Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5/se		**21/048/01**		25.10.2021
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	11.11.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	18.11.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	25.11.2021	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Denkmalgerechte Sanierung mit Neubau - Oberamteistraße 28-34 – Erweiterung Baubeschluss statische Sicherung (1. Bauabschnitt)

Bezugsdrucksache
16/077/02, 16/077/03, 18/072/01, 18/072/01.1, 18/072/02, 18/072/02.1, 19/005/080, 19/048/01, 19/048/03, 20/005/041, 20/048/02, 20/048/03

Beschlussvorschlag

Der Umsetzung der bisher zurückgestellten Gewerke im Bereich Neubau (Hausnummer 34), wird mit Kosten in Höhe von 1,064 Mio. EUR zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2024	THH65, 7.5110.002	500.000,00	Außerpl. VE		Erweiterter 1. Bauabschnitt
2025	THH65, 7.5110.002	564.000,00	Außerpl. VE		Erweiterter 1. Bauabschnitt

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2024	THH65, 7.5110.002	500.000,00		bisher nicht eingeplante Fördermittel
2025	THH65, 7.5110.002	564.000,00		bisher nicht eingeplante Fördermittel

Kurzfassung

Am 22.10.2020 wurde für den Neubau der Oberamteistraße 34 eine Projektskizze im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2021“ eingereicht (siehe GR-Drs 20/048/02).

Der Gemeinderat hat am 28.01.2021 mit GR-Drs 20/048/03 den Baubeschluss für den 1. Bauabschnitt (statische Sicherung) für die denkmalgerechte Sanierung mit Neubau Oberamteistraße 28-34 gefasst.
Teile des Innenausbaus und der technischen Gewerke für den Neubau sind im bisherigen Baubeschluss nicht enthalten und wurden aus Kosten- und Finanzierungsgründen auf den 2. Bauabschnitt verschoben.

Am 17.03.2021 wurde das Projekt Neubau Oberamteistraße 34 vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat in die Förderung des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen und die Stadt wurde zur Einreichung eines Zuwendungsantrags aufgefordert. Für den Neubau Oberamteistraße 34 hat der Bund insg. 3,33 Mio. € bereitgestellt.

Im Zusammenhang mit der Antragstellung bis zum Jahresende 2021 sind der Bau und die Finanzierung des Neubaus im Bewilligungszeitraum nachzuweisen. Daher ist ergänzend zum bisher gefassten Baubeschluss für den 1. Bauabschnitt ein Baubeschluss für den Innenausbau und die technischen Gewerke des Neubaus erforderlich. Dafür werden in den Jahren 2024 und 2025 überplanmäßig Mittel in Höhe von 1,064 Mio. EUR bereitgestellt. Dem gegenüber stehen in den Haushaltsjahren 2021 bis 2025 nicht eingeplante Fördermittel in Höhe von 3,33 Mio. €.

Ausgangssituation

Mit GR-Drs 20/048/01 wurde der Durchführung des 1. Bauabschnittes (statische Sicherung) zugestimmt.

Für den ersten Bauabschnitt ist die Bestandssicherung der Gebäude 28-32 weiterhin die oberste Prämisse. Deshalb werden nur die dafür absolut notwendigen Maßnahmen durchgeführt, ohne dabei den Verlust wertvoller Befunde zu riskieren. Dies betrifft die Bestandsgebäude sowie - laut bisherigem Beschluss - den Neubau. Der Innenausbau sowie die technischen Einrichtungen im Neubau waren bisher nicht Teil des 1. Bauabschnitts.

Um eine möglichst hohe Förderung für das Projekt zu erzielen, hat sich die Stadt Reutlingen im Oktober 2020 (GR-Drs 20/048/02) mit dem Neubau der Oberamteistraße 34 erstmals für das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2021“ beworben.

Es handelt sich um ein 2-stufiges Verfahren, mit dem bundesweit herausragende Projekte aus dem Bereich des Städtebaus ausgesucht und unterstützt werden. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat am 17.03.2021 die Auswahl der Projekte bekannt gegeben. 24 Projekte bundesweit wurden als zukunftsweisend für die Stadtentwicklung ausgezeichnet und in das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen.

Für den Neubau der Oberamteistraße 24 wurde eine Förderung in Höhe von 3,33 Mio. € zugesagt. Im nächsten Schritt ist nun ein detaillierter Förderantrag bis Ende dieses Jahres einzureichen. Damit ist es gelungen, neben den Mitteln aus der Städtebauförderung und den Mitteln aus der Denkmalförderung für die Sanierung der Bestandsgebäude noch einen weiteren Fördertopf zu erschließen.

Erste Vorgespräche mit dem Fördergeber sowie ein Vororttermin haben im Sommer bereits stattgefunden. Im Rahmen der Antragstellung bis zum Jahresende 2021 sind der Bau und die Finanzierung des Neubaus im Bewilligungszeitraum (2021 bis 2025) nachzuweisen. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums ist nicht möglich.

Dies hat zur Folge, dass die bisher im 2. Bauabschnitt vorgesehenen Maßnahmen, wie Treppen, Aufzugsanlage, Innenausbau sowie die technischen Anlagen bis Ende 2025 fertig gestellt sein müssen. Es wird vorgeschlagen diese in den 1. Bauabschnitt umzuschichten und den bereits gefassten Baubeschluss entsprechend zu erweitern.

Erweiterte Kostenschätzung 1. Bauabschnitt

Kostenschätzung nach DIN 276 (brutto)

Kostengruppe	**1. Bauabschnitt**	
	GR-Drs 20/048/03 - statische Sicherung Bestandsgebäude inkl. Neubau	**Weitere notwendige Maßnahmen** - Neubau
KGr. 100 - Grundstück	0 EUR	0 EUR
KGr. 200 - Herrichten und Erschließen	331.000 EUR	6.000 EUR
KGr. 300 - Baukonstruktion	5.126.000 EUR	198.000 EUR
KGr. 400 - Haustechnische Anlagen	124.000 EUR	350.000 EUR
KGr. 500 - Außenanlagen	0 EUR	0 EUR
KGr. 600 - Ausstattung	0 EUR	310.000 EUR
KGr. 700 - Nebenkosten	1.857.000 EUR	145.000 EUR
Unvorhersehbares ca. 10% aus KGr. 300+400	525.000 EUR	55.000 EUR
Zwischensumme	**7.963.000 EUR**	**1.064.000 EUR**
Kosten einschl. MwSt. 19%	**9.027.000 EUR**	

Die Baukosten werden entsprechend der Baupreissteigerung der nächsten Jahre, welche durch das statistische Landesamt veröffentlicht werden, bis zur Fertigstellung entsprechend fortgeschrieben.

<u>Kostenrisiken</u>

Es bestehen Ausschreibungsrisiken aufgrund der derzeit starken Auslastung der ausführenden Firmen, der konjunkturellen Situation im Baugewerbe sowie der vorhandenen Auswirkungen der Coronapandemie auf das Baugewerbe. Aufgrund der aktuellen Erfahrungen des Gebäudemanagements ist es möglich, dass für einzelne Gewerke z.T. kein Angebot oder Angebote mit einer deutlichen Kostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung abgegeben werden.

Finanzierung weitere Maßnahmen Neubau

Durch die Erweiterung des Baubeschlusses kommt es in den Jahren 2024 - 2025 zu bisher nicht eingeplanten Ausgaben in Höhe von 500.000 € in 2024 sowie 564.000 € in 2025.

Diese Ausgaben sind durch Einnahmen aus den im Frühjahr 2021 zugesagten Fördermitteln des Bundes finanziert. Für das Jahr 2024 kann mit Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von rund 1,3 Mio. € und im Jahr 2025 mit Einnahmen in Höhe von 1,2 Mio. € gerechnet werden. Unter Berücksichtigung der Förderzusage stellt sich die Finanzierung des Eckgebäudes Oberamteistraße 34 wie folgt dar:

Baukosten:	5.076.000 €
Zuschuss:	3.333.000 €
Eigenmittel:	1.743.000 €

Ausblick

Nächste Planungsschritte:

Durchführung Leistungsphasen 3 und 4 (Gesamtprojekt)	bis 4. Quartal 2021
Einreichung Bauantrag (Gesamtprojekt)	4. Quartal 2021
Leistungsphase 5 (Gesamtprojekt)	ab 1. Quartal 2022
Ausschreibung und Vergabe (1. BA)	ab 2. Quartal 2022
Beginn 1. Bauabschnitt	ca. 2. Quartal 2023
Fertigstellung 1. Bauabschnitt	ca. Mitte 2025

gez.

Jörg Viehl