TRIER

290/2021
öffentlich

Betreff
Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt (SZ), ehemals Soziale Stadt Trier-West - Umbau der historischen Reithalle der ehemaligen Gneisenaukaserne - Baubeschluss -Außerplanmäßige Mittelbereitstellung gem. § 100 Gemeindeordnung (GemO) im Finanzhaushalt 2021 - Außerplanmäßige Bereitstellung einer Verpflichtungsermächtigung gemäß § 102 GemO im Finanzhaushalt 2021

Federführendes Amt:	*Datum*
Gebäudewirtschaft Trier	11.05.2021
Berichterstattung:	
Herr Beigeordneter Ludwig	
Beteiligte Ämter:	
Amt für Bauen, Umwelt, Denkmalpflege	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtvorstand (Vorberatung)	07.06.2021	N
Dezernatsausschuss IV (Vorberatung)	17.06.2021	Ö
Steuerungsausschuss (Vorberatung)	22.06.2021	Ö
Stadtrat (Entscheidung)	29.06.2021	Ö

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Im Rahmen des Projektes Soziale Stadt Trier-West soll im Bereich der ehemaligen Reithalle eine der beiden Hauptstellplatzanlagen zur Deckung der im Gneisenaubering anfallenden Stellplatzbedarfe entstehen.
2. Die bis 2020 als Kinderhort Bauspielplatz genutzte, ehemalige Reithalle soll hierfür umgebaut und saniert und als Parkhalle genutzt werden.
   Die Gesamtkosten belaufen sich nach aktueller Berechnung auf 870.024 €,
3. Die Umsetzung erfolgt auf Basis der mit der ADD abgestimmten Entwurfsplanung und Kostenberechnungen.
4. Die benötigten investiven Mittel 2021 in Höhe von 55.575,44 € werden außerplanmäßig gemäß § 100 Gemeindeordnung (GemO) im Finanzhaushalt 2021, Teilfinanzhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement bei dem Projekt 7.522317 – Parkhalle bereitgestellt.
5. Die zur Durchführung der erforderlichen Vergaben benötigte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 669.164,22 € wird außerplanmäßig § 102 Gemeindeordnung (GemO) im Finanzhaushalt 2021, Teilfinanzhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement bei dem Projekt 7.522317 – Parkhalle zur Verfügung gestellt.
6. Mit dem Baubeschluss wird die Beauftragung der Stufen 5-9 über die jeweiligen Planungsleistungen „Objektplanung Gebäude freigegeben.
   Mit der Projektsteuerung für die Umsetzung der Maßnahme wird die Gebäudewirtschaft Trier beauftragt.

Nach Abschluss der Maßnahme wird die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie dem Amt für Gebäudewirtschaft übertragen.

Begründung:

Der Gneisenaubering befindet sich im Stadtteil Trier-West, ca. 1,5 km entfernt von der Innenstadt und ist das Schlüsselprojekt im Soziale-Stadt-Gebiet Trier-West. Hier sind in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Einzelmaßnahmen umgesetzt worden.
Das Gesamtkonzept wurde im September 2016 vom Stadtrat als räumliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Wesentlicher Bestandteil des Konzepts ist die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen, der Freiraumgestaltung und der gebietsinternen Erschließung.
Hierfür wird der Nachweis erbracht, dass die aus den geforderten Nutzungsbausteinen und entsprechenden Baumassen folgenden Freiflächenbedarfe mit den Anforderungen an die Konzeption des öffentlichen Raums kompatibel sind. Das Konzept enthält Aussagen zu Erschließungs-, Platz- und Freiflächen sowie zu Nutzungen und Stellplätzen. Sämtliche Stellplätze sind im Bering selbst nachzuweisen. Die Deckung der im Bering anfallenden Stellplatzbedarfe wird gesamtheitlich betrachtet, d.h. einzelne Nachweise sind zum einen in dezentralen kleineren Stellplatzeinheiten erbracht und zum anderen in zusammenhängenden großen Anlagen nachgewiesen.
Der weitaus größte Teil der benötigten Stellplätze ist in zwei Hauptstellplatzanlagen konzentriert und quartierszentral angeordnet.
Als erste dieser Hauptstellplatzanlage soll nun die östlich des Pater-Loskyll-Weges auf dem ehemaligen Außengelände des Bauspielplatzes gelegene Stellplatzanlage umgesetzt werden.
Die historische Reithalle wird als „überdachte Stellplatzanlage“ in die Gesamtanlage miteingebunden.
Das Gelände der ehemaligen Gneisenaukaserne ist eine nach § 5 Abs.2 DSchG geschützte bauliche Gesamtanlage.
Die denkmalpflegerischen Belange finden besondere Berücksichtigung. Durch die Nutzung als Parkhalle kann die Halle in das räumliche Gesamtkonzept integriert und die Gesamtanlage erhalten werden.

Reithalle:
Die Kasernenanlage wurde 1899/1900 errichtet.
Möglicherweise wurde die Reithalle nicht im Zuge des ersten Bauabschnitts errichtet, aber spätestens 1915 war das Gebäude vorhanden, wie ein Entwässerungsplan aus jenem Jahr belegt.
In der Nachkriegszeit wurde die Halle als Theaterwerkstatt umgenutzt und 1979 zum Kinderhort ausgebaut.
Auf Grund von vermehrt auftretenden baulichen und bauphysikalische Mängel (Schimmel, Feuchteschäden, Rissbildung, etc.) wurde der Kinderhort Bauspielplatz Anfang 2020 in das neu sanierte Gebäude in die Eurenerstraße 6-8 verlegt.
Um den vorhandenen Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen entgegen zu wirken, muss eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden.
Daher ist aus bauphysikalischen Gründen die Halle künftig nur noch als sogenannte Kalthalle sinnvoll zu erhalten.

Bauliche Maßnahmen:

- **Teilabbruch Gebäude:**

Die Reithalle besteht aus einer eingeschossigen, hohen zehnachsigen Halle und einem ebenfalls eingeschossigen aber niedrigeren L-förmigen Anbau an der Nordseite.
Der L-förmige Anbau an der Nordseite soll abgebrochen werden, damit ein multifunktionales Freiraumband zwischen dem künftigen Grundschulstandort und dem heutigen Dechant-Engel-Haus entstehen kann.
Der Abbruch des Anbaus wurde mit denkmalschutzrechtlichem Bescheid vom 9.01.20 genehmigt.

- **Entkernung:**

Die Halle selbst soll als Kalthalle erhalten werden. Die aus dem Ausbau zum Kinderhort Bauspielplatz stammenden Innenwände und Decken werden bis auf die tragende Querwand vollständig entfernt.

- **Querwand, als Trennwand für Dienstfahrzeuge Polizei:**

Die bestehende Querwand an Achse 7 wird erhalten und bis zum Dach geführt. Sie dient als Trennwand für die Stellplätze zwischen den Dienstfahrzeugen der Polizei und den Mitarbeiterstellplätzen für Jobcenter und Haus des Jugendrechts. Für die Unterbringung der Dienstfahrzeuge müssen besondere Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Sie müssen vor unberechtigtem Zugriff geschützt werden und dürfen nicht sichtbar sein. Hierfür werden die vorhandenen Fenster zugemauert und ein **Sektionaltor** eingebaut, sowie eine Einbruchmeldeanlage installiert.

- **Fensteröffnungen:**

Durch verschiedene Umbaumaßnahmen am Gebäude wurden zum Teil Fensteröffnungen aufgemauert oder Durchbrüche für Zugänge geschaffen. In Abstimmung mit der Denkmalpflege sollen die Öffnungen nun in ihrer ursprünglichen Form wiederhergestellt werden.

- **Fassadengestaltung:**

In Anlehnung an die ehemals vorhandene historische Vergitterung der Fenster wird dieses Element wieder aufgegriffen, neu interpretiert und dient zusätzlich als Einstiegschutz und zur Gewährleistung der Querlüftung. Im Bereich der Dienstfahrzeuge der Polizei werden die Fenster als Blindfenster ausgeführt und ebenfalls mit Gittern versehen.

Die an den Giebelseiten überbauten Öffnungen sollen freigelegt werden und ebenfalls zur Durchlüftung der Halle dienen.

Für die Zufahrt wird eine Fensteröffnung vergrößert und ein neuer Torbogen erstellt.
Die Einfahrt soll mit einem **Rollgittertor** verschlossen werden.

- **Asphaltierung Parkfläche:**

Die Parkfläche soll neu asphaltiert und in den möglichen Bereichen mit Gefälle ausgeführt werden, sodass Schmutzwasser über Entwässerungsrinnen abgeführt werden kann.

- **Dach:**

Die vorhandene Dachkonstruktion aus Fachwerkbindern mit aufliegender Sparren- Pfetten-Konstruktion wurde statisch überprüft. Sie entspricht den heute gültigen Anforderungen bezüglich der Belastungen. Die Stahlbinder bedürfen einer Überarbeitung (Anstricherneuerung, sowie Rostentfernung). Die Holzpfetten sind partiell zu verstärken.

- **Wände:**

Die aus Ziegeln gemauerten Wände weisen zahlreiche Risse sowie Ausblühungen wegen Durchfeuchtung auf. Die statischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Rissschäden die Standfestigkeit des Gebäudes nicht in Frage stellen. Sie müssen jedoch durch sachgerechte Sanierung, z.B. Verpressung behoben werden.
Im Inneren der Halle erhält die Halle einen Anstrich. Die Außenwände werden neu verputzt und gestrichen. Der Naturstein soll nur in den notwendigen Bereichen (kein stehendes Wasser, sowie Beschädigungen) saniert werden.

- **Warnmeldeanlage:**

Zur Einhaltung der Sicherheitsvorschriften für die Polizeifahrzeuge wird zusätzlich zu den Sichtschutzmaßnahmen eine Warnmeldeanlage eingebaut.

Mit der Planung der Stufe 5-9 wird das Büro Raumwandler beauftragt.

Stellplätze:

Die Stellplatzanlage ist zur Deckung der Stellplatzbedarfe für die Wohnanlage Gneisenaustraße 33-37, des Jobcenters, Haus des Jugendrechts vorgesehen.
Darüber hinaus sollen in der Halle Dienstfahrzeuge für die Polizei untergebracht werden, als Ersatz für die durch die Neuordnung des Quartiers entfallenden Garagenstellplätze.

In der Parkhalle entstehen insgesamt 34 Stellplätze. Davon sind 16 Stellplätze für die Dienstfahrzeuge der Polizei vorgesehen, die 18 übrigen Stellplätze werden von Jobcenter und Haus des Jugendrechts genutzt.

Die Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt	Anteil Polizei
Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen	-	
Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	640.613,71	53.976,62
Kostengruppe 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	39863,03	10.775,00
Kostengruppe 500 – Außenanlagen	-	
Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke	13.159,01	
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten	176.388,53	16.466,05
Gesamtkosten incl. 19 % MwSt.	**870.024,27**	**81.217,67**

Soziale Stadt Trier West									
Umbau der Reithalle zum Parkhaus									
Bewertung der Anlagenbuchhaltung vom 25.06.2020									
		Gesamt			**2021**			**2022**	
	Investiv	**Konsumtiv**	**Aufzuteilen**	**Investiv**	**Konsumtiv**	**Aufzuteilen**	**Investiv**	**Konsumtiv**	**Aufzuteilen**
Gründung, Unterbau	5.604,00						5.604,00		
Tragende Außenwände	31.351,65						31.351,65		
Außenwandbekleidung, außen	42.299,70	3.463,40					42.299,70	3.463,40	
Sonstiges zur KG 330	70.075,96						70.075,96		
Innenwandbekleidungen	43.651,53						43.651,53		
Deckenkonstruktionen	140.537,05						140.537,05		
Sonstiges zur KG 350	18.920,00						18.920,00		
Sonstiges zur KG 360	15.393,16	849,84					15.393,16	849,84	
Besondere Einbauten	13.548,15						13.548,15		
Gerüste	29.686,46						29.686,46		
Abbruchmaßnahmen		106.458,78			106.458,78				
Instandsetzungen	116.138,31						116.138,31		
Materialentsorgung		2.635,73			2.635,73				
Abwasser-, Wasser, Gasanlagen		1.345,50			1.345,50				
Starkstromanlagen	27.324,00	1.076,40			1.076,40		27.324,00		
Fernmelde- u. Informationstechnische Anl.	10.117,13						10.117,13		
Kunst am Bau	13.159,01						13.159,01		
Baunebenkosten									
Honorar			124.404,50	31.089,09	6.232,26	37.321,35	72.541,21	14.541,94	87.083,15
Eigenleistungen			51.984,03	24.486,35	4.908,65	29.395,00	18.816,91	3.772,12	22.589,03
	577.806,11	115.829,64	176.388,53	55.575,44	122.657,31	66.716,35	669.164,22	22.627,30	109.672,18
	83,30%	*16,70%*							
	146.933,56	*29.454,97*							
	724.739,67	145.284,62		55.575,44	122.657,31		669.164,22	22.627,30	
Gesamt	**870.024,28**			**178.232,76**			**691.791,53**		

Förderung:

Das Projekt wird über das Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (ehemals Soziale Stadt) Trier-West gefördert. Die Förderfähigkeit wurde bereits von der ADD bestätigt. Die Zuwendung im Rahmen des Projektes Sozialer Zusammenhalt beträgt max. 90 % der anerkannten förderfähigen Kosten.

Voraussichtliche klimatische Auswirkungen *(Aktuell Evaluierungsphase nach Pilotphase Dezernat IV)***:**

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Kosten lt. vorliegender Kostenberechnung	870.024,28 €
Abzüglich max. Landeszuwendung SZ	728.331,48 €
Eigenanteil Stadt Trier	141.692,80 €

Aufgrund der Bewertung der Anlagenbuchhaltung teilen sich die Kosten in 724.739,67 € investive Kosten (83,3 %) und 145.284,62 € konsumtive Kosten (16,7 %).

<u>Finanzhaushalt</u>:

Die zur Finanzierung der Maßnahme im Haushaltsjahr 2021 benötigten investiven Mittel in Höhe von 55.575,44 € werden gemäß § 100 GemO außerplanmäßig im Finanzhaushalt 2021, Teilfinanzhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement, bei dem Projekt 7.522317 – Parkhalle, PSP 7.522317.700.300, Sachkonto 7859030 – AiB u. Anzahl. f. Baumaßnahmen bereitgestellt.

Die Deckung der zur Verfügung gestellten Mittel erfolgt in gleicher Höhe aus dem Projekt 7.311092 – Projekt Soziale Stadt Trier West, PSP-Element 7.311092.700.300, Sachkonto 7859030 – AiB u. Anzahl. f. Baumaßnahmen durch die Inanspruchnahme nicht benötigter Auszahlungsermächtigungen.
Die zur Finanzierung der Maßnahme im Haushaltsjahre 2022 erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 669.164,22 € sind im Rahmen der Änderungsmeldung zum Doppelhaushalt 2022/2023 im Finanzhaushalt 2022, Teilfinanzhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement bei dem Projekt 7.522317 – Parkhalle, PSP 7.522317.700.300, Sachkonto 7859030 – AiB u. Anzahl. f. Baumaßnahmen zu veranschlagen.

Die zur Durchführung der erforderlichen Vergaben benötigte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 669.164,22 € mit Kassenwirksamkeit in 2022 wird außerplanmäßig gemäß § 102 GemO im Finanzhaushalt 2021, Teilfinanzhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement bei dem Projekt 7.522317 – Parkhalle, PSP-Element 7.522317.700.300, Sachkonto 7859030 – AiB u. Anzahl. f. Baumaßnahmen bereitgestellt. Die Deckung erfolgt in gleicher Höhe über eine nicht benötigte Verpflichtungsermächtigung im Teilfinanzhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement bei dem 7.311092 – Projekt Soziale Stadt Trier West, PSP-Element 7.311092.700.300, Sachkonto 7859030 – AiB u. Anzahl. f. Baumaßnahmen.

Die zu erwartenden Zuwendungen aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt in Höhe von insgesamt 728.331,48 € sind in Höhe von 606.700,12 € investiv bei dem Projekt 7.522317 – Herrichtung ehemalige Reithalle zur Parkhalle – in 2022 einzuplanen.

Ergebnishaushalt:
Die zur Finanzierung der Maßnahme im Haushaltsjahr 2021 benötigten konsumtiven Mittel in Höhe von 122.657,31 € stehen zunächst im Rahmen des Deckungskreises im Ergebnishaushalt 2021, Teilhaushalt 4.3 - Gebäudemanagement – und der Leistung 1.100.1.1.04.01.00.34 – Projektentwicklung und –steuerung zur Verfügung. Im Rahmen eines ersten Nachtages zum Haushalt 2021 werden die zusätzlich erforderlichen konsumtiven Mittel berücksichtigt.

Die interne Abrechnung der Aufwendungen erfolgt über die Leistung 1.100.1.1.04.01.00.34 – Projektentwicklung und –steuerung, Sachkonto 4811020 – Erträge aus ILV-Service – und der Leistung 1.100.5.2.02.03.00.02 – Wohnungswirtschaft und Sozialplanung – und dem Sachkonto 5811020 – Aufwendungen aus ILV-Service – im Rahmen der internen Leistungsverrechnung.

Die zur Finanzierung der Maßnahme im Haushaltsjahre 2022 erforderlichen konsumtiven Mittel in Höhe von 22.627,30 € € sind im Rahmen der Änderungsmeldung zum Doppelhaushalt 2022/2023 im Ergebnishaushalt 2022, Teilfinanzhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement bei 1.100.1.1.04.01.00.34 – Projektentwicklung und –steuerung zu veranschlagen.

Der Anteil der Landeszuwendung für den konsumtiven Bereich in Höhe von 121.631,36 €
ist bei der Leistung 1.100.5.2.02.03.00.02 – Wohnungswirtschaft und Sozialplanung – im Teilhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement – in 2022 einzuplanen.

Anlage/n:

Folgekostenberechnung
Plan Ansicht und Grundriss