

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0658/2019
Amt/Aktenzeichen II/	Datum 27.03.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.04.2019			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	09.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö
Jugendhilfeausschuss	Kenntnisnahme	10.09.2019	Ö

Betreff: Sanierung des Bürgerhauses Lerchenberg und Neubau der Kita Lerchenberg hier: außer- und überplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Anpassung der Maßnahmenliste im Förderprogramm Oberzentren 2018-2021	
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen	
Mainz, den 28. März 2019	Mainz, den 28. März 2019
gez.	gez.
Günter Beck Bürgermeister	Dr. Eckart Lensch Beigeordneter
Mainz, den April 2019	
Michael Ebling Oberbürgermeister	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat beschließt:

- Für den Neubau der Kita am Bürgerhaus Lerchenberg:
 - die außerplanmäßige Mittelbereitstellung beim Projekt 7.000992 im Haushaltsjahr 2019 in Höhe von 3.588.568 Euro, sowie
 - die Auszahlung der Beträge als Investitionskostenzuschuss an die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG unter Vorbehalt des Abschlusses einer Nutzungsvereinbarung.

- Für die Sanierung des Bürgerhauses Lerchenberg die überplanmäßige Mittelbereitstellung als Investitionsförderung zu Gunsten der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co.KG in Höhe von 2.449.104,39 Euro beim Projekt 7.000767 im Haushaltsjahr 2019.
- Die außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 708.263,99 Euro im Teilhaushalt 20 im Haushaltsjahr 2019 für die aufgrund der notwendigen Neuplanungen entstandenen Kosten.
- Die Anpassung der Maßnahmenliste des Oberzentrenprogramms 2018-2021 (siehe Anlage 1).

1. Sachverhalt:

Gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 16.03.2016 (BV 0313/2016), dem Gründungsbeschluss der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG (MBH) vom 25.05.2016 (BV 0600/2016), der Einbringung der Liegenschaften in die Gesellschaft (BV 0890/2016 vom 12.07.2016) sowie dem Stadtratsbeschluss vom 23.11.2016 (BV 1666/2016) zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses und der Konzeption zur Zukunft des Bürgerhauses Mainz-Lerchenberg soll die MBH unter anderem die Sanierung des Bürgerhauses Lerchenberg realisieren und den anschließenden Betrieb des Hauses sicherstellen.

Ursprünglich war für das Bürgerhaus Lerchenberg ein Budget von insgesamt 6,4 Mio. Euro veranschlagt, davon 5,0 Mio. Euro aus dem Kommunalen Investitionsförderprogramm KI 3.0 (BV 1526/2015) sowie weitere 1,4 Mio. Euro aus Mitteln der Sozialen Stadt.

Mit Beginn der Grundlagenermittlung hat die MBH gemeinsam mit den bisherigen Hauptnutzern des Bürgerhauses sowie den Vereinen und sonstigen Interessengruppen das Raumprogramm des Bürgerhauses und somit Flächenbedarfe, Ausstattungswünsche und sonstige Anforderungen abgestimmt. Dieses Raumprogramm war Grundlage für die Ausschreibung der Architekten und Fachingenieure. Die Auswahl der Architekturbüros erfolgte noch im Dezember 2016, sodass mit den Planungen für das Bürgerhaus direkt im Januar 2017 begonnen werden konnte.

Im Laufe der Vor- und Entwurfsplanung wurden die Raumanforderungen konkretisiert und in erste bauliche Umsetzungsvorschläge gegossen. Parallel hierzu wurden Abstimmungsgespräche mit den Genehmigungsbehörden (ADD und SGD), insbesondere auch hinsichtlich des zweistufigen Prüfungsverfahrens, geführt.

Anfang des Jahres 2018 stellte sich heraus, dass die Kindertagesstättenbedarfsplanung 2018 – 2022, entgegen vorheriger Prognosen, nun doch den zusätzlichen Bedarf einer viergruppigen Kindertagesstätte im Stadtteil Lerchenberg verifizierte und kein passender Standort hierfür gefunden wurde. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG vom Sozialdezernenten Dr. Lensch mit Schreiben vom 27.04.2018 um Prüfung gebeten, ob auch die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück des Bürgerhauses Lerchenberg, analog dem gemeinsamen Vorgehen in den Stadtteilen Finthen und Hechtsheim, realisiert werden könnte. Die daraufhin notwendigen Umplanungen der Architektur ermöglichten des Weiteren die Berücksichtigung der Anmerkungen und Kritiken des Planungs- und Gestaltungsbeirates vom 28.02.2018. Hier wurde gefordert, dass die Stilsprache und die bestehende Architektur des Gebäudes aus den 1970er Jahren erhalten bleiben und notwendige Eingriffe in die Bausubstanz sich diesem Stil anpassen. Dies hat auch Auswirkungen auf die Gebäudekubatur und die Wahl von Materialien, was direkt auf die Kostenstruktur durchschlägt.

Aufgrund der notwendig gewordenen Neuplanung musste die alte Bauplanung für eine Teilsanierung mit Teilneubau aufgegeben werden, damit die notwendige Grundstücksfläche von ca. 2.000 qm geschaffen werden konnte. Die hierbei entstandenen, nun überplanmäßig anfallenden Planungsleistungen lassen sich auf einen Wert von 708.263,99 Euro beziffern, die von den Planern zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Ein Anteil von ca. 190.000 Euro der ursprünglichen Planungsleistungen konnte bei der Neuplanung berücksichtigt werden. Auch ungeachtet dessen, dass kein, den Anforderungen einer viergruppigen Kindertagesstätte, entsprechender Standort auf dem Lerchenberg gefunden wurde, hätte der Erwerb eines entsprechenden Grundstücks diesen Betrag bei weitem überstiegen.

Die aktuelle Kostenberechnung für die Kita beläuft sich auf insgesamt 3.668.515,35 Euro (brutto). Darin enthalten sind die bereits in 2018 an die MBH überwiesenen Mittel in Höhe von 79.948,00 Euro für Planungsleistungen (BV1191/2018).

Die Auflagen des Gestaltungsbeirats für die Umplanung und die Einplanung der Kita haben Auswirkungen auf die Baukosten des Bürgerhauses. Nach erfolgter Umplanung weist die nun vorliegende Kostenberechnung für das Bürgerhaus Lerchenberg Kosten in Höhe von 8.849.104,39 Euro (brutto) aus. Diese Mehrkosten von 2.449.104,39 Euro sind maßgeblich dem aktuell immer noch stark überhitzten Markt der Baubranche und der geänderten Raumanordnung geschuldet. Seit der Grundsatzentscheidung in 2015 sind sowohl aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase sowie der stetig wachsenden Konjunktur und dem damit verbundenen überdurchschnittlichen Aufschwung der Bauwirtschaft, die Preise um 35% angestiegen. So ist beispielsweise seit dem Beschluss aus dem Jahre 2015 der Baukostenindex um gut 11 % gestiegen. Allein im letzten Jahr sind die Preise für Baustahl um 15%, bei den technischen Gewerken teilweise noch höher gestiegen. Aus den Erfahrungen der letzten öffentlichen Ausschreibungen der Bürgerhäuser Finthen und Hechtsheim wurden, soweit ableitbar, die Vergabeergebnisse in der Kostenberechnung gewürdigt.

Die Mehrkosten aufgrund der Marktentwicklung belaufen sich beim Bürgerhaus auf 1.784.989 Euro (20%), die Mehrkosten aufgrund der Raumneuanordnung auf 664.115 Euro (8%).

Die überspannte Situation im Bausektor wird aktuell in fast jedem Bauprojekt durch Kostensteigerungen wiedergespiegelt. So sind beispielsweise auch alle anderen Projekte, die zum Förderprogramm KI 3.0 gemeldet wurden, bei denen bereits Kostenberechnungen und Kostenprognosen bis zum Bauende vorliegen, von Kostensteigerungen betroffen. Aufgrund der Mehrkosten der einzelnen KI 3.0 Projekte, wäre eine 90%ige Förderquote je Projekt nicht mehr gegeben. Dies wiederum würde dem Grundgedanken des KI 3.0, nämlich der Förderung finanzschwacher Kommunen, widersprechen. Infolgedessen wurde seitens des Ministeriums für Inneres und Sport angeregt, die Sanierung des Bürgerhauses Lerchenberg nicht im Rahmen des Förderprogramms KI 3.0 abzubilden, sondern im Förderprogramm Oberzentren 2018-2021. Die durch eine Verschiebung des Projektes in das Förderprogramm Oberzentren freiwerdenden Fördermittel könnten

dann zur Deckung der Kostensteigerungen der anderen KI 3.0 Maßnahmen herangezogen werden, sodass weiterhin eine 90%ige Förderquote je Projekt erreicht werden würde. Alternativ bestünde nur die Streichung eines KI 3.0 Projekts zur Kompensation der Mehrkosten der anderen KI 3.0 Projekte. Einer grundsätzlichen Abweichung von der 90% Förderquote aufgrund von Mehrkosten stimmt das Ministerium für Inneres und Sport ebenso wenig wie einer Erhöhung des Gesamtfördervolumens für die Stadt Mainz aus KI 3.0 zum jetzigen Zeitpunkt zu.

Durch den Wechsel des Projektes „Sanierung Bürgerhaus“ in das Förderprogramm Oberzentren, werden innerhalb dieses Programms folgende Maßnahmen

- 2. BA Rheinufergestaltung
- Aufwertung des Rheinufers der Neustadt (Uferpromenade Feldbergplatz-Kaisertor)
- Bürgerhaus Lerchenberg unmittelbares Umfeld
- Bürgerhaus Lerchenberg angrenzender Spielplatz

ganz oder zum Teil mit einem Gesamtvolumen von ca. 3,7 Mio. Euro in die Förderperiode 2022-2025 verschoben. Im Gegenzug erhält die Stadt Mainz für den aktuellen Förderzeitraum zusätzliche 4,0 Mio. Euro vom Land (siehe Anhang Liste Oberzentrenprogramm 2018-2021).

Als Anbau an das Bürgerhaus Lerchenberg ist ein Tanzsportzentrum geplant. Weiterhin soll auch die Sanierung der bestehenden Gastronomie im Bürgerhaus erfolgen. Diese sollen separat über ein Darlehen durch die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co.KG finanziert werden. Entwürfe und Kostenberechnungen liegen vor und werden mit den Beteiligten abgestimmt. Bis Herbst sollen hierfür langfristige Mietverträge zur Finanzierung dieser separaten Investitionen unterschrieben werden.

2. Lösung

Aufgrund der im Sachverhalt dargestellten Gegebenheiten und insbesondere auch um dem dringend notwendigen Bedarf eines Bürgerhauses sowie einer weiteren Kita im Stadtteil Lerchenberg nachzukommen, sind die oben erläuterten außer- bzw. überplanmäßigen Mittelbereitstellungen zwingend erforderlich.

Da durch den Wechsel des Projektes „Sanierung Bürgerhaus Lerchenberg“ zusätzliche 4,0 Mio. Euro Fördermittel erlangt werden können, ist diese Anpassung der Projektliste des Oberzentrenprogramms aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich.

3. Alternative

Der Bedarf an einer dringend benötigten Kita im Stadtteil Lerchenberg wird in absehbarer Zeit nicht gedeckt.

Die sodann anzupassende Bauplanung für das Bürgerhaus ist auf den geänderten Anforderungsstand anzupassen, was zu Neuplanung und somit Mehrkosten führt, die wiederum das ohnehin enge Budget noch weiter dezimieren würden.

Gänzliche Streichung eines KI 3.0 Projektes und Verzicht auf Fördermittel in Höhe von 4,0 Mio. Euro im Förderprogramm Oberzentren.

4. Finanzielle Auswirkungen

Außerplanmäßige Mittelbereitstellung beim Projekt 7.000992 im Haushaltsjahr 2019 in Höhe von 3.588.568 Euro und Auszahlung der Beträge als Investitionskostenzuschuss an die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG unter Vorbehalt des Abschlusses einer Nutzungsvereinbarung für den Neubau der Kindertagesstätte am Bürgerhaus Lerchenberg.

Überplanmäßige Mittelbereitstellung als Investitionsförderung zu Gunsten der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG in Höhe von 2.449.104,39 Euro beim Projekt 7.000767 im Haushaltsjahr 2019 für die Sanierung des Bürgerhauses Lerchenberg.

Außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 708.263,99 Euro im Teilhaushalt 20 im Haushaltsjahr 2019 für die aufgrund der notwendigen Neuplanungen entstandenen Kosten.

Durch die Verschiebung des Projektes „Sanierung Bürgerhaus Lerchenberg“ in das Oberzentrenprogramm konnte das Gesamtfördervolumen der Stadt Mainz für dieses Förderprogramm um 4,0 Mio. Euro, auf insgesamt 20 Mio. Euro erhöht werden.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen:

Der Vorgang verhält sich geschlechtsspezifisch neutral.

Anlage

Maßnahmenliste Oberzentrenprogramm 2018-2021