



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0530/2020</b>		Datum: 29.07.2020			
<b>Dezernat 4</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:			
<b>Betreff:</b>					
<b>Soziale Stadt Koblenz-Neuendorf – Stadtteilberatungszentrum Pfarrer-Friesenhahn-Platz 3-7</b>					
<b>hier: Beauftragung zusätzlicher Leistungspositionen</b>					
Gremienweg:					
03.09.2020	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24.08.2020	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.08.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat

1. nimmt die konjunkturbedingte Kostensteigerung der Bruttobaukosten (inkl. Honorare Fachplaner und technische Baubetreuung) für die Aus- und Umbauarbeiten der Räumlichkeiten am Pfarrer-Friesenhahn-Platz 3-7 zu einem Stadtteilberatungszentrum von rd. 46.554 EUR, die im Haushaltsjahr 2021 anfallen werden, zur Kenntnis.
2. a) stimmt der Erforderlichkeit der dargestellten zusätzlichen optionalen Leistungspositionen im Rahmen des Aus- und Umbaus und den damit einhergehenden Kosten (inkl. technischer Baubetreuung) in Höhe von insgesamt rd. 142.122 EUR, die im Haushaltsjahr 2021 anfallen werden, zu und  
b) nimmt zur Kenntnis, dass sich die Gesamtkosten der Maßnahme damit auf 463.276 EUR belaufen.
3. beauftragt die Verwaltung, den Auftrag an die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH vom 09.08.2019 mit ergänzendem Vertrag vom 03.06.2020 um den dargestellten erweiterten Leistungskatalog zu ergänzen und den Kostenrahmen entsprechend anzupassen.

### Begründung:

#### Ausgangslage

Seit 2013 gibt es Bestrebungen der Stadt Koblenz zur räumlichen Integration der sozialen Beratungsdienste in der Großsiedlung Neuendorf. Durch eine Bündelung der Dienste soll die Grundlage

für eine intensivere Zusammenarbeit und eine bessere Vernetzung geschaffen werden. Die Notwendigkeit des gemeinsamen Handelns der Gemeinwesen- und Sozialarbeit vor Ort wird durch die soziodemografische Entwicklung des Gebiets bestätigt.

Die Teilmaßnahme zur Einrichtung eines Stadtteilberatungszentrums in den Räumlichkeiten der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH am Pfarrer-Friesenhahn-Platz 3-7 ist daher Bestandteil des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) für das Fördergebiet Soziale Stadt Koblenz-Neuendorf (BV/0326/2014, BV/0081/2016/1).

Am 28.03.2019 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt (BV/0205/2019), zum einen den Mietvertrag zur Anmietung der Räumlichkeiten Pfarrer-Friesenhahn-Platz 3-7 über 25 Jahre mit der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie die Untermietverträge mit den Gemeinwesen- und Sozialdiensten zu schließen, zum anderen die notwendigen Aus- und Umbaumaßnahmen nach Vorliegen der förderrechtlichen Anerkennung zu veranlassen. Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH sollte mit den Aus- und Umbauarbeiten beauftragt werden.

Die förderrechtliche Anerkennung erfolgte im Juli 2019. Anschließend wurde der Mietvertrag mit der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH geschlossen sowie die Untermietverträge zwischen Amt 50 und den Nutzern aufgestellt. Im August 2019 erfolgte die Beauftragung der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit den Aus- und Umbauarbeiten. Der Auftrag wurde mit Vertrag vom 03.06.2020 konkretisiert und um Erfordernisse der technischen Baubetreuung ergänzt.

### **Aus- und Umbauarbeiten**

Zur Konkretisierung und Abstimmung der notwendigen technischen Infrastruktur und Ausstattung, fand Ende Oktober 2019 ein Nutzertreffen mit den zukünftigen Mietern der Räumlichkeiten statt. Während des laufenden Prozess der Konkretisierung und Abstimmung der Ausführungsplanung im Winter 2019/2020 entstand in der Silvesternacht am Gebäude der bisher größte Schaden durch Vandalismus.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Betrachtung der notwendigen Ausstattung der Aspekt "Sicherheit" (z.B. der Außenfassade, Fenster) nochmals besonders herausgestellt betrachtet und die zukünftigen Nutzer zu ihren Anforderungen befragt. In der ursprünglichen Planung, die der Beschlussfassung des Stadtrates im März 2019 zu Grunde lag, und der dazugehörigen Kostenberechnung von 2016 (aktualisiert im April 2019), waren solche speziellen Bedarfe bei den Umbaumaßnahmen nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse aus der Bedarfsabfrage wurden am 14.02.2020 im Runden Tisch Neuendorf präsentiert.

Das Raumbuch, das zur Planung der Aus- und Umbaumaßnahme erforderlich ist, wurde entsprechend überarbeitet und angepasst. Darauf basierend erfolgte eine Kostenberechnung für die zusätzlichen optionalen Leistungspositionen, die sich dem bautechnischen Zustand der Räumlichkeiten sowie aus der Bedarfsermittlung der zukünftigen Nutzer, insbesondere hinsichtlich des Sicherheitsaspektes, ergeben (Anlage 1).

Die Aufstellung dient als Basis für die erforderliche Entscheidung, welche dieser zusätzlichen Leistungspositionen im Zuge des Aus- und Umbaus des Stadtteilberatungszentrums umgesetzt werden sollen, so dass danach entsprechend die Ausschreibung erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund der stetigen konjunkturbedingten Baupreissteigerungen wurde die Kostenberechnung für die Aus- und Umbauarbeiten (letzter Stand April 2019) erneut aktualisiert. (Anlage 2)

Nachfolgend sind die einzelnen Kostenpositionen dargestellt.

<b>Kostenpositionen</b>	<b>Kosten gerundet EUR, brutto (19%)</b>
<b>Aus- und Umbauarbeiten inkl. Baunebenkosten</b> (konjunkturbedingte Kostensteigerung um rd. 12% - Kostenberechnung Stand April 2019: 274.600 EUR)	<b>306.654 EUR</b>
<b>Besondere Leistungen durch Fachplaner</b> (Umplanungsaufwand, Aktualisierung / Erweiterung der Kostenberechnung etc.)	<b>9.000 EUR</b>
<b>Honorar technische Baubetreuung durch Koblenzer WohnBau</b> (1,5% der Bruttogesamtkosten zzgl. UST)	<b>5.500 EUR</b>
<b><u>Summe: Aus- und Umbauarbeiten</u></b> inkl. Honorare Fachplaner und technische Baubetreuung	<b><u>321.154 EUR</u></b>
<b>Zusätzliche optionale Leistungspositionen</b> (Ergebnis aus der Bedarfsermittlung)	
1. Ersatz Linoleum-Bodenbelag	10.151 EUR
2. Einbau von Sonnenschutzfolie	5.950 EUR
3. Austausch verschmutzter / beschädigter Rasterde- cken in allen Räumen	24.335 EUR
4. Lufttechnische Anlage (Klimaanlage)	52.648 EUR
5. Fern-Informationstechnische Anlagen (Gefahrenmelde- und Alarmanlage)	21.360 EUR
Baunebenkosten für optionale Positionen (rd. 22% der Bruttobaukosten)	25.178 EUR
Honorar technische Baubetreuung durch Koblenzer WohnBau (1,5% der Bruttogesamtkosten zzgl. UST)	2.500 EUR
<b><u>Summe: zusätzliche optionale Positionen</u></b> inkl. Baunebenkosten und technische Baubetreuung	<b><u>142.122 EUR</u></b>
<b><u>Gesamtkosten</u></b> <b>inkl. aller zusätzlicher optionalen Positionen</b>	<b><u>463.276 EUR</u></b>

Die zusätzlichen Leistungspositionen 1 und 3 ergeben sich aus dem schlechten bautechnischen Zu-  
stand der Materialien, so dass hier ein Austausch empfohlen wird.

Die Positionen 2 und 4 ergeben sich insbesondere aus den technischen Erforderlichkeiten, den Nut-  
zern und Besuchern des Beratungszentrums ein nachhaltig angenehmes und verträgliches Raum-  
klima sowie gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Daher wird eine Umsetzung dieser Positionen  
empfohlen.

Die Position 5 wird insbesondere aus sicherheitsrelevanten Aspekten für notwendig erachtet. Die  
Installation einer Gefahrenmelde- und Alarmanlage wird daher empfohlen.

Mit der Umsetzung aller dargestellten zusätzlichen Leistungspositionen kann ein nachhaltiger Aus- und Umbau entsprechend den aktuell geltenden bautechnischen und nutzungsspezifischen Anforderungen und eine nachhaltige Nutzung der Räumlichkeiten gewährleistet werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den ermittelten Erfordernissen sinnvoll und zweckmäßig alle dargestellten Leistungspositionen im Zuge des Aus- und Umbaus der Räumlichkeiten zu einem Stadtteilberatungszentrum umzusetzen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, den Auftrag bzw. den Vertrag mit der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH um den dargestellten erweiterten Leistungskatalog zu ergänzen.

Die Fertigstellung des Aus- und Umbaus des Stadtteilberatungszentrums kann bei zeitnaher Beauftragung der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH voraussichtlich bis Mitte 2021 erfolgen.

### **Städtebauförderung**

Die förderrechtliche Anerkennung liegt mit Schreiben vom 19.07.2019 vor. Auf Grundlage der Kostenberechnung mit dem Stand April 2019 wurde die Förderobergrenze auf 274.600,00 EUR festgesetzt.

Für die Mehrkosten, die aufgrund der zusätzlichen Erfordernisse entstehen wurde im August 2020 ein Antrag auf Erhöhung der Förderobergrenze gestellt. Über das Ergebnis wird in den Gremien berichtet.

Die zuwendungsfähigen Kosten (Förderobergrenze) werden mit 90% gefördert. Die nicht zuwendungsfähigen Kostenanteile sind von der Stadt zu 100% zu tragen.

### **Haushalt**

Im Produkt 5111 „Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ sind im Haushaltsjahr 2020 Aufwendungen/Auszahlungen in Höhe von 274.600,00 EUR veranschlagt.

Die o.g. anfallenden Mehrkosten (konjunkturbedingte Kostensteigerung, optionale Positionen, Honorare Fachplaner und Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH in Höhe von 188.676 EUR fallen im Haushaltsjahr 2021 an und werden dementsprechend im Haushaltsplan 2021 etatisiert.

Die Einnahmen aus Zuwendungen werden entsprechend im Haushalt 2021 veranschlagt.

### **Anlage/n:**

1. Kostenberechnung der zusätzlichen optionalen Leistungspositionen vom 30.06.2020
2. Aktualisierung der Kostenberechnung der Aus- und Umbauarbeiten nach DIN 276 vom 06.07.2020

### **Historie:**

- BV/0326/2014 Beschluss über die Schwerpunkte der Städtebauförderung 2014 bis 2017 für das Fördergebiet "Soziale Stadt Koblenz-Neuendorf"
- BV/0081/2016/1 Beschluss über das ISEK "Soziale Stadt Koblenz-Neuendorf"
- BV/0205/2019 Der Stadtrat beschließt die Anmietung des EG Pfarrer-Friesenhahn-Platz 3-7 für ein Stadtteilberatungszentrum sowie die Beauftragung der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit dem Aus- und Umbau der Räumlichkeiten

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die aktuellsten Energieeinspar- bzw. Klimaschutzvorschriften werden bei der Aus- und Umbau-maßnahme berücksichtigt.