



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage		
☒	öffentlich	☐ nichtöffentlich
Drucksache Nr.		
14-20/776		

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Rommelfanger, 1 69-44 38
61 - Stadtplanung - Frau Wend PA 40 24 41 73

Datum
13.11.2014

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	19.11.2014		4 <i>1 = Anhörung 2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung 3 = federführende Vorberatung 4 = Entscheidung</i>

Betreff

Quartierszentrum Tossehof

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des nachfolgend dargestellten Projektfortschrittsberichtes die Maßnahme baulich umzusetzen.

Dr. Beck - V 6 - ViA. -

Problembeschreibung / Begründung

Ausgangssituation

Am 14.11.2012 wurde im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss ein Grundsatzbeschluss zur Realisierung des Quartierszentrums im Tossehof gefasst (vgl. hierzu Vorlage 09-14/4495). Hierzu lag eine Planungskonzeption vor, die mit den Projektpartnern und der Eigentümergesellschaft fairvesta im Grundsatz abgestimmt worden war und aus verschiedenen Projektmodulen bestand bzw. immer noch besteht: Es handelt sich um einen Nahversorger mit Nachbarschaftscafé in der Trägerschaft der GAFÖG, das Büro des Quartiersmanagers, eine Kita für unter 3-Jährige und ein Beratungsbüro für Arbeit und Beschäftigung suchende Bewohner des Tossehof, welches ebenfalls von der GAFÖG betrieben wird.

Mit dieser Konzeption eines multifunktionalen und gemeinnützigen Quartierszentrums sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Die soziale Stabilisierung des Wohnquartiers, verbunden mit einer langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen als grundlegendes Ziel der Stadtumbau-maßnahme Tossehof.
- Das Angebot einer quartiersbezogenen Nahversorgung, in einer nicht kommerziellen, gemeinnützigen Trägerschaft, für eine älter werdende und weniger mobile Wohnbevölkerung.

- Die Bedarfsdeckung an Kita-Plätzen im U3-Bereich.
- Die Schaffung eines generationsübergreifenden Nachbarschaftstreffpunkts.

Bisherige Projektentwicklung

Die Verwaltung hat die Umsetzung dieses komplexen Mehrzielprojektes in Folge des im November 2012 gefassten Beschlusses in den vergangenen Monaten weiter verfolgt. In diesem Zusammenhang wurden die Geschäftsgrundlagen für die am Projekt beteiligten Investoren und der Stadt Gelsenkirchen hergestellt.

Ferner wurden Mietverträge mit der fairvesta über die geplanten Nutzungseinheiten geschlossen. Für alle Verträge konnte gleichermaßen ein sehr niedriger Grundmietansatz in Höhe von 2,00 €/qm (netto) = 2,38 €/qm (brutto) zuzüglich 2,74 €/qm (brutto) Betriebskosten ausgehandelt werden

Parallel zu den o. g. Vertragsverhandlungen- bzw. Abschlüssen wurden Planungsaufträge an zwei externe Büros (Hochbau und Technische Gebäudeausstattung) vergeben, um die bauliche Realisierung des Umbauprojektes zu konkretisieren und die Kostenkalkulation für die einzelnen Nutzungseinheiten fortzuschreiben. Als vorläufiges Ergebnis dieses Planungsprozesses konnte von den externen Fachplanern im August 2014 die Ausführungsplanung inkl. einer detaillierten Kostenberechnung vorgelegt werden.

Kostenentwicklung Quartierszentrum Tossehof – Mehrkosten

Im Vergleich zur Beschlusslage vom November 2012 haben sich nach Ausarbeitung der Entwurfsplanung und einer detaillierten Kostenberechnung die Gesamtkosten für das Quartierszentrum deutlich erhöht. Die Bau- und Planungskosten sind von 456.000 € auf insgesamt 957.000 € angestiegen.

Begründung:

Inhaltlich beruht der Mehrkostenbedarf hauptsächlich auf den Ergebnissen der technischen Fachplanung, die sich überwiegend auf alle Nutzungseinheiten bezieht (Heizung, Lüftungs- bzw. Klima- und Kältetechnik, Sicherheitstechnik) und erst im Verlauf der Ausführungsplanung, im Rahmen einer detaillierten Bestandsaufnahme, präzisiert werden konnte.

Im Zuge der Projektabstimmung wurden aufgrund von geltenden Rechtsvorschriften und konkretisierten Nutzerwünschen durch die beteiligten Fachdienststellen technische Anforderungen gefordert, die zu Mehrkosten geführt haben. Mehrkosten entstehen z. B. durch den Einbau einer Überdruckanlage, eines speziell zu kühlenden Vorbereitungsraumes sowie durch den Einbau eines Fettabscheiders.

Die novellierte und 2013 in Kraft getretene HOAI hat darüber hinaus zu weiteren Kostensteigerungen im Bereich der Planungskosten geführt.

Aufteilung der Mehrkosten und anteilige (Mehr-)Kostenübernahme:

Von den gesamten Mehrkosten in Höhe von rd. 501.000 € entfällt auf die Stadt Gelsenkirchen ein Ansatz in Höhe von rd. 301.000 €; sowie ein Mehrkostenvolumen in Höhe von rd. 200.000 € auf die Projektpartner ggw und GAFÖG. Der auf die ggw entfallende Anteil von rd. 165.000 € wird über die Mietzahlungen für die Nutzung als Kindertagesstätte letztendlich von der Stadt getragen.

Die Stadt Gelsenkirchen hat 2013 sowohl mit der GAFÖG als auch mit der ggw eine Kostenübernahmeerklärung abgeschlossen, die auch die Übernahme von etwaigen Mehrkosten regelt. Die anteiligen Mehrkosten sind beiden Projektpartnern mitgeteilt worden. Die Kosten der Ladeneinrichtung für den Nahversorger werden vollständig von der GAFÖG getragen und belasten daher nicht das veranschlagte Projektbudget.

Weiteres Verfahren und Zeitplan

Derzeit findet in Kooperation mit der ggw eine weitere Überprüfung insbesondere der Kosten der Haustechnik mit dem Ziel statt, zusätzliche Kosteneinsparungen zu ermitteln und die Leistungsverzeichnisse entsprechend anzupassen. Des Weiteren wird geprüft, ob durch steuerliche Optimierung die Mehrkosten reduziert werden können.

Alle Planungen für das Quartierszentrum sind weitestgehend abgeschlossen. Nach weiterer Überprüfung der Ausschreibungseinheiten und einer etwaigen Anpassung können die Bauleistungen umgehend ausgeschrieben werden. Die bauliche Realisierung des Projekts kann demnach im 1. Quartal 2015 begonnen und eine Fertigstellung im Spätsommer 2015 gewährleistet werden. Aufgrund des akuten Bedarfs an U3-Betreuungsplätzen ist ein frühestmöglicher Baubeginn anzustreben.

Fazit

Mit Blick auf die mit dem Projekt verbundenen Ziele der Stadterneuerung und die positiven Effekte für das Quartier und unter Berücksichtigung der bereits eingegangenen Verpflichtungen soll das Projekt trotz des zu erwartenden Kostenanstiegs weitergeführt werden.

Finanzielle Belastungen: ja

1) Gesamtkosten der Maßnahme	956.607 €
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)	
a) Kostenbeteiligung Dritter	€
Gafög	51.034 €
b) Anteil des Investors	450.356 €
c) Eigenfinanzierungsanteil	455.217 €
2) Investive Maßnahmen	
Die Finanzierung der Maßnahme ist wie folgt gesichert durch Veranschlagung im investiven Teil des Finanzplans:	
Finanzstelle:	
Jahr	€
Jahr	€
Konsumtive Maßnahmen	
Zur Finanzierung der Maßnahme sieht der Haushaltsplan 2014/ Entwurf 2015 folgende konsumtive Veranschlagung vor:	
Produktgruppe: 5102 Räumliche Planung	
Aufwandsart: Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	
2014 mit	2.749.354 €
2015 mit	4.617.390 €
3) Folgekosten:	
a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) sächliche Folgekosten (Unterhaltung/Abschreibung des Objekts) je Jahr	€
c) Betriebskosten je Jahr	€
Miete Kita 2015 bei Betriebsbeginn 01.08.2015	48.205,36 €
Miete Kita ab 2016	58.928,52 €
Miete Quartiersbüro und Nachbarschaftscafé	9.045,96 €
d) Personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	€
ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	€
2015	57.251,32 €
ab 2016	67.974,48 €