



Umnutzung des Kasernengebäudes Gneisenaustraße 38-40 zu einem Verwaltungsgebäude für die Arbeitsgemeinschaft der Agentur für Arbeit und der Stadt Trier (ARGE)

Beratungsfolge: Stadtvorstand
Dezernatsausschuss IV
Dezernatsausschuss II
Ortsbeirat Trier-West-Pallien
Stadtrat

Vorlage-Nr.: 133/2009

Zuständig: Jugendamt
Amt für Gebäudewirtschaft

Berichterstatter: Bürgermeister Bernarding

Datum: 25.03.2009

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Das Kasernengebäude Gneisenaustraße 38-40 wird zu einem Verwaltungsgebäude für die Arbeitsgemeinschaft der Agentur für Arbeit und der Stadt Trier (ARGE) mit einem derzeitig berechneten Kostenaufwand von 4.600.000 € umgebaut und langfristig vermietet.
2. Die Umsetzung erfolgt auf der Basis der mit der ADD abgesprochenen Entwurfsplanungen und Kostenberechnungen.
3. Die Durchführung der Maßnahme wird dem Amt für Gebäudewirtschaft übertragen.
4. Die Maßnahme wird gefördert durch das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Aktuell wird von einer Zuwendung in Höhe von 1.387.482 € ausgegangen, so dass ein städtischer Anteil von 3.212.518 € verbleibt. Eine endgültige Festsetzung des Förderbetrages erfolgt durch das Ministerium des Inneren und für Sport.
5. Von den Baukosten werden im laufenden Jahr voraussichtlich 900.000 € kassenwirksam. Hierin enthalten sind die Kosten für die Erstellung der notwendigen Planungsunterlagen, Berechnungen einschließlich Projektsteuerungskosten in Höhe von 500.000 €. Die erforderlichen Mittel werden vorbehaltlich der kommunalrechtlichen Genehmigung im Haushaltsplan 2009 im Teilhaushalt 2.2 – Jugend, Familie und Gesundheit - gemäß § 100 GemO bei dem neu einzurichtenden Projekt-Nr.: 7.311097 – Gneisenauskaserne Trier-West/ Verwaltungsgebäude ARGE - außerplanmäßig wie folgt bereitgestellt:

Teilhaushalt 2.2. Jugend, Familie und Gesundheit/Projekt-Nr.
7.311.097 Gneisenaukaserne Trier-West/ Verwaltungsgebäude ARGE

Kostenart 7852030/Auszahlungen für Baumaßnahmen	400.000 €
Kostenart 7859050/Auszahlungen aus aktivierten Eigenleistungen	40.000 €

6. Die restlichen 460.000 € sind in einem Nachtragshaushaltsplan zum Haushaltsplan 2009 wie folgt zu veranschlagen:

Kostenart 7852030/Auszahlungen für Baumaßnahmen	400.000 €
Kostenart 7859050/Auszahlungen aus aktivierten Eigenleistungen	60.000 €

7. Zusätzlich ist in einem Nachtragshaushaltsplan zum Haushaltsplan 2009 bei der Kostenart 7852030/Auszahlungen für Baumaßnahmen eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.000.000 € mit Kassenwirksamkeit in 2010 zu veranschlagen.
8. Die Veranschlagung der darüber hinaus benötigten Mittel erfolgt im Haushaltsplan 2010.
9. Nach Abschluss der Maßnahme wird die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie dem Amt für Gebäudewirtschaft übertragen. Das Budget des Amtes für Personal- und Sachkosten ist hierzu als auch zu Punkt 3 entsprechend aufzustocken.
10. Damit eine zügige Realisierung der Maßnahme gewährleistet werden kann, wird die Verwaltung ermächtigt, die notwendigen Planungen einschließlich der Vorbereitung der Vergabe in Abstimmung mit der ADD Trier fortzuführen.
11. Die Finanzierung des städtischen Anteils wird durch einen von der ADD Trier noch zu genehmigenden Kredit sichergestellt.

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 (Drucksache 147/2008) beschlossen, das Kasernengebäude Gneisenaustraße 38-40 zu einem Verwaltungsgebäude für die ARGE umzubauen.

In der Zwischenzeit haben Abstimmungsgespräche mit der Agentur für Arbeit, der ARGE, der ADD Trier, den beauftragten Architekten und der Stadt Trier stattgefunden. Die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt. Der Denkmalpflegebeirat der Stadt Trier hat in seiner Sitzung am 11.02.2009 keine Bedenken gegen das geplante Konzept erhoben. Die städtische Denkmalpflege und auch die Landesdenkmalpflege werden im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens weiterhin beteiligt.

Das Raumprogramm wurde den Anforderungen der ARGE entsprechend angepasst. Nach dem aktuellen Stand der Planungen können jetzt insgesamt 90 Mitarbeiter/Innen der ARGE untergebracht werden. Aufgrund des erheblichen Raumbedarf der ARGE ist die Unterbringung eines dringend erforderlichen Besprechungsraumes im bestehenden Gebäude nicht mehr möglich, so dass ein Anbau zusätzlich eingeplant werden musste. Der Anbau wird mit einem transparenten, behindertengerechten Zugang mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Die Besuchertoiletten, sowie eine kleine Teeküche sind im Anbau mit eingeplant. Hierdurch kann der Anbau unabhängig vom Hauptgebäude genutzt werden, was eine flexible Nutzung, auch außerhalb der ARGE (z.B. für Stadtteilkonferenzen) möglich macht.

Das Gebäude wird nach Fertigstellung langfristig an die ARGE vermietet. Als Kaltmiete werden entsprechend dem ortsüblichen Mietzins 8,50 €/m² plus Nebenkosten angesetzt. Bei einer vermietbaren Fläche von 1.755 m² können jährliche Mieteinnahmen von 179.010 € erzielt werden.

Der Mietvertrag mit der Bundesanstalt für Arbeit für die Räume der ARGE in der Dasbachstraße läuft zum 31.12.2010 aus, so dass der Realisierung der Maßnahme höchste Priorität einzuräumen ist.

Auf der Basis der jetzt vorliegenden Kostenberechnung sind Baukosten in Höhe von 4,6 Mio. € zu veranschlagen.

Die Beteiligung des Landes im Rahmen des Programms Soziale Stadt erfolgt aufgrund einer Kostenerstattungsbetragsberechnung. Diese sieht eine Bezuschussung der unrentierlichen Kosten in Höhe von 80 v.H. vor, wobei zunächst die nicht förderfähigen Kosten in Abzug gebracht werden. Hierzu zählen u.a. die eigenen städtischen Aufwendungen für die Projektsteuerung. In der weiteren Berechnung werden dem Jahresertrag sämtliche laufenden Aufwendungen gegenübergestellt. Der verbleibende Betrag ist für die Verzinsung des Fremdkapitals und die Abschreibung einzusetzen. Nach dem derzeitigen Stand der Verhandlungen mit der ADD Trier ist von einem Kostenerstattungsbetrag von 1.734.353 € auszugehen. Die Förderung des Landes beträgt 80 % des Erstattungsbetrages, somit 1.387.482 €.

Nach Abschluss der Baumaßnahme übernimmt das Amt für Gebäudewirtschaft die weitere Bewirtschaftung der städtischen Immobilie und wird u.a. die weitere Ausgestaltung der erforderlichen Verträge übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Die Finanzierung des Bauvorhabens stellt sich wie folgt dar:

Baukosten gesamt	4.600.000 €
Landeszuwendung Soziale Stadt	1.387.482 €
Eigenanteil Stadt Trier	3.212.518 €

2. Die Finanzierung des städtischen Anteils wird durch einen von der ADD Trier noch zu genehmigenden Kredit sichergestellt.
3. Von den Baukosten werden im laufenden Jahr voraussichtlich 900.000 € kassenwirksam. Hierin enthalten sind die Kosten für die Erstellung der notwendigen Planungsunterlagen, Berechnungen einschließlich Projektsteuerungskosten in Höhe von 500.000 €. Die erforderlichen Mittel werden gemäß § 100 GemO außerplanmäßig wie folgt bereitgestellt:

Teilhaushalt 2.2. Jugend, Familie und Gesundheit/Projekt-Nr. 7.311097
Gneisenaukaserne Trier-West/ Verwaltungsgebäude ARGE

Kostenart 7852030/Auszahlungen für Baumaßnahmen	400.000 €
Kostenart 7859050/Auszahlungen aus aktivierten Eigenleistungen	40.000 €

Die Deckung der außerplanmäßig erforderlichen Mittel in Höhe von 440.000 € erfolgt durch zu erwartende Landesmittel in Höhe von 279.000 € sowie Minderausgaben in Höhe von 161.000 € bei Projekt-Nr.: 7.311093 – Gneisenaukaserne Trier-West - .

4. Die restlichen 460.000 € sind in einem Nachtragshaushaltsplan zum Haushaltsplan 2009 wie folgt zu veranschlagen:

Kostenart 7852030/Auszahlungen für Baumaßnahmen	400.000 €
Kostenart 7859050/Auszahlungen aus aktivierten Eigenleistungen	60.000 €

5. Zusätzlich ist in einem Nachtragshaushaltsplan zum Haushaltsplan 2009 bei der Kostenart 7852030/Auszahlungen für Baumaßnahmen eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.000.000 € mit Kassenwirksamkeit in 2010 zu veranschlagen.
6. Die Veranschlagung der darüber hinaus benötigten Mittel erfolgt im Haushaltsplan 2010.
7. Die noch im laufenden Haushaltsjahr erwartete Landeszuwendung in Höhe von 279.000 € ist bei der Kostenart 6814210/Einnahmen vom Land bei dem genannten Projekt zu vereinnahmen.

Berichterstatter: Bürgermeister Bernarding								
Amt 51	Amt 65	ZD/20	ZC/Steuerung	DB II	Fachde- zernent II	DB IV	Fachdezer- nent/in IV	Oberbürgermeister