner
- 12.12.2023 – Beschluss Stadtrat zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung (HU Bau) – Startschuss für das Projekt
- August 2024 – Erteilung der Baugenehmigung zum Umbau für die Nutzung als Verwaltungs- und Museumsgebäude
- 2. Jahreshälfte 2024 – Ausschreibung der Bauleistungen und Beginn der Bauarbeiten

HISTORIE – WESENTLICHE BESCHLÜSSE STADTRAT 1/2

- 03.05.2018 Rat: Die Verwaltung wird beauftragt, zur juristischen Einordnung spezieller baurechtlicher Fragestellungen im Projekt "Baumwollspinnerei" eine Rechtsvertretung im Fachgebiet "Bau- und Architektenrecht" zu beauftragen.
Zustimmung: 38
Ablehnung: 1
Enthaltung: 1
- 12.06.2018 BWA: Info: Mandatserteilung neue Kanzlei ... / Horschitz / und Prüfbericht Rechnungshof des Saarlandes
- 29.11.2018 Rat: Grundsatzbeschluss: Kernaussage: Der Stadtrat hält grundsätzlich daran fest das Projekt "Baumwollspinnerei" fertigzustellen und alle Eigentumsanteile zu erwerben (*insgesamt 6 Unterpunkte*)
Zustimmung: 37
Ablehnung: 3
- 03.12.2018 LRH: *Sonderbericht Rechnungshof: „begrüßt, dass seine Prüfung zum Anlass genommen wird, mit Nachdruck die erforderlichen Schritte zur Fertigstellung des Projektes in die Wege zu leiten.“*
- 25.06.2019 Rat: Die Fertigstellung des Projektes "Revitalisierung der Baumwollspinnerei" wird weiterverfolgt. Die nötigen Ankäufe sollen vorbereitet werden und ein Gutachten zum Wert erstellt werden. (einstimmig)

HISTORIE – WESENTLICHE BESCHLÜSSE STADTRAT 2/2

- 12.10.2021 Rat Ö: Dem Ankauf der Eigentumsanteile der ABWS GmbH & Co KG auf der Grundlage des beigefügten Vergleichs wird zugestimmt. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" beauftragt.
 - Zustimmung: 35
 - Ablehnung: 3
 - Enthaltung: 1
- 14.07.2022 Rat: Beauftragung Projektsteuerung
 - Zustimmung: 28
 - Enthaltung: 1
- 12.10.2022 Rat: Beauftragung Architekt, Freiraumplanung, Technische Gebäudeausrüstung
 - Zustimmung: 36
 - Ablehnung: 3
- 12.12.2023 Rat: Der vorgestellten Entwurfsplanung inklusive dazugehöriger Kostenberechnung wird zugestimmt, die Einreichung des Bauantrages, der Förderanträge und die Fortführung der Planung sollen auf dieser Basis erfolgen. Der Abruf der LPH 5-7 der Fachingenieure darf erfolgen.
 - Zustimmung: 35
 - Ablehnung: 3

HANDLUNGSFÄHIGKEIT GEWINNEN – ECKPUNKTE ANKAUF

- Empfehlung des Rechnungshofes 2018 – Erwerb des gesamten Gebäudes und Areals und förderkonforme Fertigstellung
- Wegen der unklaren Sach- und Rechtslage wird ein Vergleich auf Grund der Beratung von RA Dr. Horschitz geschlossen:
 - Grundlage für den Erwerb ist das Gutachten vom 30.9.2020 der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Kristina Wulf über die Verkehrswerte der im Eigentum der ABWS GmbH &Co. KG stehenden Immobilien.
 - Der Verkaufspreis beträgt gemäß oben genanntem Gutachten 2.120.000 €.
 - Die Stadt verpflichtet sich, die Umsatzsteuer in Höhe von bis zu 770.091,26 €, die der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG durch Berichtigung entstehen, unmittelbar an das Finanzamt zu zahlen.
 - Die Stadt gibt die Mittel von 77.129,00 € aus dem Verwahrkonto frei.
 - Kosten für die erfolgte Fassadensanierung in Höhe von 233.824,42 € werden von der Stadt nicht übernommen.
 - Die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG ist berechtigt, das Baumwolllager für einen Zeitraum von 3 Jahren kostenfrei, jedoch zuzüglich verbrauchsrelevanter Nebenkosten, für Lagerzwecke zu nutzen.
 - Die Stadt gibt die ihr vorliegende Bürgschaft der ARGE an die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG zurück. Es werden alle gegenseitigen Forderungen aufgehoben.

RÜCKZAHLUNG FÖRDERMITTEL MIT ZINSEN BEI PROJEKTENDE

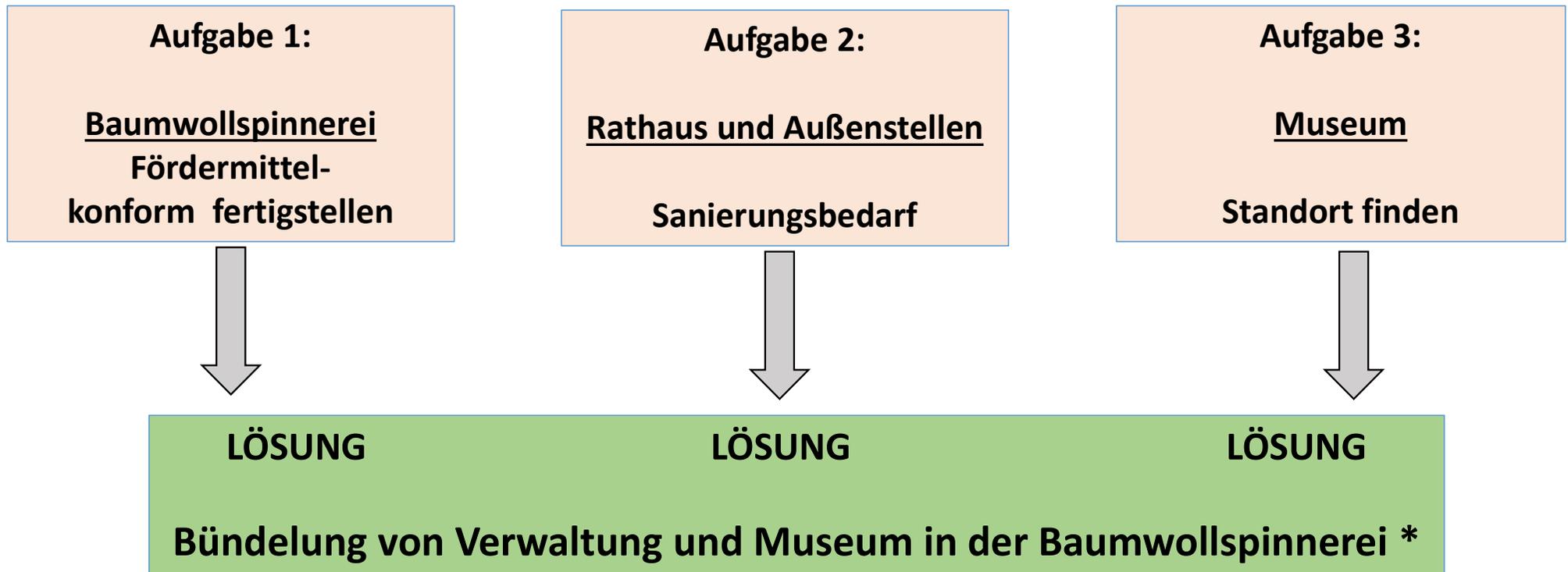
Stichtag	Fördergeber	vereinnahmte Fördermittel	Zinsen	Rückzahlung
30.06.2024	OBB14	4.038.014,66 €	1.777.707,26 €	5.815.721,92 €
	C5	2.500.239,00 €	1.603.204,09 €	4.103.443,09 €
	zusammen	6.538.253,66 €	3.380.911,35 €	9.919.165,01 €
31.12.2024	OBB14	4.038.014,66 €	2.012.983,07 €	6.050.997,73 €
	C5	2.500.239,00 €	1.769.209,43 €	4.269.448,43 €
	zusammen	6.538.253,66 €	3.782.192,49 €	10.320.446,15 €

BAUMWOLLSPINNEREI MIT VERNUNFT

AUSGANGSLAGE – SANIERUNGSSTAU RATHAUS

- Erneuerung sämtlicher haustechnischer Installationen, größtenteils aus der Bauzeit und somit 50 Jahre alt
(Elektro, Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung, Sanitär, WC-Anlagen, Aufzugsanlagen, Infrastruktur EDV etc)
- Überall im Gebäude gibt es brandschutztechnisch unkontrollierte, ungeschottete Durchbrüche für Installationsführungen sowohl in Wänden als auch in Decken, die größtenteils erst nach Abnahme der Abhangdecken erkennbar sind
(Brandschutztüren Fluchttreppenträume, Nachrüstung RWA-Anlagen, brandschutztechnische Qualifikation der Flurwände nicht nachgewiesen - ggf Kompletterneuerung der Flurtrennwände erforderlich etc)
- Maßnahmen der Fassadensanierung vor beinahe 20 Jahren entsprechen unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr den heutigen energetischen Standards
(Außenliegender Sonnenschutz – Klapppläden – vielerorts nicht funktionstüchtig. In Teilbereichen massiver Wassereintritt durch die Fenster. Undichtigkeiten im Dach (BSC und Kuppelsaal), Abplatzungen und Risse an den außenliegenden Betonstützen - Betonsanierung erforderlich etc)
- Erneuerung sämtlicher Oberflächen wie Wandanstriche, Deckenbekleidungen und Fußbodenbeläge – sowohl innen als auch im Außenbereich erforderlich

FAZIT = 3 AUFGABEN – 1 LÖSUNG



* Publikumsintensive Bereiche wie Bürgerservice- Center verbleiben am Markt

ZEIT IST GELD

In den letzten 10 Jahren haben sich die Preise folgendermaßen geändert: Bürogebäude: $186,6 / 109,4 = 1,706\%$
(Quelle: <https://www.wertermittlung-oswald.de/baupreise/>)

Das aktuelle Projektvolumen inkl. Reserve in Höhe von 54,3 Mio. € zurückprojiziert ins Jahr 2014 kann demnach folgendermaßen abgeleitet werden: $54,3 \text{ Mio. €} \times 109,4 / 186,6 = 31,84 \text{ Mio. €}$.

Das gleiche Projekt wäre vor 10 Jahren rund 22 Mio./€ günstiger gewesen

2014

~ 31,84 Mio. €

2024

~ 54,3 Mio. €

2034

???

BAUMWOLLSPINNEREI MIT VERNUNFT



Projektvorstellung



Baumwollspinnerei St. Ingbert

Bau- und Werksausschuss
vom 17. September 2024, 18:00h



Agenda

1. **Zusammenfassung**
 - 1.1 **Gegenüberstellung grundlegende Varianten**
 - 1.2 **aktueller Projektstand**
2. **Terminplanung**
3. **Vorstellung aktueller Planungsstand**
 - 3.1 **Objektplanung - Gebäude und Innenräume**
 - 3.2 **Fachplanung - Technische Ausrüstung**
 - 3.3 **Objektplanung - Freianlagen**
4. **Kosten**

Beantwortung von Fragen

1. Zusammenfassung

1.1 Gegenüberstellung grundlegende Planungsvarianten (gem. Vorlage Stadtrat 20.07.2023)

	Bestandsflächen	fiktiver Neubau	Baumwollspinnerei
Grundlagen	aktuelle Verwaltungsflächen im Rathaus und Außenstellen	Bedarfsflächen nach Soll-Raumprogramm	Flächen gemäß Vorentwurfsplanung
Nutzung	IST	Soll (m² NUF)	Planung
Anteil Büro-/Verwaltung	8.469 m ² 100,00%	5.678 m ² 77,83%	5.592 m ² 73,85%
Anteil Museum	0 m ² 0,00%	1.514 m ² 20,75%	1.523 m ² 20,11%
Orchester	0 m ² 0,00%	103 m ² 1,41%	104 m ² 1,37%
Reserve	0 m ² 0,00%	0 m ² 0,00%	354 m ² 4,67%
Summe (NUF)	8.469 m² 100,00%	7.295 m² 100,00%	7.572 m² 100,00%
weitere Flächen	IST	Kennwerte nach BKI	Planung
Technikfläche (TF)	714 m ² 8,43%	394 m ² 5,40%	407 m ² 5,38%
Verkehrsfläche (VF)	3.952 m ² 46,67%	2.035 m ² 27,90%	2.466 m ² 32,57%
Netto-Raumfläche (NRF)	13.135 m ² 155,10%	9.724 m ² 133,20%	10.446 m ² 137,95%
Konstruktionsfläche (KF)	1.863 m ² 22,00%	1.692 m ² 23,20%	2.019 m ² 26,66%
Bruttogrundfläche (BGF)	14.998 m² 177,10%	11.417 m² 156,30%	12.465 m² 164,61%
Bewertung	stark erhöhte Anteil an VF und TF	idealisierter BGF-Kennwert für Neubau; optimierte VF und TF	leicht erhöhte VF wegen kombinierter Nutzung Verwaltung und Museum und großer Gebäudetiefe
	Annahme für KF		

- Die Baumwollspinnerei kann als wirtschaftliche Planung bewertet werden, da die BGF-Fläche nur geringfügig höher ist als bei einem idealisierten Neubau.

1. Zusammenfassung

1.1 Gegenüberstellung grundlegende Planungsvarianten (gem. Vorlage Stadtrat 20.07.2023)

	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	14.998 m ²	28.017.939 €	9.047 m ²	16.901.353 €	9.958 m ²	19.854.686 €
Kostengruppe 300 - Museum	0 m ²	0 €	2.369 m ²	8.872.171 €	2.506 m ²	
Kostengruppe 400 - Verwaltung	14.998 m ²	12.671.843 €	9.047 m ²	7.644.077 €	9.958 m ²	12.433.955 €
Kostengruppe 400 - Museum	0 m ²	0 €	2.369 m ²	4.777.323 €	2.506 m ²	
Kostengruppe 500	5,00%	2.034.489 €	5,00%	1.909.746 €	8,23%	2.656.978 €
Kostengruppe 600 - Verwaltung	14.998 m ²	2.177.403 €	9.047 m ²	1.313.482 €	11.000 m ²	1.596.980 €
Kostengruppe 600 - Museum	0 m ²	0 €	2.369 m ²	823.323 €	1.500 m 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					

➤ mit Berücksichtigung der Sicherheit für Kostensteigerungen in Höhe von 20%

1. Zusammenfassung

1.1 Gegenüberstellung grundlegende Planungsvarianten

Hinweisen / Fazit

- Die Variante „Baumwollspinnerei“ berücksichtigt bei den Freianlagen (KG 500) auch Flächen für die Quartiersentwicklung.
- Bei der Variante „Bestandsflächen“ ist trotz der höchsten Kosten kein Museum berücksichtigt.
- **Die Variante „Baumwollspinnerei mit Vernunft“ stellt im Vergleich zur Sanierung der Bestandsflächen und einem Neubau die wirtschaftlichste Variante dar.**
- Bei Berücksichtigung von drohenden Fördermittelrückzahlungen (ca. 10 Mio. €) wird die Kostendifferenz zu den unwirtschaftlichen Varianten noch größer.

1. Zusammenfassung

1.2 Aktueller Projektstand

Terminplanung

- Projektfortschritt im Terminplan
- ✓ Baugenehmigung liegt vor



Qualitäten / Planung

- Ausführungsplanung erfolgt gemäß Terminplanung
- ✓ gesamtes Gelände aus dem Altlastenkataster des LUA entfernt



Kosten

- Gesamtbudget inklusive Reserve unverändert bei 54,3 Mio. €

Kostenschätzung 07/2023	45.253 T€	+/- 0,00 %
Kostenberechnung 12/2023	46.320 T€	+ 2,36 %
Kostenprognose 09/2024	46.712 T€	+ 3,22 %



Agenda

1. Zusammenfassung
2. **Terminplanung**
3. Vorstellung aktueller Planungsstand
 - 3.1 Objektplanung - Gebäude und Innenräume
 - 3.2 Fachplanung - Technische Ausrüstung
 - 3.3 Objektplanung - Freianlagen

4. Kosten

Beantwortung von Fragen

2. Terminplanung

2.1 Planungsleistungen in 2023

Vorentwurfsplanung

- ✓ *Information Stadtrat über Planung in Sitzung am 11.05.2023* *erledigt*
- ✓ *Abschluss Vorentwurfsplanungen mit Kostenschätzungen Juni 2023* *erledigt*
- ✓ *Beschlussfassung im BW-Ausschuss am 05.07.2023* *erledigt*
- ✓ *Beschlussfassung im Stadtrat am 20.07.2023* *erledigt*

Entwurfsplanung

- ✓ *Beginn Entwurfsplanungen ab Juli 2023* *erledigt*
- ✓ *Abschluss Entwurfsplanungen mit Kostenberechnungen 08.11.2023*
 - ✓ *Vorlage Kostenberechnungen* *erledigt*
 - ✓ *Abschluss Entwurfsplanungen bis Dez. 2023* *erledigt*
- ✓ *Beschlussfassung im BW-Ausschuss am 22.11.2023* *erledigt*
- ✓ *Beschlussfassung im Stadtrat am 12.12.2023* *erledigt*

2. Terminplanung

2.2 weitere Planungsphasen ab 2024

weitere Planungsphasen:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ✓ <i>Einreichung Förderanträge</i> | |
| ✓ <i>Einreichung Förderantrag 1 - Rückbau Trafogebäude</i> | <i>Mai 2024 / erledigt</i> |
| ➤ <i>Einreichung Förderantrag 2 - Städtebauförderung (vorbereitet)</i> | Abruf MIBS offen |
| ✓ <i>Einreichung Bauantrag im März 2024 erfolgt -- Baugenehmigung im August 2024 erteilt</i> | |
| ✓ <i>Beginn Ausführungsplanung</i> | <i>Anfang 2024 planmäßig erfolgt</i> |
| ➤ <i>erste Ausschreibungsverfahren Bauleistungen</i> | <i>2. Jahreshälfte 2024</i> |

➤ Fortschritt seit BWA
22.11.2023

➤ Beschlüsse am
29.10.2024
erforderlich

Bauphase

- | | |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| ✓ <i>Rückbau Trafogebäude</i> | <i>im August 2024 erledigt</i> |
| ➤ <i>Baubeginn</i> | <i>ab Januar 2025</i> |
| ➤ <i>Hauptbauzeit</i> | <i>ca. 2 Jahre</i> |
| ➤ <i>Möblierung und Inbetriebnahme</i> | <i>ca. 3 Monate</i> |

Agenda

1. Zusammenfassung
2. Terminplanung
3. **Vorstellung aktueller Planungsstand**
 - 3.1 **Objektplanung - Gebäude und Innenräume**
 - 3.2 Fachplanung - Technische Ausrüstung
 - 3.3 Objektplanung - Freianlagen

4. Kosten

Beantwortung von Fragen

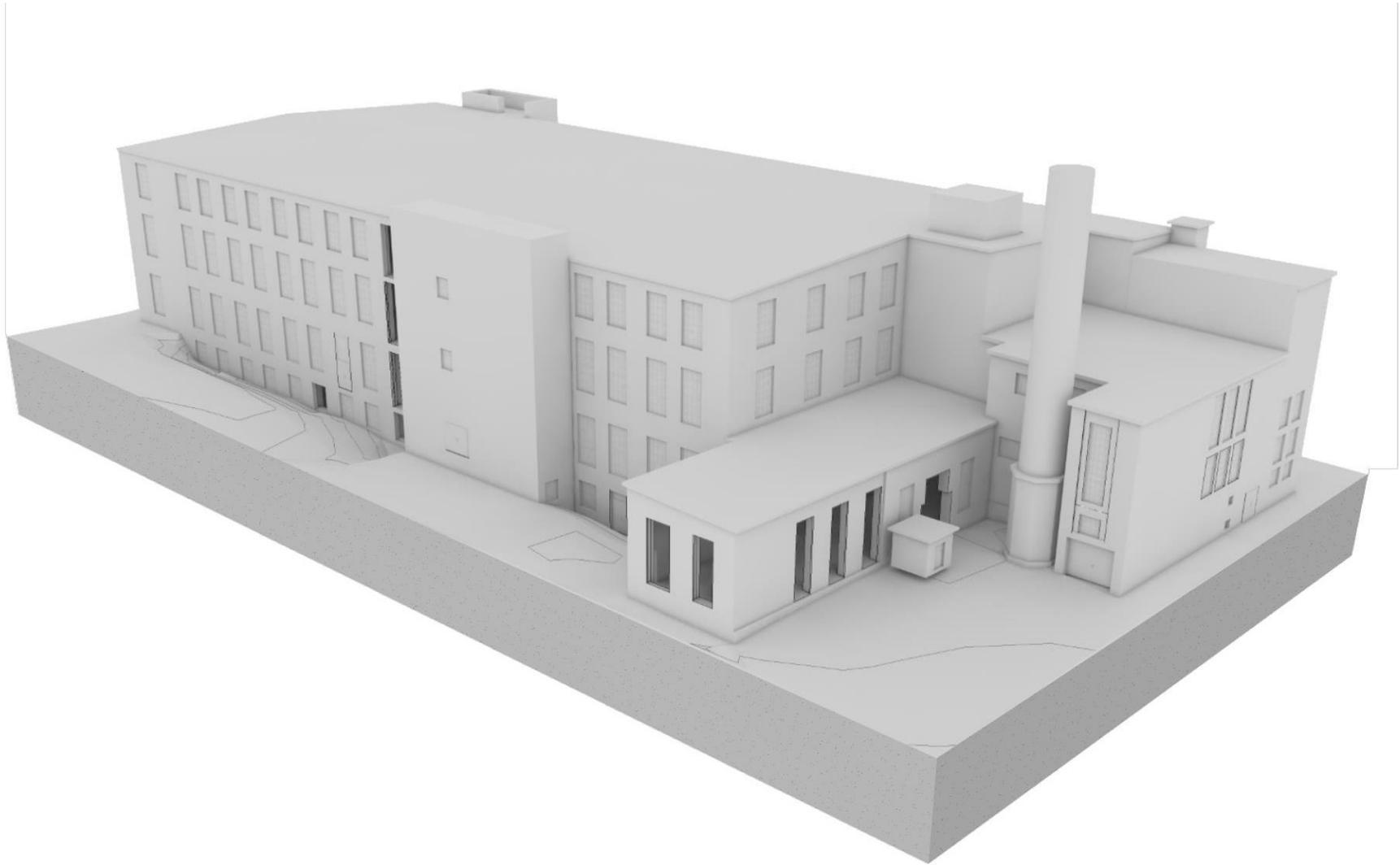
Vorstellung aktueller Planungsstand Architektur

3.1 Objektplanung – Gebäude und Innenräume

KRÜGER ARCHITEKTEN PartG mbB
Feldmannstraße 121
D 66119 Saarbrücken

baumwollspinnerei st. ingbert

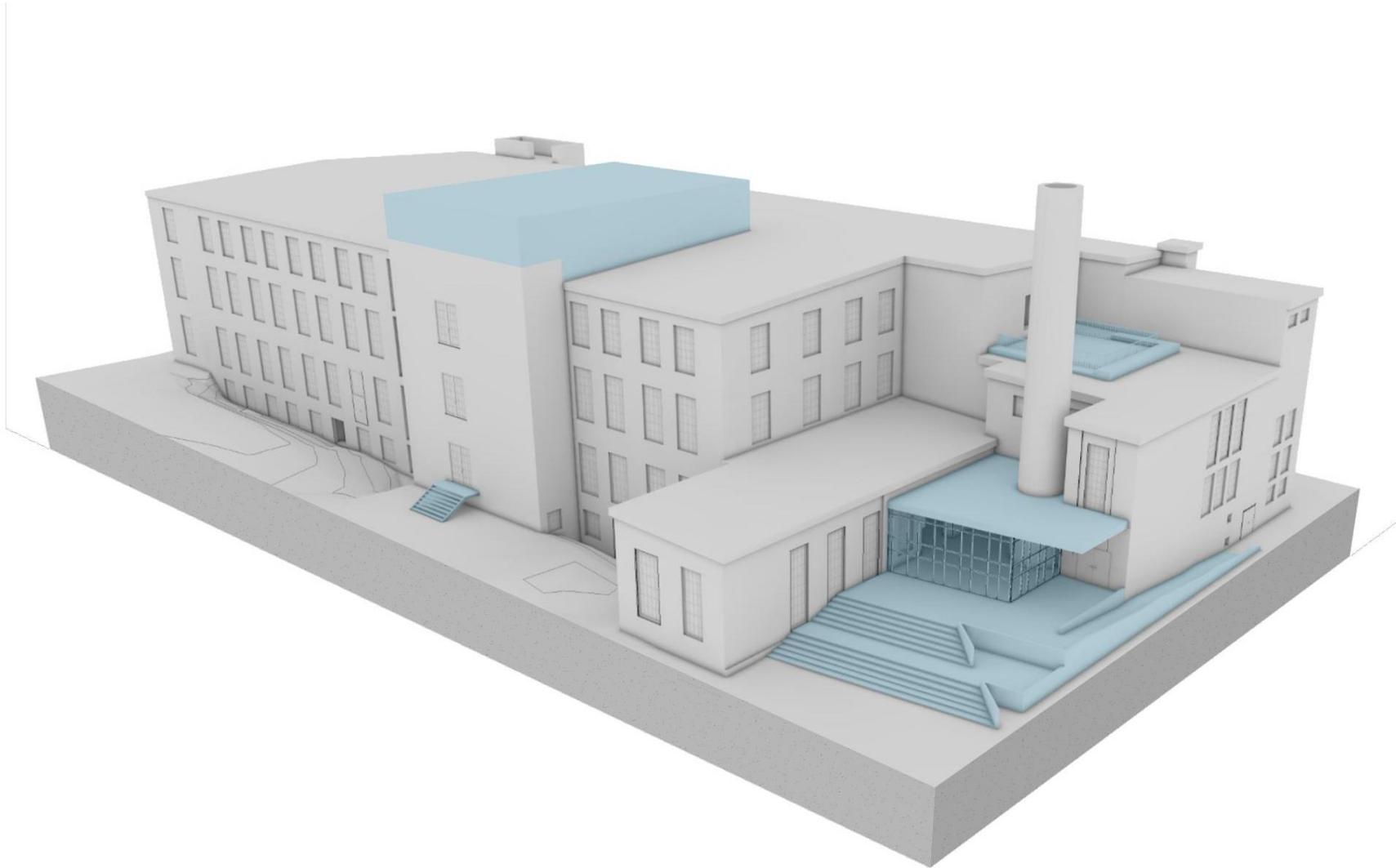
Volumenmodell Bestandsgebäude



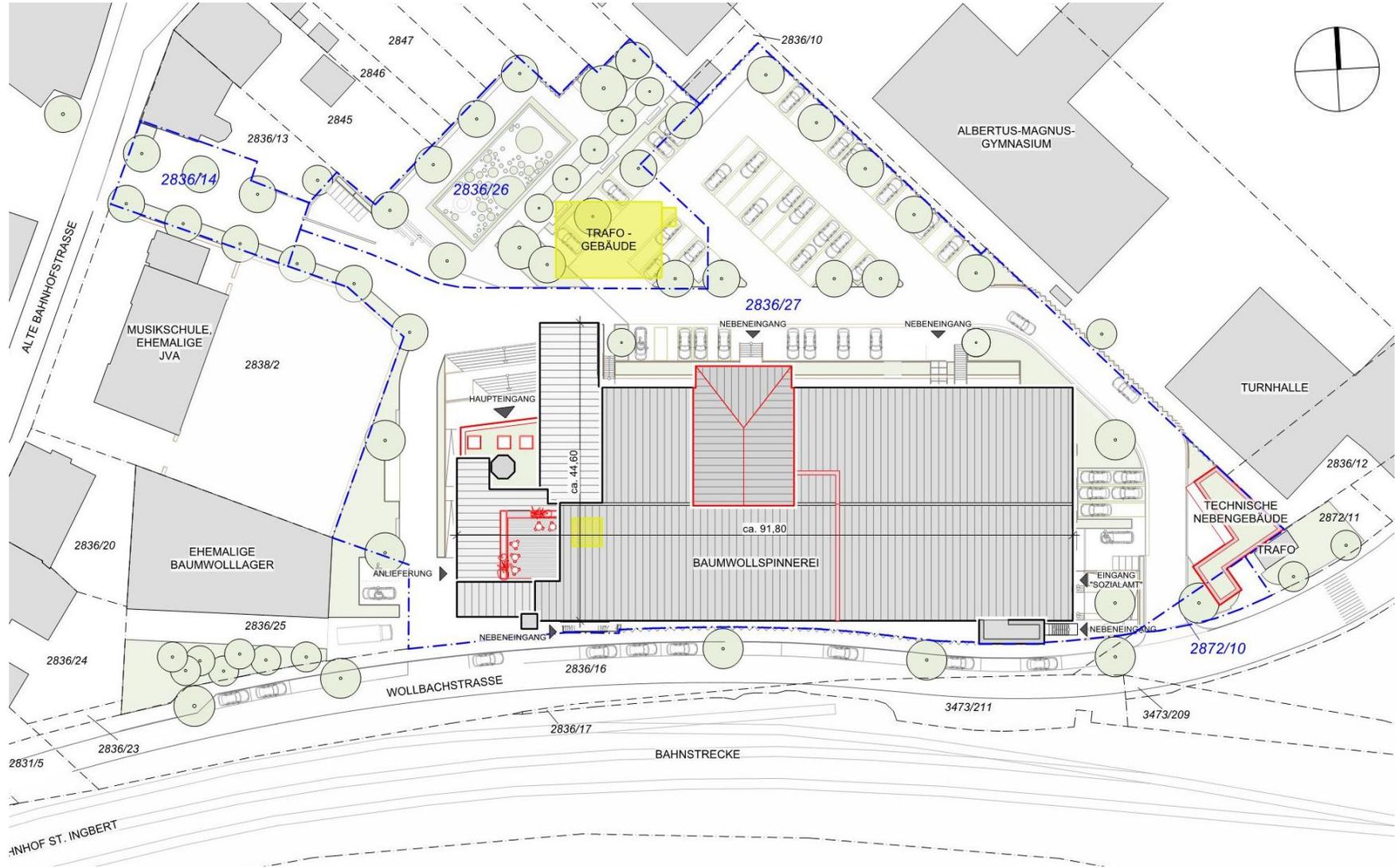
17.09.2024

KRÜGER ARCHITEKTEN

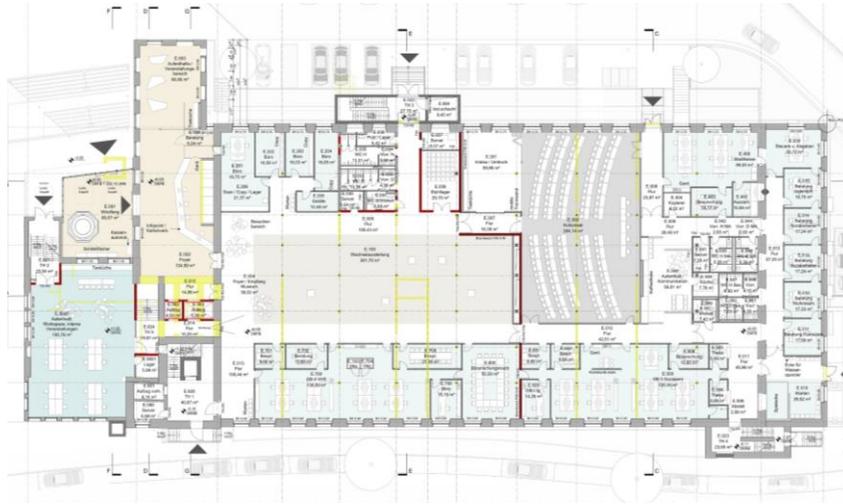
Volumenmodell Ergänzungen Bestandsgebäude



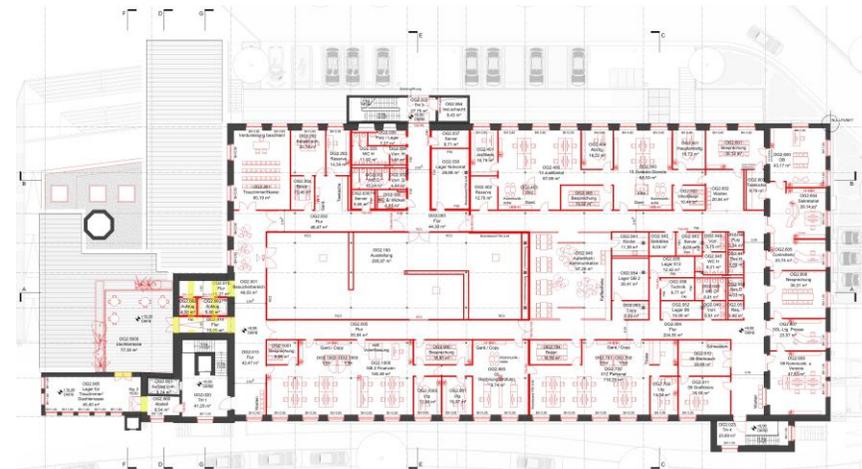
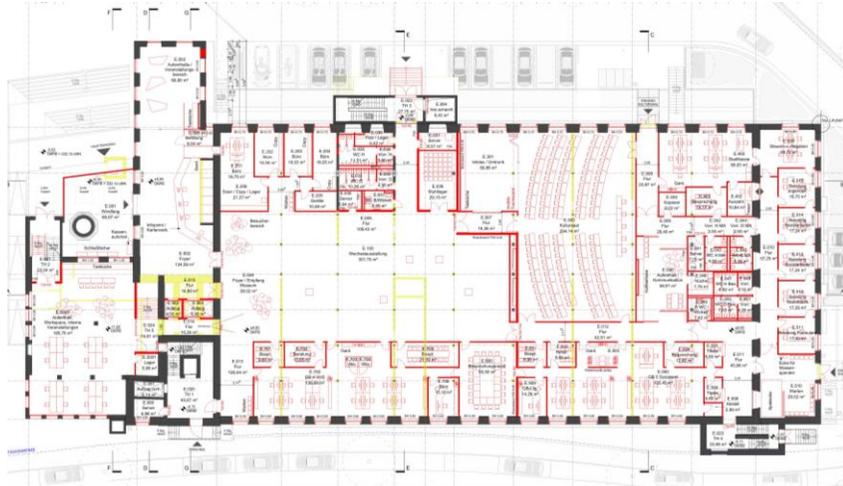
Lageplan (Stand Abschluss Genehmigungsplanung / Bauantrag)



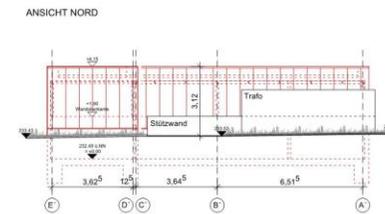
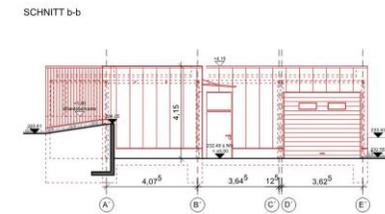
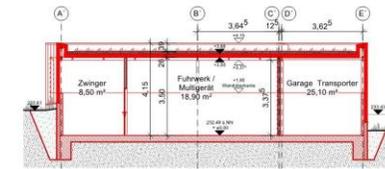
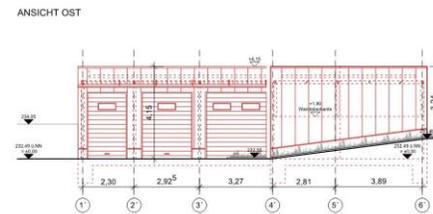
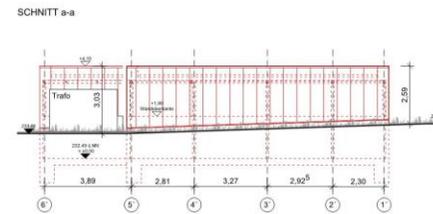
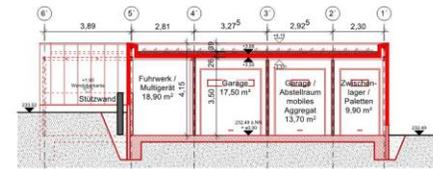
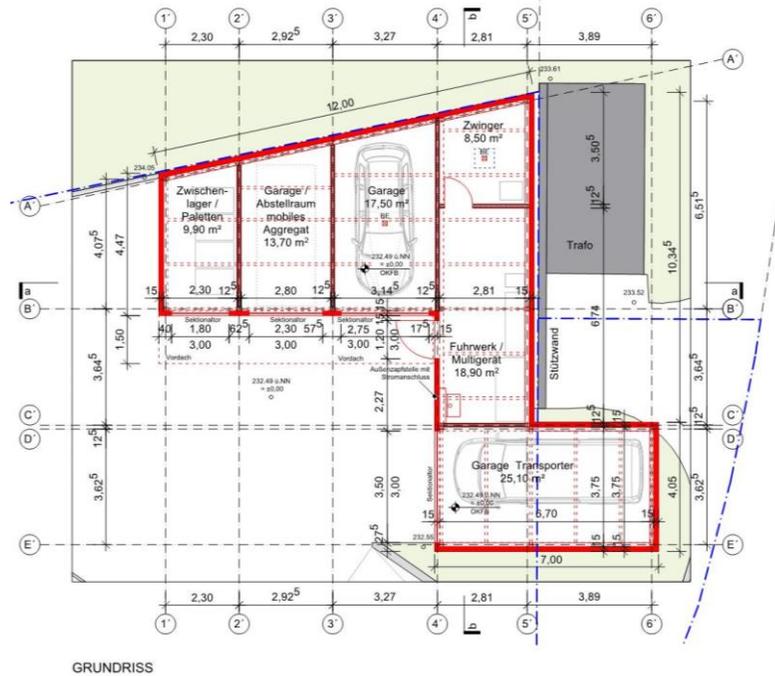
Grundrisse UG – 2.OG (Stand Abschluss Entwurfsplanung / HU-Bau)



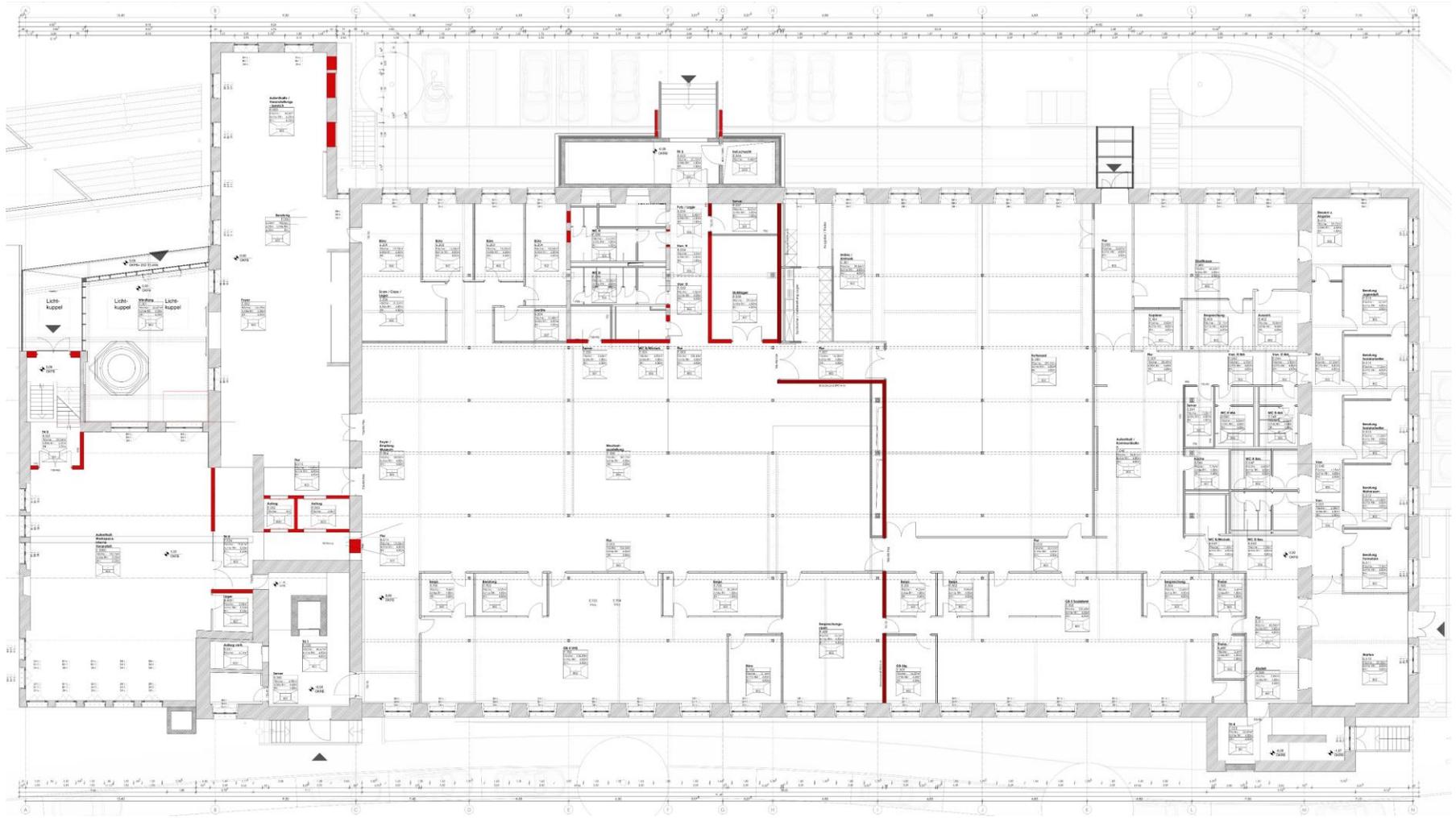
Grundrisse UG – 2.OG (Stand Abschluss Genehmigungsplanung / Bauantrag)



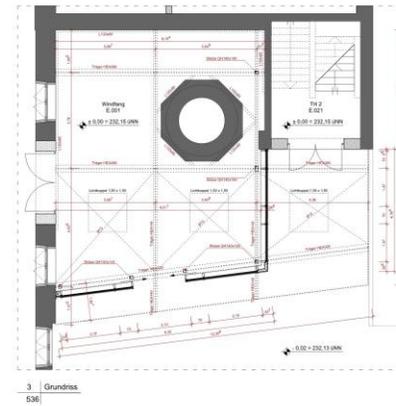
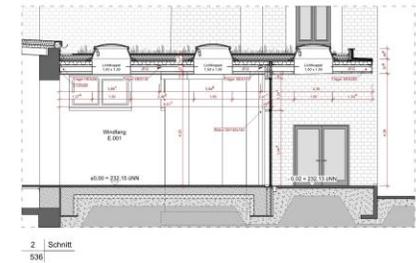
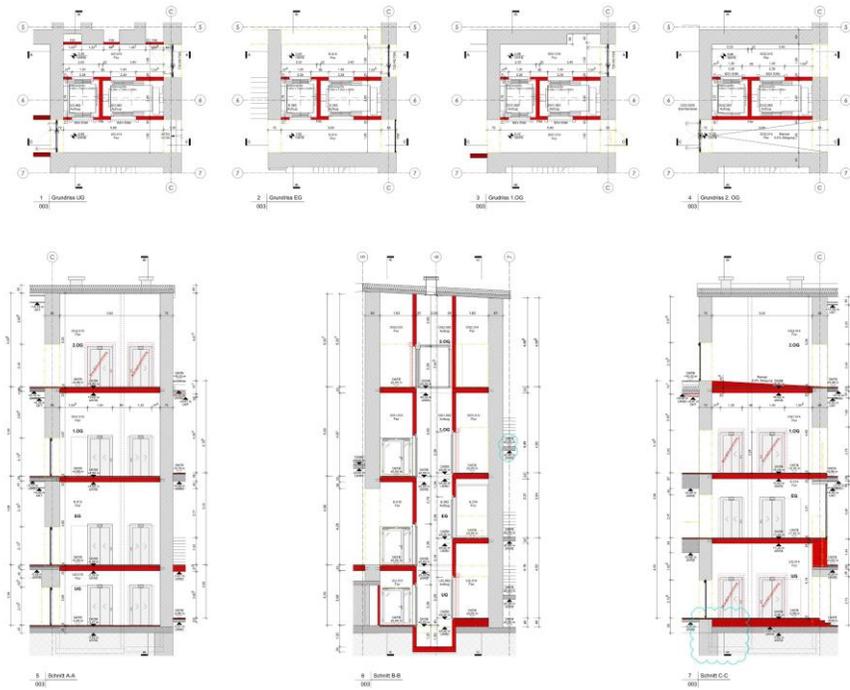
Grundriss, Schnitte, Ansichten Technisches Nebengebäude UG – 2.OG
 (Stand Abschluss Genehmigungsplanung / Bauantrag)



Grundriss Erdgeschoss (Stand Vorabzug Bearbeitung Ausführungsplanung)



Teilbereich Aufzugsschacht, Teilbereich Windfang (jeweils Stand Vorabzug Bearbeitung Ausführungsplanung)



baumwollspinnerei st. ingbert

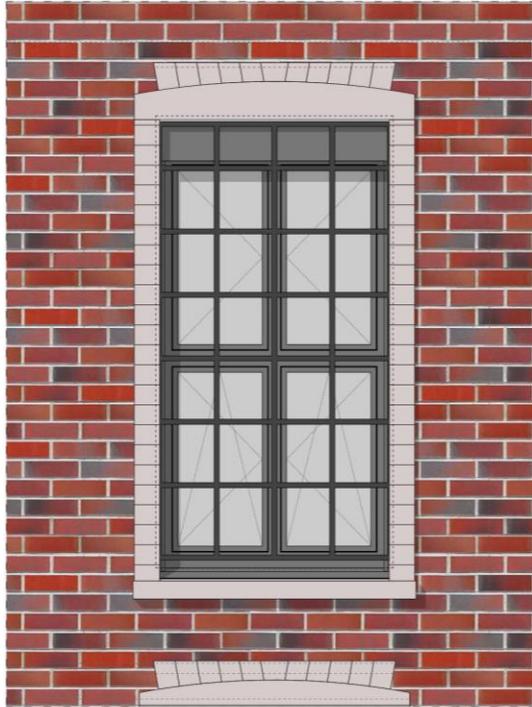
Ansichten (Stand Vorabzug Bearbeitung Ausführungsplanung)



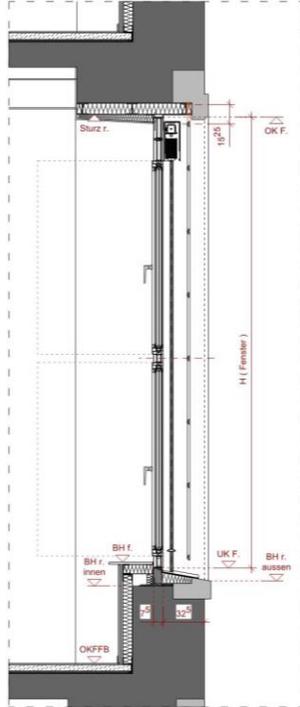
17.09.2024

KRÜGER ARCHITEKTEN

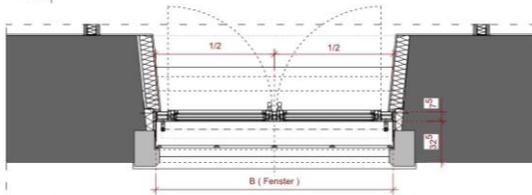
Regeldetail Fenster (Ausführungsplanung), Foto ausgeführtes Musterfenster



1 Ansicht 1/20
902



2 Schnitt 1/20
902



3 Grundriss 1/20
902



17.09.2024

KRÜGER ARCHITEKTEN

Baustelleneinrichtungsplan (Vorabzug Ausführungsplanung, Anlage zum LV im Rahmen der Ausschreibung)





17.09.2024

KRÜGER ARCHITEKTEN

Agenda

1. Zusammenfassung
 2. Terminplanung
 - 3. Vorstellung aktueller Planungsstand**
 - 3.1 Objektplanung - Gebäude und Innenräume
 - 3.2 Fachplanung - Technische Ausrüstung**
 - 3.3 Objektplanung - Freianlagen
 4. Kosten
- Beantwortung von Fragen

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung / Lüftung / Sanitär / Kühlen

- Nutzung von Biomassen-
Nahwärme aus Drahtwerk
Nord Areal
-> Übergabestation im KG
- Klimaangepasstes Gebäude
-> Kühlen im Sommer möglich
- Beheizung/Kühlung/Lüften der
Büros über
Deckeninduktionsgeräte
-> geringe Schallemission

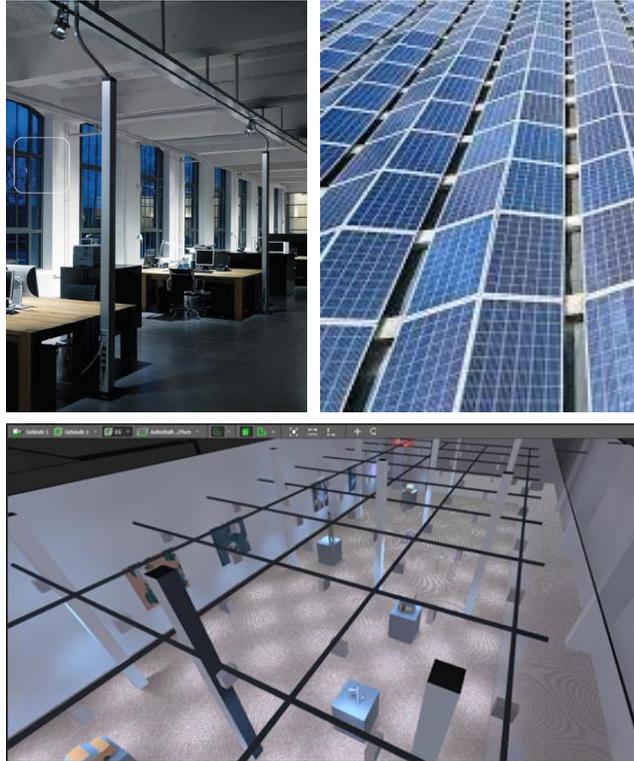


- Autarke Wärme- und
Lüftungsversorgung für
Katastrophenschutzraum
- unterschiedliche
Raumkonditionen in versch.
Räumen, Zonen und Etagen
möglich (paralleles Heizen und
Kühlen)

Technische Gebäudeausrüstung

Elektroinstallation

- Gebäude verfügt bereits über einen neuen Stromanschluss mittels 2 Versorgungsleitungen; Anpassung der Versorgung mit Anschluss aus der Trafostation der Stadtwerke
- Autarke Versorgung des Notfallzentrums des Katastrophenschutzes im Bereich des ehemaligen Kohlebunkers; Anschlussmöglichkeit für externes Notstromaggregat



- Auf Hinweis Stadtrat am 12.12.2023 erfolgte eine Optimierung der PV-Anlage auf 214 kWp (neue Basis: mit aktuellen Gesetzesänderung des Solarpaket 1)
 - Amortisationsdauer ca. 4,6 Jahre
 - Autarkiegrad ca. 26,4 %
 - kumulierter Cashflow von bis zu 1,1 Mio. EUR über 20 Jahre möglich
- Leuchten mit LED-Leuchtmitteln
- Arbeitsplatzleuchten mit Präsenz- und Helligkeitssensoren

Technische Gebäudeausrüstung

Modernes Sicherheitskonzept

- kombinierte Anlagentechnik einer Einbruchmeldeanlage in Verbindung mit Zutrittskontrollanlage
- Ausführung der Einbruchmeldeanlage nach VdS mit Alarmaufschaltung
- Einbruchüberwachung (RC3/WK3) für Depotbereich und Ausstellungsflächen 1./2.OG
- Glasbruchmelder an Fenstern des Depotbereiches



Modernes Medientechnikkonzept

- Besprechungsräume über 6 Personen mit Monitoren und Beschallungssystemen
- medientechnische Ausstattung der großen Veranstaltungsräume sowie die Ausstellungsflächen mit Beamern, Leinwände und Beschallungssystemen
- Einsatz eines mobilen, funkbasierten Konferenzsystems für den großen Kultursaal
- Einsatz digitaler Türschilder mit Ansteuerung eines Outlook basierten Raumbuchungssystems

Technische Gebäudeausrüstung

Berechnungsparameter – Baumwollspinnerei mit Museum und Depot

Grundlagen / Ansätze

Abwasser-Wasser

Rechn. Nutzungsdauer:	50 a
Aufwand für W / I BWS:	in % nach DIN 18960; ca. 60 €/h (Brutto)
Wasserverbrauch:	nach DIN 1988-300
Anlagennutzung:	ca. 250 d/a
Wasserpreis:	ca. 2,36 €/m ³ (Brutto)
Abwasserpreis:	ca. 3,83 €/m ³ (Brutto)

Heizenergie

Anschlussleistung FW:	ca. 600 kW
Anlagennutzung:	ca. 1.550 h/a
Fernwärmepreis:	ca. 0,211 €/kWh

Strom

Rechn. Nutzungsdauer:	50 a
Aufwand für W / I BWS:	in % nach VDI 2067_1 / AMEV
Stundensatz:	60 €/h (Brutto)
Anschlussleistung:	ca. 293 kW (Leistungsermittlung)
Ertrag PV-Anlage:	ca. 58.000,00 €/a (Wirtschaftlichkeitsberechnung)
Anlagennutzung:	ca. 6,5 h/d
Strompreis:	ca. 0,38 €/kWh

Technische Gebäudeausrüstung

Baumwollspinnerei – Betriebskosten TGA (Grobabschätzung)

Verbrauchskosten	BWS
Abwasser-Wasser	ca. 15.800 €/a
Heizenergie	ca. 171.500 €/a
Stromverbrauch (mit PV Anlage BWS)	ca. 133.000 €/a
Summe:	ca. 320.300 €/a

Instandhalten, Warten, Bedienen

Heizung-Lüftung-Sanitär	ca. 53.700 €/a
Elektro	ca. 57.100 €/a
Summe	ca. 100.800 €/a

Vergleich mit dem Bestand:

Ein Vergleich mit dem Bestand ist aus folgenden Gründen sehr schwierig:

- 1) Verwaltungsflächen in BWS deutlich geringer als im Bestand
- 2) neue Depotfläche in BWS kleiner, aber mit höherem technischem Standard
- 3) im Bestand ist kein Museum vorhanden
- 4) keine ausreichenden Messgeräte im Bestand installiert zur präzisen Erfassung der Verwaltungsflächen

Agenda

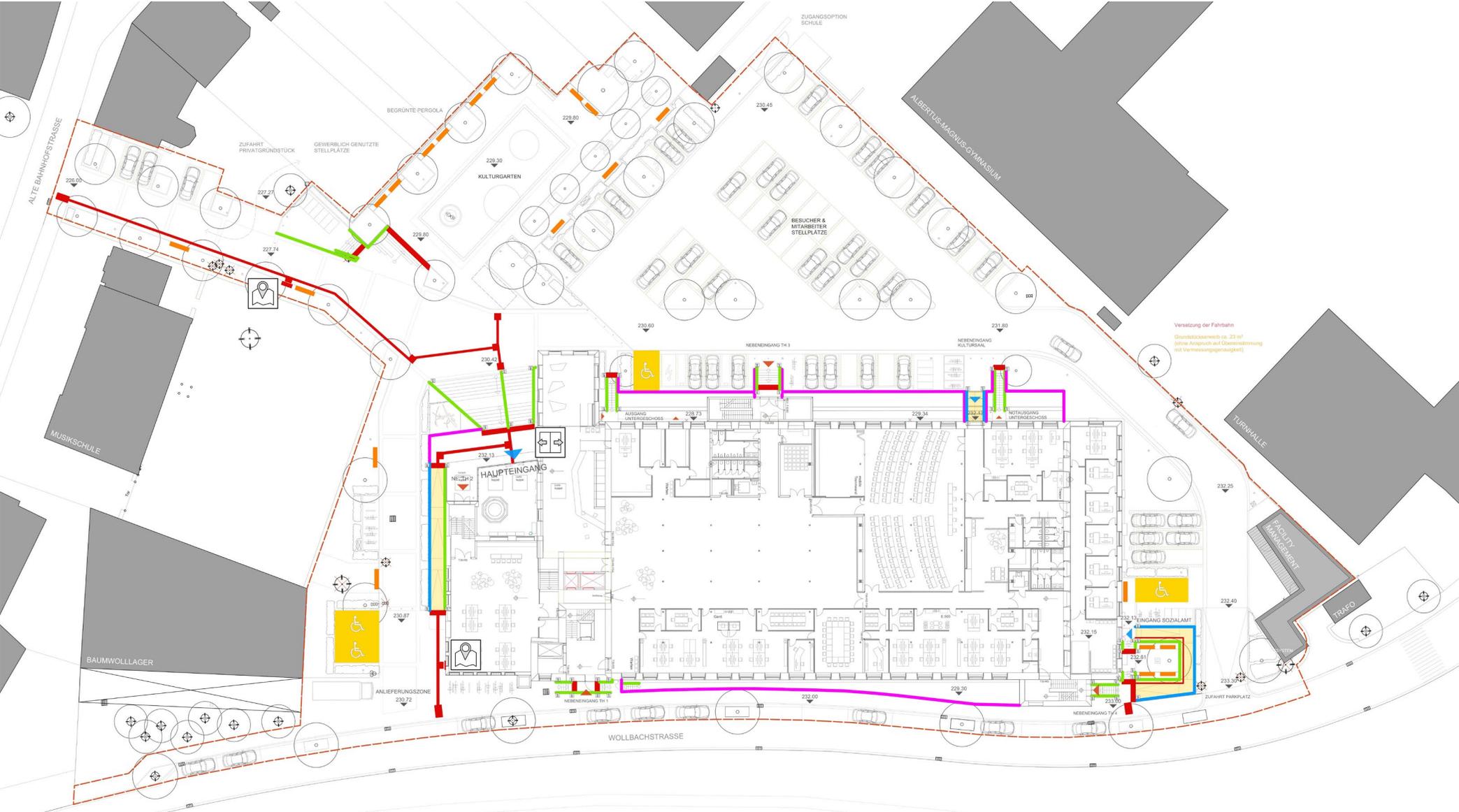
1. Zusammenfassung
 2. Terminplanung
 - 3. Vorstellung aktueller Planungsstand**
 - 3.1 Objektplanung - Gebäude und Innenräume
 - 3.2 Fachplanung - Technische Ausrüstung
 - 3.3 Objektplanung - Freianlagen**
 4. Kosten
- Beantwortung von Fragen

ÜBERSICHTSPLAN AUSSENRAUMGESTALTUNG



Stand: 21.03.24

SCHEMA BARRIEREFREIHEIT



Stand: 16.08.24

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT



Stand: 11.03.24

PFLANZPLAN



Stand: 21.03.24



MERCI



DUTT & KIST GmbI
Landschaftsarchitekten • Stadtplane

Agenda

1. Zusammenfassung
2. Terminplanung
3. Vorstellung aktueller Planungsstand
 - 3.1 Objektplanung - Gebäude und Innenräume
 - 3.2 Fachplanung - Technische Ausrüstung
 - 3.3 Objektplanung - Freianlagen

4. Kosten

Beantwortung von Fragen

4. Kostenübersicht

4.1 Gegenüberstellung Kostenberechnung 11/2023 zu aktueller Kostenprognose

Kostengruppe		Kostenberechnung		Kostenprognose		Abweichung	
		Stand 11/2023		Stand 09/2024		€	%
100	Grundstück	<i>nicht enthalten</i>		5.075 €	5.075,00 €		
200	Vorbereitende Maßnahmen	273.191 €		207.870 €	-65.322 €	-22,09%	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	19.901.106 €		20.010.679 €	109.573 €	0,55%	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	12.908.689 €		13.087.672 €	178.982 €	1,44%	
500	Außenanlagen und Freiflächen	3.084.705 €		3.190.259 €	105.554 €	3,97%	
600	Ausstattung und Kunstwerke	2.118.200 €		2.118.200 €	0 €	0,00%	
700	Baunebenkosten	8.034.377 €		8.092.137 €	57.760 €	0,73%	
Summe		46.320.268 €		46.711.892 €		391.623 € 0,87%	
zzgl. Sicherheit		17,2%	7.979.732 €	16,2%	7.588.108 €	-391.623 €	-4,33%
Summe:			54.300.000 €		54.300.000 €		
Summe gerundet:			54.300.000 €		54.300.000 €		

4. Kostenberechnung

4.2 Übersicht Abweichungen

Veränderung im Vergleich zur Stadtratssitzung am 12.12.2023

KG 200	Abweichung Abrechnung Rückbau Trafogebäude zu Kostenberechnung	- 58,5 T€
KG 300	Teilerhalt historische Fenster nach Abstimmung mit LDA (statt komplett)	- 90,0 T€
KG 300	Metallfassade Treppenhaus 3 statt WDVS	+ 65,5 T€
KG 300	elektrische Türbeschläge (statt elektrische Schließanlage)	+83,5 T€
KG 300/400/500	Zusatzmaßnahmen Barrierefreiheit	+ 88,0 T€
KG 400	Erhöhung Leistung PV-Anlage (214 kWp statt 99 kWp)	+154,5 T€
KG 300-700	Sonstiges	+ 148,5 T€
Summe:	Planungsfortschreibungen und Vergabe-/Abrechnungsabweichungen	+ 391,5 T€

4. Kostenberechnung

4.2 Übersicht Abweichungen

Veränderung im Vergleich zur Stadtratssitzung am 12.12.2023

KG 200	Abweichung Abrechnung Rückbau Trafogebäude zu Kostenberechnung	- 58,5 T€
KG 300	Teilerhalt historische Fenster nach Abstimmung mit LDA (statt komplett)	- 90,0 T€
KG 300	Metallfassade Treppenhaus 3 statt WDVS	+ 65,5 T€
KG 300	elektrische Türbeschläge (statt elektrische Schließanlage)	+83,5 T€
KG 300/400/500	Zusatzmaßnahmen Barrierefreiheit	+ 88,0 T€
KG 400	Erhöhung Leistung PV-Anlage (214 kWp statt 99 kWp)	+154,5 T€
KG 300-700	Sonstiges	+ 148,5 T€
Summe:	Planungsfortschreibungen und Vergabe-/Abrechnungsabweichungen	+ 391,5 T€

Zusätzliche Investitionen zur Reduzierung der langfristigen Verbrauchs- und Unterhaltskosten 303,5 T€

Agenda

1. Zusammenfassung
2. Terminplanung
3. Vorstellung aktueller Planungsstand
 - 3.1 Objektplanung - Gebäude und Innenräume
 - 3.2 Fachplanung - Technische Ausrüstung
 - 3.3 Objektplanung - Freianlagen
4. Kosten

Beantwortung von Fragen

Ende der Präsentation

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Beantwortung von Fragen