

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 10.6 Abt. Gebäudemanagement Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 10 AMT FÜR ZENTRALE DIENSTE 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG 32 ORDNUNGSAMT 32.5 Abt. Brandschutz 60 BAUAMT	Nr.	VO/2021/3881 öffentlich
	Datum:	25.03.2021
	Verfasser/-in:	Wurm, Karin Rode, Burkhard
Neubau Ordnungsamt am Standort der neuen Feuerwache für die Berufsfeuerwehr		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.04.2021	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	12.04.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	14.04.2021	Finanzausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.04.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

Die Bürgerschaft beschließt, dass ergänzend zum bereits beschlossenen Neubau der Feuerwache für die Berufsfeuerwehr auch das Ordnungsamt mit einem Neubau auf einem Grundstück am Standort Poeler Str./ Ladestraße angesiedelt wird.

Begründung:

Mit Beschlussvorlage VO/2020/3381-02 hat die Bürgerschaft am 28.05.2020 die Entscheidung des Hauptausschusses vom 26.03.2020 zur Ansiedelung der Berufsfeuerwehr am Standort Poeler Str./ Ladestraße bestätigt. Bereits in dieser Vorlage wurde von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass sich der Zuschnitt des Grundstückes im Verlauf der Planung noch ändern könnte.

Aus den im Folgenden aufgeführten Gründen unterbreitet die Verwaltung nach interner Beratung den Vorschlag, auch für das Ordnungsamt einen Neubau am Standort Poeler Str./ Ladestraße zu errichten. Damit würde auch eine Vergrößerung des Grundstücks von ca. 11.000 m² auf ca. 17.000 m² notwendig werden, (sh. Anlage).

Der handlungsleitende Ansatz besteht darin, die Abteilungen und Dienstleistungen, die das Ordnungsamt als publikumsintensivster Bereich der Verwaltung den Bürgerinnen und Bürgern

der Hansestadt Wismar anbietet, unter einem gemeinsamen Dach zu zentralisieren und gleichzeitig die neu gewonnenen räumlichen Kapazitäten dafür zu nutzen, weitere Verwaltungseinheiten in Dienstgebäuden unterzubringen, die der HWI gehören.

Diesbezüglich hat die Verwaltung zwei Varianten gegenübergestellt:

Variante 1:

Neubau Berufsfeuerwehr, Sanierung der Gebäude Scheuerstraße 2 sowie Frische Grube 13 bzw. Umbau des letztgenannten Objektes zu einem Bürogebäude

und

Variante 2:

Neubau Berufsfeuerwehr und Neubau Ordnungsamt

Zu den Varianten ist im Einzelnen Folgendes auszuführen:

Zu Variante 1:

Diese Variante ist unter der oben genannten Maßgabe nur dann sinnvoll umsetzbar, wenn neben dem Neubau der Berufsfeuerwehr auch das Altgebäude der Berufsfeuerwehr (Frische Grube 13) zu einem Bürogebäude umgebaut wird.

Die Kostenschätzung der Verwaltung hierfür liegt hier bei **ca. 4,7 Mio. €**.

Die Sanierungskosten für den jetzigen Standort Scheuerstr. 2 betragen schätzungsweise **3,7 Mio. €**.

Die Kosten für den Neubau einer Feuerwache, einschließlich des Grundstückserwerbs in Höhe von **ca. 13,2 Mio. €**, fallen ohnehin an, da sich die Notwendigkeit eines Neubaus aus dem räumlichen Bedarf für ein neues Berufsfeuerwehrgebäude ergibt. Hierzu wurde von der Verwaltung bereits in der von der Bürgerschaft beschlossenen Vorlage VO/2020/3381-02 ausführlich vorgetragen.

Die Investitionskosten betragen bei dieser Variante insgesamt voraussichtlich **21,6 Mio. €**, wobei eine Restnutzungsdauer der sanierten Gebäude von max. 30 Jahren zugrunde gelegt wird.

Bei der Finanzierung müssten außerdem noch die Kosten während der Sanierungsphase der Gebäude in der Scheuerstraße 2 sowie in der Frische Grube 13 von mindestens zwei Jahren für die vorübergehende Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die gegenwärtig in der Scheuerstr. 2 untergebracht sind, berücksichtigt werden.

Für diesen Zeitraum wäre die Anmietung einer Fläche von ca. 1500 m² notwendig, welche in dem avisierten Zeitraum von zwei Jahren Mietkosten und Betriebskosten in Höhe von **ca. 327.600,00 €** verursachen würde.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme würden durch den Umzug der dort derzeit ansässigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in städtischen Gebäuden die Miet- und Betriebskosten für die Büros Am Markt 12/13 in Höhe von **ca. 40.000,00 €** jährlich entfallen.

Variante 2:

Die von der Verwaltung geschätzten Investitionskosten für den Neubau der Berufsfeuerwehr und des Ordnungsamtes am Standort Poeler Str./ Ladestraße betragen, inklusive Grundstückserwerb, insgesamt **ca. 18,7 Mio. €**.

Davon entfallen ca. 5,3 Mio. € auf das Ordnungsamt und ca. 13,4 Mio. € auf den Neubau der Berufsfeuerwehr. Die höheren Kosten des Neubaus der Berufsfeuerwehr gegenüber der Variante 1 sind darin begründet, dass die Erwerbskosten für das größere Grundstück dem Neubau der Berufsfeuerwehr zugeordnet sind.

Bei dieser Variante entfallen nach der Fertigstellung ebenfalls die Miet- und Betriebskosten für die Etage Am Markt 12/13 in Höhe von 40.000,00 € jährlich.

Der Gesamtkostenvergleich zeigt einen Unterschied von 3,3 Mio. €, inklusive der veranschlagten zusätzlichen Miet- und Betriebskosten für den Zeitraum der Sanierung nach Variante 1, an finanziellen Mitteln zu Gunsten der Variante 2.

Durch eine energieeffiziente Bauweise können im Rahmen der Bewirtschaftung und unter der Voraussetzung einer regelmäßigen Instandhaltung niedrige Betriebskosten für beide neuen Gebäude erwartet werden. Ein Gesichtspunkt, der ebenfalls für Variante 2 sprechen würde.

Die Herstellung der Barrierefreiheit nach § 50 LBauO M-V bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen wird stets gefordert. Erfahrungsgemäß ist die Umsetzung der Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden, in diesem Fall in Gebäuden mit Denkmalcharakter, nur mit erheblichen Kompromissen möglich. Bei einem Neubau eines Verwaltungsgebäudes könnten alle notwendigen Bedingungen der Barrierefreiheit (DIN 18040) erfüllt werden.

Zur Finanzierung der Variante 2 könnten, begünstigt durch ihren Standort im erweiterten Sanierungsgebiet, Städtebaufördermittel eingeworben werden. So wäre ein Anteil von 75% der Gesamtkosten für eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung förderfähig.

Städtebaufördermittel in Höhe von 1,563 Mio. € für vorbereitende Maßnahmen, wie Gutachten und Planungsleistungen zum Standort der neuen Berufsfeuerwehr, sind derzeit schon einsetzbar. Die Hansestadt Wismar wird weitere Städtebaufördermittel und andere Fördermittel beantragen. Zur Absicherung der Gesamtfinanzierung wird das Amt für Finanzverwaltung weitere Gespräche mit dem Innen- und Energieministerium des Landes durchführen.

Erörterung von organisatorischen Erwägungen:

Nachdem die Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar in den zweieinhalb Jahrzehnten nach der deutschen Wiedervereinigung aufgrund der sich verändernden Strukturen und nicht zuletzt aus haushälterischen Erwägungen kontinuierlich Stellen abgebaut hat, ist in den vergangenen Jahren ein Mitarbeiterzuwachs zu verzeichnen. Dieser ist insbesondere auch als Reaktion auf die steigende Aufgabenfülle zu verstehen. Der Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen hat in den vergangenen Monaten deutlich werden lassen, dass die aktuellen räumlichen Kapazitäten der HWI beinahe vollständig ausgeschöpft und deshalb entsprechende Lösungsansätze erforderlich sind.

Einen solchen Ansatz stellt die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes, das neben der neuen Berufsfeuerwehr in der Poeler Straße entstehen könnte, dar. Hierdurch böte sich die Möglichkeit, die publikumsintensivsten Bereiche der gesamten Stadtverwaltung, darunter das Bürger-Service-Center (BSC) oder die Zulassungsstelle, unter einem Dach zu vereinen und den Wismarer Bürgerinnen und Bürgern eine zentrale Anlaufstelle zu bieten, in der dann eine Vielzahl von Verwaltungsservices (bspw. Melde- und Passangelegenheiten, An- und Abmeldung von Gewerbe, Führerschein- und Bußgeldangelegenheiten) schnell, umfassend, individuell und aus einer Hand („One-Stopp-Strategie“) in Anspruch genommen werden können.

Eine moderne Verwaltung versteht sich als ein verlässlicher Dienstleister für Bürger und Unternehmen. Dieser Gedanke spiegelt sich insbesondere in den Bürgerbüros, in der Bandbreite der eGovernment-Angebote, in der Erreichbarkeit sowie in der Auskunft- und Bearbeitungsqualität wider. Das Ziel der maximalen Dienstleistungsorientierung ist nur unter Berücksichtigung entsprechender Bürgerfreundlichkeit und Servicebereitschaft zu erreichen.

Durch die jetzige Situation mit der Einrichtung des BSC im Stadthaus wurden Organisationsstruktur und räumliche Ausstattung, aber auch EDV- und Personalausstattung erheblich verbessert. Allerdings kann das BSC den oben genannten „One-Stop“-Ansatz nicht erfüllen. Insbesondere werden KFZ-Zulassung, Führerscheinstelle und die Bearbeitung der Gewerbeangelegenheiten von den Bürgern vermisst, die aktuell in unserem Verwaltungsgebäude in der Scheuerstraße angesiedelt sind. Das Stadthaus bietet nicht die Kapazitäten, diese Dienstleistungen dort zu verorten. Schon jetzt sind die vorhandenen Räumlichkeiten ausgelastet, sodass derzeit zwei Büros für s. g. „Backoffice-Tätigkeiten“ im Objekt Am Markt 12/13 genutzt werden, die die HWI angemietet hat. Auch die Finanzverwaltung bedarf erhöhter Raumkapazitäten, um die jetzige Arbeitsplatzsituation ergonomischer gestalten zu können. Durch den Auszug des BSC würde sich in dieser Hinsicht ein größerer Gestaltungsspielraum ergeben.

Das Stadthaus ist nur teilweise barrierefrei. Obwohl das Besucherleitsystem optimiert wurde, ist es für die Bürgerinnen und Bürger immer wieder schwierig, das richtige Büro zu finden. Darüber hinaus ist die weitere Verbesserung der Dienstleistungsstruktur durch technische Unterstützung nicht möglich, da kein Platz zur Verfügung steht, um dort beispielsweise ein Dienstleistungs- oder Ausweisterminal zu errichten, das zahlreiche Leistungen anbietet, die dann auch online zur Verfügung stehen. Insbesondere könnten damit aber auch vor Ausweis- und Passbeantragungen, Fotos, Fingerabdruck und Unterschrift aufgenommen und medienbruchfrei in das Verfahren übergeben werden. Ein Ausweisterminal würde den Bürger zudem in die Lage versetzen, das produzierte Dokument rund um die Uhr abzuholen. Dieses könnte, ebenso wie eine Abholstation für Ausweise oder andere Dokumente, im geplanten Neubau entsprechend realisiert werden.

Bei einem Umzug des Ordnungsamtes könnte die oben aufgezeigte „One-Stop-Strategie“ optimal umgesetzt werden. Der vorgeschlagene Standort ist durch die Nähe zum ZOB für alle Bürger sehr gut erreichbar und bietet darüber hinaus hinreichend Parkmöglichkeiten.

Mit dem Auszug der Feuerwehr und des Ordnungsamtes sowie des Rechnungsprüfungsamtes entsteht auf dem Areal Frische Grube 13, Scheuerstr. 2, Kleine Hohe Straße 2a ein Quartier, das dann nach der Fertigstellung des Neubaus der Feuerwache und des Ordnungsamtes am Standort Poeler Str./Ladestraße von der Verwaltung nicht mehr benötigt und damit der innerstädtischen Entwicklung zur Verfügung stehen würde.

Mittels einer öffentlichen Ausschreibung und unter Nennung entsprechender Ausschreibungskriterien für die städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers nach den Vorgaben der Sanierungssatzung Altstadt Wismar könnten bei einer denkbaren Veräußerung Einnahmen in Höhe von schätzungsweise 940.000,00 € erzielt werden, welche sich dann ebenfalls für die Amortisation der Investitionskosten einsetzen ließe. Zwar würde diese Einnahme zunächst dem Sondervermögen zugeordnet, könnte danach aber zu 100 % für die Finanzierung der Neubauten reaktiviert werden.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen sowie der Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die Sie in der Anlage finden, bittet die Verwaltung um Zustimmung zum Neubau des Ordnungsamtes der Hansestadt Wismar am Standort Poeler Str./ Ladestraße. Die ergänzende Maßnahme wird in den nächsten Doppelhaushalt aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Lageplan Grundstück
Kostenschätzung für beide Varianten

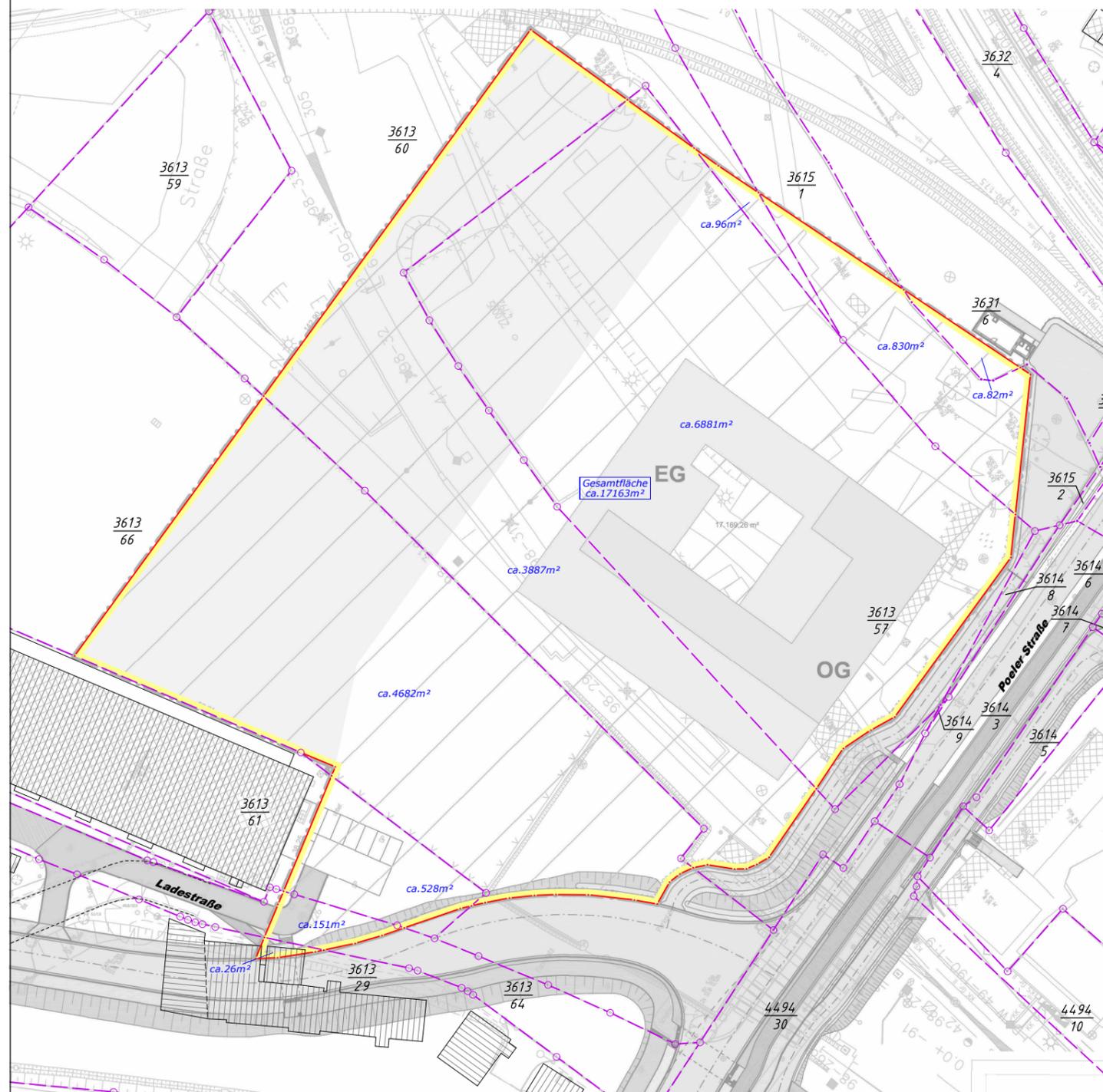
Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Teilungsentwurf 2 im Maßstab 1: 1000

Antragsnummer: **G083**
Ladestraße / Poeler Straße
Neubau Feuerwehrrwache

Datum: 23.09.2020
Gemeinde: Wismar, Hansestadt
Gemarkung: Wismar
Flur: 1



Kostenschätzung zum Bauvorhaben:

Neubau einer Feuerwache für die Berufsfeuerwehr in Berücksichtigung der Neuorganisation des Ordnungsamtes

Vergleich der investiven Kosten der Varianten (Stand 2021):

1. Sanierung der vorhandenen Gebäude Frische Grube 13 und Scheuerstraße 2 und Nutzung als Bürogebäude und Neubau eines Feuerwehrgebäudes an der Poeler/Ladestraße
2. Neubau eines Feuerwehrgebäudes und eines Ordnungsamtes an der Poeler Straße/Ladestraße

1. Darstellung der investiven Kosten

1.1 Investive Kosten für die 1. Variante

1.1.1 Kostenschätzung nach DIN 276 für die Sanierung der Scheuerstraße 2:

BGF: 1.923 m²

Anschaffungs- und Herstellungskosten, KG		Kosten
KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Erschließung Grundstück	15.000,00 €
KG 300	Baukonstruktionen	1.850.000,00 €
KG 400	Technische Anlagen	650.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	25.000,00 €
KG 600	Ausstattungen	30.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	550.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten:		3.120.000,00 €
Sicherheitszuschlag von 15%		468.000,00 €
Inflationsrate von 4%		124.800,00 €
Gesamtkosten		3.712.800,00 €

1.1.3 Investive Kosten für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes

Kostenschätzung nach DIN 276 für den Neubau des Feuerwehrgebäudes an der Poeler Straße/Ladestraße

BGF: 3500 m²

Anschaffungs- und Herstellungskosten, KG		Kosten
KG 100	Grundstück	165.000,00 €
KG 200	Erschließung Grundstück	250.000,00 €
KG 300	Baukonstruktionen	5.500.000,00 €
KG 400	Technische Anlagen	1.800.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	850.000,00 €
KG 600	Ausstattungen	350.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	1.600.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten1:		10.515.000,00 €
Pfahlgründung, 5%-Zuschlag auf Gesamtkosten		525.750,00 €
Nachhaltigkeit TGA 2,5-Zuschlag auf KG 300 + 400		150.643,75 €
externe Projektsteuerung, 2%-Zulage auf KG 300 + 400		146.000,00 €
externe BIM-Projektsteuerung, 3%-Zulage auf KG 300 + 400		219.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten2:		11.556.393,75 €
Sicherheitszuschlag von 10%		1.155.639,38 €
Inflationsrate von 4%		462.255,75 €
Gesamtinvestition für den Neubau der Feuerwache BFW		13.174.288,88 €

1.1.2 Kostenschätzung nach DIN 276 für den Umbau der Feuerwehr in ein Bürogebäude:

BGF: 1947 m²

Anschaffungs- und Herstellungskosten, KG		Kosten
KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Erschließung Grundstück	20.000,00 €
KG 300	Baukonstruktionen	2.400.000,00 €
KG 400	Technische Anlagen	790.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	30.000,00 €
KG 600	Ausstattungen	30.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	690.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten:		3.960.000,00 €
Sicherheitszuschlag von 15%		594.000,00 €
Inflationsrate von 4%		158.400,00 €
Gesamtkosten		4.712.400,00 €

Flächenanmietungskosten für die Bauphase der Sanierung : rd. 328.000,00 €

Gesamtinvestive Kosten für die 1. Variante belaufen sich auf

328.000,00 €

3.712.800,00 €

4.712.400,00 €

13.174.288,88 €

21.927.488,88 €

Die Investitionssumme von rund 22.000.000,00 EUR müsste entsprechend eingeplant werden.

1.2 Investive Kosten für die 2. Variante

1.2.1 Kostenschätzung nach DIN 276 für den Neubau des Feuerwehrgebäudes wie 1.1.3

BGF: 3500 m²

Anschaffungs- und Herstellungskosten, KG	Kosten
KG 100 Grundstück	300.000,00 €
KG 200 Erschließung Grundstück	250.000,00 €
KG 300 Baukonstruktionen	5.500.000,00 €
KG 400 Technische Anlagen	1.800.000,00 €
KG 500 Außenanlagen	850.000,00 €
KG 600 Ausstattungen	350.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	1.600.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten1:	10.650.000,00 €
Pfahlgründung, 5%-Zuschlag auf Gesamtkosten	532.500,00 €
Nachhaltigkeit TGA 2,5-Zuschlag auf KG 300 + 400	150.812,50 €
externe Projektsteuerung, 2%-Zulage auf KG 300 + 400	146.000,00 €
externe BIM-Projektsteuerung, 3%-Zulage auf KG 300 + 400	219.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten2:	11.698.312,50 €
Sicherheitszuschlag von 10%	1.169.831,25 €
Inflationsrate von 4%	467.932,50 €
Gesamtinvestition für den Neubau der Feuerwache BFW	13.336.076,25 €

Gesamtinvestive Kosten für die 2. Variante belaufen sich auf: **18.688.732,50 €**

Die Investitionssumme von rund 18.700.000,00 EUR müsste entsprechend eingeplant werden.

2.0 Auswertung der Kostenschätzungen

2.1 Zusammenfassung und Gegenüberstellung der Realisierungsvarianten

Varianten	Variante 1	Variante 2
investive Kosten	21.927.488,88 €	18.688.732,50 €
gerundet	22.000.000,00 €	18.700.000,00 €
Kostendifferenz		3.300.000,00 €

2.2 Kommentierung

Beide Varianten zur Durchführung der Baumaßnahme unterscheiden sich um rd. 3.300.000,00 € in der Zusammenfassung der gegenübergestellten investiven Kosten. Somit hat die 2. Variante in den investiven Kosten einen eindeutigen Vorteil gegenüber der 1. Variante.

Dazu können noch weitere Vor- und Nachteile mit berücksichtigt werden:

Als Vorteil einer Sanierungsvariante wäre zu erwähnen, dass die Hansestadt kein Grundstück in der Größe von 17.000 m² benötigen würde und die Kosten für den Erwerb wegfallen, was aber bezogen auf die Gesamtkosten einen relativ geringen Anteil ausmacht. Desweiteren würde die Hansestadt Ihren Immobilienbestand pflegen und diesen einer entsprechenden Funktion zuführen, wobei ebenfalls Städtebaufördermittel als Kofinanzierung zur Verwendung kämen.

Als Nachteil wäre zu betrachten, dass der vorhandene Baukörper in seiner alten Bausubstanz bestehen bleibt und sich unvorhergesehene Materialermüdungen/Bauschäden einstellen können. Der Einsatz ökologischer Baustoffe und die Anwendung nachhaltiger Bautechnologien ist nur begrenzt möglich. Der Baukörper bleibt in seiner bestehenden Geometrie und es bietet sich weniger Gestaltungsspielraum. Eine energetische Sanierung ist zwar möglich, aber aufgrund der Altstadtsatzung und denkmalpflegerischer Aspekte nur in einem sehr eingeschränkten Umfang. Die Restnutzungsdauer des Baukörpers von nur 25 - 30 Jahren ist gegenüber einem Neubau (RND ca. 70 -100 Jahre) deutlich niedriger.

1.2.2 Kostenschätzung nach DIN 276 für den Neubau des Ordnungsamtes

BGF: 1700 m²

Anschaffungs- und Herstellungskosten, KG	Kosten
KG 100 Grundstück	0,00 €
KG 200 Erschließung Grundstück	50.000,00 €
KG 300 Baukonstruktionen	2.500.000,00 €
KG 400 Technische Anlagen	800.000,00 €
KG 500 Außenanlagen	150.000,00 €
KG 600 Ausstattungen	150.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	600.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten1:	4.250.000,00 €
Pfahlgründung, 5%-Zuschlag auf Gesamtkosten	212.500,00 €
Nachhaltigkeit TGA 2,5-Zuschlag auf KG 300 + 400	67.812,50 €
externe Projektsteuerung, 2%-Zulage auf KG 300 + 400	66.000,00 €
externe BIM-Projektsteuerung, 3%-Zulage auf KG 300 + 400	99.000,00 €
vorläufige Gesamtkosten2:	4.695.312,50 €
Sicherheitszuschlag von 10%	469.531,25 €
Inflationsrate von 4%	187.812,50 €
Gesamtinvestition für den Neubau des Ordnungsamtes	5.352.656,25 €

Bei einem Neubau wird die erreichbare EEK* den neuesten Anforderungen des GEG* gerecht. Ein Neubau bietet bezüglich der Barrierefreiheit und der architektonischen Gestaltung einen freien Spielraum. Ein Neubau kann den Erfordernissen der Nutzung in jedem Fall entsprechend angepasst werden. Die Anwendung von nachhaltigen Bautechnologien und der Einsatz von ökologischen Baustoffen tragen zum Umweltschutz in erheblichem Maße bei.

Durch einen Neubau können konsequent Schadstoffbelastungen ausgeschlossen werden. Als neu erbautes Gebäude kann man eine Nutzungsdauer von mind. 70 Jahren voraussetzen. Bei konsequentem Instandhaltungsmanagement ist eine Nutzungsdauer von über 70 Jahren zu erreichen.

*EEK – Energieeffizienzklasse

* GEG – Gebäudeenergiegesetz

3.0 Finanzierungsdarstellung der 2. Variante

geschätzte Ausgaben:

investive Kosten: **rd. 18.700.000,00 €**

Finanzierung:

Eigenmittel HWI: **3.520.000,00 €** Eigenmittelanteile der HWI, welche im Haushalt eingeplant werden

Städtebaufördermittel:
2020/2021 **bewilligt 1.563.000,00 €** Diese Städtebaufördermittel sind bereits bewilligt (sh. Senatsvorlage, Schriftteil) und werden für die Teilerschließung im Zuge der Baumaßnahme Unterführung Poeler Straße für Gutachtenerstattungen, Grunderwerb und Vorplanungen eingesetzt

weitere Städtebaufördermittel: **11.037.000,00 €**
12.600.000,00 € Bei der Beantragung der Städtebaufördermittel bezogen auf voraussichtlich förderfähigen Kosten in Höhe von 16.900.000,00 EUR Investitionssumme, können **12.600.000,00 EUR (75%)** erwartet werden.

Sonderbedarfszuweisung: **2.580.000,00 €** Darüber hinaus muss die Gesamtfinanzierung der Einzelmaßnahme gesichert sein und somit die Sonderbedarfszuweisung beantragt werden und die Eigenmittel entsprechend im Haushalt eingestellt werden.
Die Bewilligung der Sonderbedarfszuweisung ist abhängig von den Verhandlungen mit den Innen- und Energieministerium .

Summe Finanzierungsmittel **rd. 18.700.000,00 €** **Deckung der Investitionssumme**

**Verkauf Objekte Scheuerstraße 2,
Frische Grube 13, Kleine Hohe Straße 2a:** **940.000,00 €** Dieser Verkehrswert ist grob nach dem Sachwertverfahren (Sachwertrichtlinie 2012) geschätzt und muss mittels eines Verkehrswertgutachtens für die öffentliche Ausschreibung konkretisiert werden.
Die Einnahme geht in das Sondervermögen und kann nach Beantragung in voller Höhe zur Finanzierung reaktiviert werden.