



In den	Zuständigkeit	Sitzung am:
<b>Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen</b>	<b>Beschlussempf.</b>	07.09.2018
<b>Verwaltungsausschuss, ratsöffentlich</b>	<b>Beschlussempf.</b>	10.09.2018
<b>Rat der Stadt Wolfenbüttel</b>	<b>Beschluss</b>	12.09.2018

### Sanierung des ehem. Jugendgästehauses: Beschluss einer überplanmäßigen Auszahlung und Anpassung des Maßnahmenbudgets

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Erhöhung des Maßnahmenbudgets für die Sanierung des ehemaligen Jugendgästehauses von 3.900.000 € um 80.000 € auf 3.980.000 € wird zugestimmt.
2. Der überplanmäßigen Ausgabe (kassenwirksam) i.H.v. 80.000 € (INV99.0011, Teilhaushalt 9) wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus im aktuellen Haushaltsjahr freien Mitteln der Brandschutzsanierung des Schlosses Wolfenbüttel (INV99.0077, Teilhaushalt 9).

#### Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger-/Investitions-Nr. <u>111904 / INV99.0011</u>	
<input type="checkbox"/>	keine finanziellen Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen* in Höhe von _____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben* in Höhe von <u>80.000</u> €
* Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich.	
<input type="checkbox"/>	keine
<input type="checkbox"/>	einmalige
<input checked="" type="checkbox"/>	laufende
	Folgekosten/-leistungen i. H. v. <u>4.000</u> €/Jahr
(Auswirkung i. d. Folgejahren einschätzen)	
[Folgekosten = positiver Betrag, Entlastung = negativer Betrag]	

#### Begründung:

##### Zu 1)

##### Veranlassung und Rückblick

Mit Beschluss des Rates der Stadt Wolfenbüttel vom 16.03.2016 (Drucksache 0037/2016) wurde die Verwaltung beauftragt, das Fachwerkgebäude aus dem 18. Jahrhundert an der Jägerstraße zu sanieren und in diesem Zuge moderne Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 1.200 m<sup>2</sup> zu schaffen.

Zuletzt mussten die Sanierungsarbeiten aufgrund von Schäden, die erst nach einer Bauteilöffnung zu Tage traten - bspw. am Fachwerk und an den Grundschwelen, erheblich erweitert werden. Darüber hinaus zeigte sich erst im Rahmen der Arbeiten am Bestand, dass der Schwammbefall stärker als angenommen ausgeprägt war. Insgesamt wurden der Baumaßnahme bereits weitere 400.000 € (Drucksache 0196/2017) zugeführt.

Am 28. Juni 2018 wurde das Gebäude im Rahmen einer kleinen Feierstunde eröffnet. Der Erstbezug von geflohenen Personen konnte Ende Juli 2018 realisiert werden. Mittlerweile sind sechs der acht Wohnungen in Nutzung. Unter anderem konnten sieben Familienverbände die in modularbauweise errichtete Gemeinschaftsunterkunft Okeraue verlassen. Eine weitere Familie wird kurzfristig die siebte Wohneinheit beziehen. Eine barrierefreie Wohnung wird derzeit noch für Personen mit Handicaps freigehalten.

### Aktueller Mittelbedarf

Abweichend von der Kostenprognose, die das Architektenbüro im Januar 2018 erstellt hat, ergibt sich (nach jetzigem Stand abschließend) ein Mehrbedarf für die Gewerke Elektro (35.000 €), Trockenbau (60.000 €) und Außenanlagen (14.500 €) von 109.500 €. Dieser kann durch Inanspruchnahme der Pauschale für Unvorhergesehenes auf 80.000 € (kassenwirksam) reduziert werden.

Als Hauptgründe sind zum einen konkretisierte Nutzerwünsche, die Beseitigung weiterer Altschäden und zum anderen noch zu bewertende Erweiterungsbedarfe im Bereich der externen Fachplanung auszumachen.

Die zugrundeliegende aktuelle Kostenprognose berücksichtigt Risiken in einem erwartbaren Rahmen, die durch die noch ausstehenden Rechnungen und durch die rechtliche Aufarbeitung etwaiger Schadensersatzansprüche zu weiteren Kostensteigerungen führen könnten.

Die aktuelle Kostenentwicklung stellt sich in der Gesamtübersicht wie folgt dar:

		<b>Maßnahmen -budget (gem. Drucks. 0037/2016</b>	<b>Prognose (gem. Drucks. 0196/2017)</b>	<b>Aktuelle Kosten- prognose</b>	<b>Abweichung zur letzten Prognose (2017)</b>
100	Grundstück	-	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	119.000	51.800	51.800	-
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.681.900	2.333.200	2.393.200	+ 60.000
400	Bauwerk – Technische Anlagen	365.100	608.200	643.200	+ 35.000
500	Außenanlagen	188.600	182.500	197.000	+ 14.500
600	Ausstattung	119.000	88.600	88.600	-
700	Baunebenkosten	707.800	606.200	606.200	-
800	Unvorhergesehenes	318.600	29.500*	-	- 29.500
	<b>Summierung</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.900.000</b>	<b>3.980.000</b>	<b>+ 80.000</b>

\*) Der Posten für Unvorhergesehenes musste im Laufe der Maßnahme für andere Kostengruppen in Anspruch genommen werden

Somit ergibt sich ein kassenwirksamer Nachfinanzierungsbedarf in Höhe von 80.000 €

### Einsparpotentiale

Aufgrund des bevorstehenden Projektabschlusses stellen sich die Steuerungsmöglichkeiten als äußerst begrenzt dar.

Elektroarbeiten für die vorgesehene Ladesäule für Elektrofahrzeuge sowie eine Außenbeleuchtung könnten eingespart werden, was zu einer Bedarfsverminderung von 10.000 € führen würde.

Des Weiteren könnten Pflanzarbeiten im Außenbereich gestoppt werden, was ebenso eine Einsparung von 10.000 € zum Ergebnis hätte.

In beiden Bereichen (Elektro und Begrünung) sind jedoch bereits kostenintensive Vorarbeiten erbracht worden, so dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Einstellung der Arbeiten nicht mehr vertretbar erscheint.

### **Zu 2)**

Die Deckung des kassenwirksamen Bedarfes in Höhe von 80.000 € kann aus Restmitteln der Brandschutzsanierung des Schlosses Wolfenbüttel (INV99.0077, Teilhaushalt 9) erfolgen.

Hintergrund ist eine zeitliche Verschiebung der Ausführungsplanung aufgrund von zusätzlichen Erfordernissen wie Aussteifungsarbeiten im Bereich der sog. Ruine (Ostflügel) - vgl. Drucksache 0170/2017 sowie eines noch zu behebbenden Wasserschadens im 2. OG. Hinzu kommen kapazitäts Engpässe beim beauftragten Planungsbüro, als auch in der Stadtverwaltung.

Die Sanierungsmaßnahme des Schlosses weist derzeit im Ergebnis noch ausreichend finanzielle Mittel für die in den Jahren 2018 und 2019 ausführbaren Arbeiten auf (gerundet):

	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Ansatz</b>	590.000 €	590.000 €
<b>Haushaltsausgabereste</b>	670.000 €	-
<b>abzügl. gebundener / verfügbarer Mittel</b>	- 600.000 €	-
<b>Deckung der Maßnahme „Verschattung Wilhelm-Busch-Grundschule“ (Drucks. 0162/2018*)</b>	- 10.400 €	-
<b>Etwaige Deckung für ggf. ausfallende Fördermittel für die Sportanlage Meesche (Drucks. 0142/2017/2)</b>	-	- 144.000 €
<b><u>Zur Verfügung stehende Mittel (gerundet)</u></b>	<u>650.000 €</u>	<u>446.000 €</u>

\*) Vorbehaltlich des politischen Beschlusses

Die entnommenen Mittel werden im Rahmen der Beratungen für den Haushalt 2020 erneut angemeldet.

Derzeit wird zudem ein Sachstandsbericht erstellt, der die politischen Gremien detailliert über die Fortführung der Sanierungsmaßnahme am Schloss informieren wird.

Pink

**Anlage**

- Ansichten des Gebäudes