



Sitzungsvorlage 820/358/2023

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 09.05.2023	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.03.2023	Vorberatung N	
Stadtvorstand	08.05.2023	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	11.05.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.05.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauprojekte des Gebäudemanagements Landau: Wirtschaftliche Priorisierung der Bauvorhaben aufgrund der Erfüllung gesetzlicher Pflichtaufgaben

Beschlussvorschlag:

1. Das GML wird beauftragt, parallel die Varianten 1 und 2 sowie die Variantenergänzung mit den in der Vorlage genannten weiteren erforderlichen Schritte vorzubereiten.
2. Zur realen Umsetzung dieser Pflichtaufgabe ist es erforderlich, personelle Kapazitäten im GML zu schaffen. Hierfür wird beschlossen, das Projekt „Tribünenerweiterung Sporthalle West“ in der geplanten Ausführung nicht weiter zu verfolgen und nicht zu realisieren. Seitens des GML wird eine Lösung erarbeitet, die den wesentlichen Erfordernissen der Sportvereine entspricht (siehe Punkt III).
3. Der Stadtrat stimmt ebenso durch den Beschluss unter Nr.2 zu, dass die bewilligten Fördermittel für das Vorhaben bei Nichtrealisierung verfallen.
4. Das GML wird beauftragt zu untersuchen, wie dem Bedarf für eine Tribüne dem Schul- und Vereinssport besser gerecht wird.
5. Das GML wird beauftragt, ein Konzept für eine Verwaltungsnutzung der Gebäude 001 und 003 Cornichonstraße zu erstellen.

Begründung:

I. Ausgangssituation

Beim Gebäudemanagement Landau zeichnet sich ab, dass aufgrund neuer erforderlicher Projekte, eine Priorisierung der bisher geplanten Bauvorhaben und den neu hinzukommenden Projekten, nach wirtschaftlichen und gesetzlich zu erfüllenden Aufgaben zu erfolgen hat. Aufgrund des anhaltenden Krieges zwischen Russland und der Ukraine und der damit werdenden erforderlichen Unterbringung von Geflüchteten sowie der weiterhin erfolgenden Zuweisung von Asylbewerbern und afghanischen Ortskräften von Seiten des Landes, rechnet das Sozialamt bis auf Weiteres mit einer hohen Anzahl an unterzubringenden Personen. Daher ist es erforderlich, aufgrund des finanziell vorgegebenen Rahmens und der Bindung von Personal an die anstehenden Vorhaben, eine unterjährige Abwägung unter folgenden Gesichtspunkten vorzunehmen:

- a) Priorisierung nach Pflichtaufgabe und freiwilliger Aufgabe,
- b) Priorisierung nach zeitlicher Erforderlichkeit der Fertigstellung der Vorhaben,
- c) Priorisierung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten,
- d) Darstellung und Berücksichtigung eines nachhaltig wirkenden Mehrwertes der Vorhaben für die Gesamtstadt,
- e) Wirtschaftlichste Lösung im einzelnen Projekt,
- f) Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit in personeller und zeitlicher Hinsicht des Gebäudemanagements Landau
- g) und daraus resultierend: Wegfall von einem oder mehreren projektierten Vorhaben und Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung der stetigen Pflichtaufgabenerfüllung der nächsten Jahre und Jahrzehnte.

II. Wirtschaftliche Abwägung von Varianten zur Flüchtlingsunterbringung

Aufgrund des derzeit zu erwartenden Bedarfs muss in Betracht gezogen werden, dass das PVA-Gebäude bis zum Sommer 2023 belegt ist. Auch nach der Vollbelegung der PVA sind weitere Kapazitäten für die Unterbringung von Geflüchteten seitens der Stadt Landau bereit zu stellen. Seitens des Sozialamtes geht man derzeit von einem zu erwartenden Bedarf bis Jahresende 2023 von bis zu 300 Personen aus. Bei Normalbelegung der PVA können dort 150 Personen untergebracht werden. Eine Überbelegung ohne weiteren Ausbau der PVA wird seitens des Sozialamtes und auch von Seiten des Gebäudemanagements Landau nicht empfohlen. Die Baugenehmigung für die PVA ist zeitlich befristet. Derzeit geht die Suche nach Kaufinteressenten seitens des Eigentümers weiter. Die Alternative sollte in ca. 8 Monaten realisierbar sein. Es könnte passieren, dass der Vertrag über das PVA-Gebäude nicht verlängert wird. Weiterhin könnte es passieren, dass die Verkaufsverhandlungen doch schneller voranschreiten und der Eigentümer noch vor Ablauf des Jahres kündigt. Die Schaffung einer schnellen Alternative ist daher erforderlich. Hierfür kommen sechs Alternativen in Betracht:

1. Weiteranmietung mit dem parallelen Ziel Kauf des PVA Gebäudes (Der Eigentümer hat der Stadt offen gestellt, dass sie sich an den Verkaufsverhandlungen beteiligen könnte. Aus städtebaulicher Sicht wäre dies evtl. für eine Nachnutzung auch interessant.) und weiterer Belegung durch Ausbau des Gebäudes
2. Errichtung von Containerbauten
3. Errichtung einer Leichtbauhalle auf dem neuen Messegelände
4. Umbau einer oder mehrerer Turnhallen als Interimsunterkunft
5. Teilsanierung Gebäude 001 und/oder 003 in der Cornichonstraße
6. Neubau Gebäude in Modulbauweise

Das Gebäudemanagement hat die einzelnen Varianten gegeneinander ausführlich abgewägt. Folgende Übersicht kann hierzu dargestellt werden:

Aus Sicht des GML – unter Berücksichtigung der Einhaltung der zeitlich definierten Erfordernisse - kommen hauptsächlich zwei Varianten für die Sicherstellung der Geflüchteten in Betracht. Das GML wird beide Varianten parallel bearbeiten:

Variante 1: Ausbau der Kapazität im PVA Gebäude mit den Varianten Miete und Kauf. Im Idealfall würde die gezahlte Miete auf einen späteren Kaufpreis angerechnet.

Erforderliche Schritte hierfür:

1. Mittels Baugenehmigungsantrag/ Bauvoranfrage Prüfung der erforderlichen Voraussetzungen unter Voreinbeziehung aller erforderlichen Behörden für eine Erweiterung im Bestand inkl. Kostenschätzung.
2. Zeitgleich Vorprüfung, ob eine dauerhafte Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die jetzt gültige ist nur unter dem Aspekt einer zeitlich befristeten Unterbringung erlassen worden.
3. Prüfung von Auflagen und Bedingungen sowie Kosten hierzu, um den Charakter einer unbefristeten Baugenehmigung zu erhalten.
4. Vor Kauf: Prüfung des Kaufvertragsangebotes, bauplanungsrechtliche Klärung einer künftigen Nutzung des Areals.

Variante 2: Neubau Holzmodulbauweise

Eine weitere Möglichkeit zur Schaffung einer Unterbringungsmöglichkeit für Geflüchtete könnte der Bau eines Wohngebäudes in Holzmodulbauweise darstellen. Hierfür wurde dem Gebäudemanagement Landau durch eine Firma ein Angebot für den Neubau eines Wohngebäudes für ca. 160 Personen vorgelegt. Zu Grunde gelegt wurde die Belegung der Zimmer mit je 3 Personen. Zudem wurden Allgemeinräume vorgesehen (zentrale Sanitärräume, Aufenthalt...) Das Angebot beläuft sich auf ca. 4.05 Mio € brutto ohne Grundstück. Eine Fertigstellung wäre laut Hersteller innerhalb von 10 Monaten möglich. (Vorlage einer Baugenehmigung und Bereitstellung eines Grundstücks vorausgesetzt). Der Grundriss soll so gestaltet werden, dass eine spätere Nutzung zum Wohnen machbar ist.

Erforderliche Schritte hierfür:

1. Standort bestimmen (Areal Rundsporthalle, Gelände neben GS Süd, Horstsportplatz, Grundstück hinter Gebäude 001 Baufeld 7b)
2. Leistungsphasen bis zur Entwurfsphase unter Berücksichtigung des Zuschnitts für eine spätere Weiternutzung. Die Wohnungseinheiten werden so erstellt, dass eine Nachnutzung möglich ist.
3. Baugenehmigungsantrag stellen nach Fertigstellung Leistungsphase 1 bis 4

Abwägungshilfen zu den beiden Varianten:

Vorteile der Variante 1 wären:

1. Berücksichtigung der bereits bisher getätigten Investitionen.
2. Mehrwert: Neues städtebauliches Entwicklungsfeld für künftige Vorhaben.
3. Bei Kauf gegenüber Anmietung: Sicherstellung der untergebrachten Geflüchteten am bestehenden Standort.
4. Bei positiven Kaufvertragsverhandlungen sowie Abklärung der bauordnungsrechtlichen Erfordernisse hierzu, schnelle Umsetzung.

Vorteile der Variante 2 wären:

1. Schnelle Verwirklichung aufgrund sehr kurzer Bauzeit.
2. Kosten/ Nutzen in annehmbarem Verhältnis.
3. Mehrwert: Dauerhafte Sicherstellung der zu erfüllenden Aufgabe ausgehend von einer Nutzungsdauer von mindestens 50 bis 70 Jahren.

Variantenergänzung:

Für eine evtl. nicht auszuschließende steigende Bedarfsentwicklung wird das GML zur planungsrechtlichen Sicherstellung weiterer Interimsunterkünfte einen Bauantrag für eine Leichtbauhalle auf dem Areal des neuen Messegeländes einreichen.

Variantenausschluss:

Für die Gebäude 001 und 003 in der Cornichonstraße hat das GML im Rahmen einer Voruntersuchung unter Einbeziehung weiterer Gebäude, Einrichtungen und Ämter eher den sukzessiven Ausbau zum Verwaltungsgebäude mit sich daraus ergebenden geringeren Mietkosten für angemietete Objekte sowie als Mehrwert für das Wohnen oder die Erweiterung und Konzentrierung von städtischen Einrichtungen andere Zielvorstellungen. Eine zeitliche Realisierung einer evtl. Sanierung ist im geforderten Rahmen nicht umsetzbar.

Die o.g. Darstellung berücksichtigt die unter I a) bis e) genannten erforderlichen Schritte.

Um weiter voranzukommen Bedarf es für eine tatsächliche Umsetzung dieser Schritte für die Varianten 1 und 2 sowie der Variantenergänzung eine Einschätzung der Leistungskraft des GML:

III. Kapazitäten im Gebäudemanagement, Gesamtbetrachtung

Die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete im Rahmen einer möglichen Alternative zur PVA stellt eine zusätzliche Arbeitsbelastung für das Gebäudemanagement dar, welche derzeit nicht personell abgebildet werden kann. Zum einen ist dies im Allgemeinen dem stetig wachsenden Verwaltungsaufwand und die immer größere Zahl an Beteiligungen von Fachingenieuren und fehlenden Kapazitäten von Fachfirmen zuzuschreiben. Zum anderen ist die im Wirtschaftsplan abgebildete Projektdichte für den aktuellen Personalstamm bereits so hoch, dass eine Vollausslastung der Mitarbeiter vorliegt. Um den zeitlichen Anforderungen und den finanziellen Notwendigkeiten Genüge zu tun, müssten daher bisher veranschlagte Projekte geschoben oder aufgegeben werden.

Da bereits mit Blick auf die Haushaltskonsolidierung alle Projekte dahingehend geprüft wurden, ob sie sich noch um ein Haushaltsjahr verschieben lassen, und dies bei allen möglichen Projekten auch erfolgte, bleibt nur die Aufgabe eines Projektes. Hierbei bieten sich ausschließlich die Tribünenerweiterung Sporthalle West sowie das Leuchtturmprojekt Vereinsheim Nußdorf an, die nicht unaufschiebbar und unabwendbar zu begründen sind, gerade aber noch eine ausreichend hohe Förderquote aufweisen. Das Vereinsheim Nußdorf bindet zwar Arbeitskraft, leistet aber finanziell keinen größeren Beitrag durch eine Aufgabe.

Aus diesem Grund soll das Projekt „Tribünenerweiterung Sporthalle West“ nicht ausgeführt werden. Hierdurch werden 790.000 Euro (Ausgabeansatz abzgl. Förderung) für 2023 sowie 440.000 Euro für das Finanzplanungsjahr 2024 im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements frei. Zu erwähnen ist hierbei, dass die bewilligten Fördermittel bei Nichtrealisierung des Projektes nicht in Anspruch genommen werden können und somit verfallen. Durch die Verschärfung des Brandschutzes und der allgemeinen Verteuerung reduziert sich der Festbetragszuschuss umgerechnet auf die Gesamtkosten auf lediglich noch 57% (Ursprüngliche Förderquote ca 90 %). Der Differenzbetrag wäre dem Eigenanteil zuzurechnen, so dass in der Gesamtbetrachtung das Bauvorhaben unwirtschaftlicher wird als ursprünglich angenommen

In den nächsten 3 bis 5 Jahren hat die Stadt Landau die Absicht, für den Bedarf der Vereine, eine neue Sporthalle zu projektieren, die auch den Bedarf einer Tribüne mitberücksichtigen wird. Das Stadtbauamt wird hierzu die erforderliche Standortuntersuchung vornehmen. Zusätzlich wird bereits in 2023 eine Planung

erarbeitet, die den wesentlichen Erfordernissen der Vereine im Bereich der Sporthalle West (Catering, Toilettenanlage außen, mobile Tribüne, Lagerräume) grundsätzlich gerecht wird und zur Umsetzung in 2023/2024 kommt. Der Haushaltsansatz hierfür wird mit 250.000 € in den Nachtrag 2023 eingestellt.

Da wir in einer dynamischen Entwicklung sind, ist davon auszugehen, dass je nach Bedarfssteigerung weitere Unterbringungsmöglichkeiten zusätzlich zu den genannten geschaffen werden müssen.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja / Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja / Nein

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Begründung: die Aspekte einer Nachhaltigkeitseinschätzung werden nicht berührt.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Schulen, Sport und kulturelles Erbe

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Hauptamt

Sozialamt

Schlusszeichnung: