



STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-204/2021-2026
Aktenzeichen: FB 3 Sch/Wa
Bearbeiter: Wallbott, Ingo

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt	24.04.2023
Haupt- und Finanzausschuss	26.04.2023
Stadtverordnetenversammlung	04.05.2023

Sichtvermerke	
Gez. Ingo Wallbott	Gez. Andreas Ruck, Bürgermeister
Gez. Steffen Becker	

Betreff:

Städt. Anwesen Ludwigstrasse 37 im Stadtteil Watzenborn-Steinberg;
Um- und Anbau zu einem Jugendzentrum;
Aufhebung Sperrvermerk;
Architektenleistung

Begründung:

Im Jahr 2019 wurde das Anwesen der Stadt Pohlheim von der Fam. Weigel zum Kauf angeboten

Das Kaufangebot wurde angenommen mit dem Gedanken das Gebäude niederzulegen. Die Verwaltung sah hier eine deutliche Verbesserung der Parkplatzsituation für Volkshalle, Kindertagesstätte sowie Verwaltung. Gerade bei größeren Veranstaltungen in der Volkshalle sind die Parkflächen oft nicht ausreichend. Des Weiteren würde sich die Zufahrtssituation zur Kita sowie die Aufstellungsmöglichkeiten der Feuerwehr im Einsatzfall bei der Volkshalle deutlich verbessern.

Im Januar 2022 sollte die Verwaltung prüfen, ob die Möglichkeit besteht, ein Jugendzentrum in dem Anwesen einzurichten.

Vom Anwesen lagen keine aussagkräftigen Bestandspläne vor. Das Architekturbüro Solid wurde im Februar 2022 beauftragt entsprechende Pläne zu erstellen, welche weitere Planungen ermöglichen.

Nach Rücksprache mit dem städt. Jugendbüro wurden Kriterien festgelegt, welche in einem Jugendzentrum wiederzufinden sein sollten. Dies abgestimmt auf die Gegebenheiten des

vorhandenen Gebäudes Ludwigstrasse 37.

Im Oktober 2022 wurde das Büro Solid beauftragt einen Vorentwurf für den Umbau zu einem barrierefreien Jugendzentrum zu erstellen sowie die entsprechenden Kosten zu ermitteln. Dies auf der Grundlage der festgelegten Kriterien.

Im November 2022 hat das Büro Solid einen Vorentwurf vorgelegt sowie die entsprechenden Kosten ermittelt. Dieser sieht für eine barrierefreie Erschließung bis zum Dachgeschoss eine Treppenanlage mit einem Aufzug vor, welche anzubauen ist. Sonstige nähere Baubeschreibungen sind dem Entwurf zu entnehmen.

Entsprechende Kosten wurden anhand eines Referenzobjektes sowie der Grundflächen des Gebäudes ermittelt. Die ermittelnden Kosten durch das Büro lagen für die Kostengruppen 300+400 bei brutto 1.335.000,00 €. Diese Kosten enthalten aber keine Ausstattung (Kostengruppe 600) wie Möbel, Küche, Spielgeräte usw. und das Herrichten der Außenanlage (Kostengruppe 500). Des Weiteren sind auch die Kosten für eine energetische Sanierung in Form eines Wärmedämmverbundsystems und einer neuen Dachdämmung nicht enthalten. Es bleibt auch vorbehalten, welche Auflagen durch die Bauaufsicht bzw. die Brandschutzstelle des LK Gießen noch hinzukommen. Weiterhin kommt die Kostengruppe 700 (Nebenkosten) noch hinzu. Dies sind u.a. Architektenkosten mit rund brutto 170.000,00 €, Fachplaner, Gebührenbescheide usw.. Es beinhaltet ebenfalls keine alternative Energieerzeugung / -nutzung wie PV-Anlage oder ähnliches. Die Verwaltung geht davon aus, dass Gesamtkosten von 2 Mio € erreicht werden.

Es wurde ein Vergleich An- und Umbau zu Neubau durch das Büro Solid erstellt. Entsprechende Kosten wurden anhand eines Referenzobjektes sowie der vorhandenen Grundflächen der Ludwigstrasse 37 ermittelt. Die ermittelnden Kosten lagen für die Kostengruppen 300+400 bei rund brutto 2 Mio €. Ein Kostenunterschied liegt bei den Kostengruppen 300+400 somit bei rund br. 700.000,00 €. Darin enthalten sind die Niederlegung des Bestandsgebäudes sowie der Neubau.

Die Verwaltung gibt hier allerdings zu bedenken, dass der Kostenvergleich so nicht ganz übernommen werden kann.

Das Kellergeschoss (mit 173,17 qm durch das Architekturbüro angegeben) wird bei den Kostenberechnungen immer komplett berücksichtigt. Beim An- und Umbau werden die Räumlichkeiten aber für die Lagerung wegen Feuchtigkeit nur sehr bedingt nutzbar sein, beim Neubau hingegen sind diese so hergestellt, dass sie als Lagerraum voll genutzt werden können. Es stellt sich dann die Frage, braucht man die Lagerräume im DG auch noch? Man hätte ja dann die doppelte Lagerfläche. Wenn nein, kann bei einem Neubau ein ganzes Geschoss einspart werden. Entweder das KG oder das DG. Dies verändert die Kosten deutlich, da weniger Fläche berechnet wird. Wenn man das Kellergeschoss abzieht, liegen die geschätzten Kosten nur noch bei 1.455.326,28 €. Des Weiteren ist anzunehmen, dass der zur Kostenberechnung herangezogene „Jugendtreff in Bayern“ nach den derzeitigen Forderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet wurde, also entsprechende Dach- und Fassadendämmungen in den Kosten schon beinhaltet. Diese Kosten kommen beim An- und Umbau noch hinzu. Der Neubau lässt gegenüber des Bestandsgebäudes mehr Spielraum für die Anordnung der Räume sowie die Ausrichtung und Form des Gebäudes sowie deren Nutzer zu. Hier könnte es ebenfalls zu Synergien kommen und dadurch zur Einsparung von Fläche und damit Kosten. Je nach Größe des neuen Gebäudes bzw. dessen Anordnung und Lagerflächen kann der Aufzug kleiner oder ganz entfallen. Was ebenfalls die Kosten reduziert. Die Verwaltung geht davon aus, wenn man die vorgenannten Gründe berücksichtigt, dass bei den Kosten mindestens eine Pattsituation entsteht. In diesem Fall ist ein Neubau zu empfehlen. Zum jetzigen Zeitpunkt, mit den vielen offenen Faktoren, ist dies nicht genauer und abschließend zu beantworten.

Die Verwaltung wurde angewiesen die Architektenleistung für einen Um- und Anbau des Anwesens Ludwigstrasse 37 zum JUZ auf Grundlage des Vorentwurfs sowie der ermittelten Kosten auszuschreiben.

Im Haushalt 2022 sind unter der Investitionsnummer I010005-21; Investitionen Ludwigstrasse 37, ein Ansatz von 20.000,00 € sowie eine VE in Höhe von 300.000,00 € eingestellt. Dies mit der Fußnote: „Planungskosten für einen Umbau/Umnutzung“.

Am 16. Januar 2023 wurde eine beschränkte Ausschreibung mit öffentlichen Teilnahmewettbewerb (Liefer- und Dienstleistungen) für die Architektenleistungen zum Um- und Anbau veröffentlicht.

12 Architekturbüros hatten Interesse an einer Teilnahme. Nach Zusendung der Teilnahmeunterlagen, haben nur noch drei Büros die Unterlagen ausgefüllt zurückgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen wurden diese drei Büros aufgefordert, ein Honorarangebot abzugeben. Der Rückgabetermin wurde Fristgerecht mit dem 04. Mai 2023 terminiert. Ein Architekturbüro hat abgesagt, die beiden anderen Angebote lagen bereits am 04. April vor. Nach Rücksprache mit den beiden Büros, erteilen beide Büros schriftlich die Zustimmung die Angebote bereits am 11. April 2023 zu öffnen. So wurde verfahren. Nach Prüfung und Wertung der Honorarangebote sowie Zusammenführung mit den Wertungskriterien kann folgende Angebotsreihenfolge bestimmt werden.

1.	Solid GmbH, 35440 Linden	400 Punkte	Honorar brutto 144.980,51 €
2.	Hütten und Paläste, 10435 Berlin	298 Punkte	Honorar brutto 252.195,25 €

Das wirtschaftlichste Angebot wurde vom Architekturbüro Solid GmbH, Konrad-Adenauer-Straße 21, 35440 Linden abgegeben.

Um das Büro Solid zu beauftragen, müsste der Sperrvermerk aufgehoben werden. Des Weiteren muss feststehen, dass wirklich ein Um- und Anbau gewollt ist. Wenn ein Neubau erfolgen soll, sind die Architektenleistungen neu auszuschreiben.

Beschlussvorschlag:

BSU:

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- Den Vorentwurf für den Um- und Anbau des Anwesens Ludwigstrasse 37 als Grundlage für die weiteren Planungen zu verwenden
- Auf dieser Grundlage dann, das Architekturbüro Solid GmbH, aus Linden mit den weiteren Planungen, durch den Magistrat, zu beauftragen
- Den Sperrvermerk unter der Investitionsnummer I010005-21; Investitionen Ludwigstrasse 37, aufzuheben

HFA:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- Den Vorentwurf für den Um- und Anbau des Anwesens Ludwigstrasse 37 als Grundlage für die weiteren Planungen zu verwenden

- Auf dieser Grundlage dann, das Architekturbüro Solid GmbH, aus Linden mit den weiteren Planungen, durch den Magistrat, zu beauftragen
- Den Sperrvermerk unter der Investitionsnummer I010005-21; Investitionen Ludwigstrasse 37, aufzuheben

STV:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- Den Vorentwurf für den Um- und Anbau des Anwesens Ludwigstrasse 37 als Grundlage für die weiteren Planungen zu verwenden
- Auf dieser Grundlage das Architekturbüro Solid GmbH, aus Linden mit den weiteren Planungen, durch den Magistrat, zu beauftragen
- Den Sperrvermerk unter der Investitionsnummer I010005-21; Investitionen Ludwigstrasse 37, aufzuheben

Anlagen: 3