

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Finanz- und Personalausschuss	18.05.2021	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	26.05.2021	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	27.05.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

WissensWerkStadt - Projektstand und Mehrkosten

Betroffene Produktgruppe

11.04.14

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mehrkosten :

Eigenanteil am Umbau i. H. v. 164.000 €

Leistungen der Projektsteuerung i. H. v. 50.000 €

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

09.02.2017, Rat der Stadt Bielefeld (4207/2014-2020)

27.09.2018, Rat der Stadt Bielefeld (7011/2014-2020)

Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Personalausschuss und der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss empfehlen,
der Rat beschließt

1. Der Rat der Stadt Bielefeld begrüßt die weitere Entwicklung zur Errichtung der WissensWerkStadt
2. Für das Haushaltsjahr 2022 ist im Haushaltsplan 2022 ein Betrag von einmalig zusätzlichen 164.000 € für Mehrkosten des Umbaus vorzusehen
3. Für das Haushaltsjahr 2022 ist im Haushaltsplan 2022 ein Betrag von einmalig zusätzlichen 50.000 € für die Projektsteuerung vorzusehen.

Begründung:

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 27.09.2018 wurde der Betrieb und die Finanzierung der WissensWerkStadt Bielefeld in die Wege geleitet.

1. Aktueller Sachstand / Vertragskonstrukte

Die Stadt Bielefeld hat im November 2018 den (erwarteten) Zuwendungsbescheid über Fördermittel in Höhe von 6.740.521,65 € erhalten. Auf Grundlage der nunmehr gesicherten Finanzierung konnte in die Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer eingestiegen werden.

Diese erwies sich als äußerst komplex, da die Ausgestaltung sowohl förder- wie auch vergaberechtlich korrekt vorzunehmen war. Die Abstimmung erfolgte dazu durchgehend einvernehmlich mit dem Eigentümer sowie beiderseits externer rechtlicher Beratung. Zur rechtssicheren Ausgestaltung wurden die Phasen „Errichtung“ und „Betrieb“ dabei getrennt.

Am 17. Dezember 2020 wurden dazu zwei Verträge abgeschlossen:

- Generalübernehmervertrag über die Planung und Errichtung
- Mietvertrag (ab Übergabe des Gebäudes, d.h. zum Betriebsbeginn 1. Januar 2023)

Die Projektsteuerung wurde 2019 wie geplant extern vergeben, die Leistungen werden seitdem von „Schütt Ingenieurbau, Münster“ erbracht. Die Zusammenarbeit mit dem Büro kann an dieser Stelle als sehr gut und sehr hilfreich im Sinne des Projektes hervorgehoben werden.

2. Zeitplanung

Trotz der langen Vertragsverhandlungen ist die Inbetriebnahme der WissensWerkStadt weiterhin zum 1. Januar 2023 geplant.

Mit der Bauausführung wird im Laufe des Jahres 2021 begonnen. Als späteste Fertigstellung ist derzeit der 31. Dezember 2022 geplant. Die Ausführungsplanung sowie die Ausschreibungen/Vergaben werden darauf abgestimmt.

Am Montag, den 2. Januar 2023 soll die Eröffnung sein. Der Projektabschluss (d. h. Schlussabrechnung, Verwendungsnachweis) kann bis zum 31. März 2023 erfolgen.

Der Rahmenterminplan wird in regelmäßigen Baubesprechungen ständig kontrolliert und bei Bedarf aktualisiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bedingt durch die Corona-Krise bei einzelnen Baustoffen noch Lieferengpässe ergeben. Hierauf müsste dann umgehend reagiert werden.

3. Durchführung des dauerhaften Betriebes

Klarstellend zum Beschluss vom 27.09.2018 wird mitgeteilt, dass sich der Auftrag an die Bielefeld Marketing GmbH bislang ausschließlich auf die Vorbereitung und das Konzept der WissensWerkStadt beziehen konnte. Die Verwaltung dankt hier ausdrücklich für die engagierte Arbeit.

Der dauerhafte Betrieb unterliegt dem Wettbewerb und ist daher auszuschreiben. Das entsprechende Vergabeverfahren ist eingeleitet und soll im Sommer 2021 abgeschlossen werden. Der Betreiber wird den weiteren Umbau und die Einrichtung begleiten. Der spätere Betrieb wird konzeptionell und praktisch fertig ausgearbeitet, so dass geplant zum Januar 2023 ein (nahtloser) Übergang in den dauerhaften Betrieb erfolgen kann.

4. Stadtentwicklung

Die WissensWerkStadt soll auch baulich eine Weiterentwicklung für die Stadt sein und auch das Quartier der Wilhelmstraße aufwerten. Die Eigentümergesellschaft angrenzender Gebäude verfolgt ebenfalls diese Ziele und ist im ständigen Dialog mit der Verwaltung. Dabei wird die WWS auch als Zugpferd für die Quartiersentwicklung angesehen.

Bei der Errichtung der WWS finden zudem enge Abstimmungen mit dem Jahnplatzumbau und der angrenzenden Verkehrsführung statt. Perspektivisch soll die WWS somit auch ein Bindeglied von der zentralen Innenstadt in Richtung Kesselbrink werden.

Die WWS hat sich beim UrbanLandBoard um den A-Projektstatus beworben, eine Erteilung ist in diesem Sommer zu erwarten.

5. Bisheriger Kostenrahmen / Mehrkosten

5.1 Bisheriger Kostenrahmen (gem. Beschluss des Rates 27.09.2019 / DrS-Nr. 7011/2014-2020)

Summarisch stellt sich die Kostenaufstellung bislang wie folgt dar:

	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Gesamt	976.000 €	100.000 €	360.000 €	974.000 €	924.000 €
davon					
Eigenanteil Baukosten	826.000 €				
Betrieb Übergangsphase	100.000 €	50.000 €			
Projektsteuerung	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	
Vorbereitung Betrieb*			310.000 €		
Lfd. Betrieb der WWS*				924.000 €	924.000 €

(*die Zeilen bilden aufsummierte Einzelposten wie Objekt-, Personal- und Sachkosten ab, bei den laufenden Kosten ab 2022 sind bislang bekannte Förderungen von Unterstützern berücksichtigt)

5.2 Mehrkosten

5.2.1 Mehrkosten Projektsteuerung

Aufgrund der umfassenden Projekt- und Vergabeerfahrung des externen Projektsteuerers wurde dieser bereits intensiv in die Ausgestaltung der komplexen Vertragswerke einbezogen. Dies erwies sich dabei besonders im Zusammenspiel mit der juristischen Beratung als äußerst effektiv.

Weiterhin erfolgten besondere Leistungen der Projektsteuerung bei der erforderlich gewordenen Vergabe des Generalplaners sowie nun auch bei der Vergabe des dauerhaften Betriebes. Vorbehaltlich der endgültigen Abrechnung erscheint es folgerichtig und transparent, bereits jetzt Mehrkosten in Höhe von **50.000 €** hierfür einzuplanen.

5.2.2 Baukosten / Förderung durch das Land sowie Eigenanteil

Seit der ersten Kostenermittlung ist der Preisindex in der Baubranche erheblich angestiegen. In unmittelbarer Folge ist die ursprüngliche Kosten-Kalkulation für den geplanten Bau nicht mehr auskömmlich. Auch konnte die ausführende Architektin des Generalplaners nunmehr eine praxisgerechte Einschätzung von Bestand, Substanz und künftigen bedarfsgerechten Anforderungen an das Bauobjekt vornehmen.

Insgesamt werden die **Mehrkosten** hierbei zunächst mit **1.820.000 €** beziffert.

Davon kann der größte Teil der Kosten jedoch kompensiert werden. Das Projekt gilt als Leuchtturm-Vorhaben für unsere Region und ist auch bereits in das Städtebauförderprogramm des Landes NRW aufgenommen. Dies ist verbunden mit einer **90%igen Förderung** der Mehrkosten, mithin also 1.638.000 €.

Der zunächst verbleibende **10%ige Eigenanteil** für die Stadt beläuft sich somit auf **182.000 €**. Hierauf kann die Verwaltung eine **eigene Kompensation** aus anderen Projekten in Höhe von **18.000 €** erbringen. Der noch zu finanzierende und im Haushalt einzuplanende Anteil reduziert sich somit auf **164.000 €**.

Der neue Kostenrahmen stellt sich danach wie folgt dar (*Änderungen in Fettdruck*):

	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Gesamt	976.000 €	100.000 €	360.000 €	1.188.000 €	924.000 €
davon					
Eigenanteil Baukosten	826.000 €			164.000 €	
Betrieb Übergangsphase	100.000 €	50.000 €			
Projektsteuerung	50.000 €	50.000 €	50.000 €	100.000 €	
Vorbereitung Betrieb*			310.000 €		
Lfd. Betrieb der WWS*				924.000 €	924.000 €

5.2.3 Prognose weiterer Mehrkosten sowie Kompensationen

Im Sinne einer größtmöglichen Transparenz weist die Verwaltung darauf hin, dass im Baufortschritt mit weiteren Mehrkosten gerechnet wird.

Dabei zeichnen sich konkret drei Positionen ab:

- Rekonstruktion der Natursteinfassade Wilhelmstraße (lt. hinzugezogenem Gutachter wurden hier bislang nicht bekannte Schäden festgestellt)
- Erneuerung des Glasdachs (die Position wurde in der Vergangenheit berücksichtigt, lt. aktueller Fachfirma jedoch zu niedrig angesetzt)
- Notstromaggregat (im Bau zeichnet sich ab, dass die bisher geplante Sicherstellung der Notstromversorgung durch Zugang an die beiden angrenzenden Straßen wohl technisch nicht realisierbar ist)

Die Kosten hierfür sind gegenwärtig nicht belastbar zu beziffern; zudem wäre auch eine Verteilung der Kosten mit dem Eigentümer (da nicht alle Gebäudeteile angemietet sind) noch verbindlich festzulegen. Die Verwaltung wird dem Rat eine neue Berechnung vorlegen, sobald diese den Grundsätzen der Haushaltswahrheit und –klarheit entsprechend aufgestellt werden kann.

Dabei sollen auch weitere Kompensationen betrachtet werden, wie das Ausschöpfen weiterer sich ggf. wieder ergebenden öffentlichen Fördermöglichkeiten. Das Großprojekt erfährt zudem bereits jetzt viel Zuspruch in der Wissenschafts- und Bildungslandschaft unserer Stadt. Gemeinsam mit dem späteren Betreiber wird die Verwaltung daher versuchen, auch weitere dauerhafte Förderungen aus diesem Umfeld zu gewinnen. Der A-Status im UrbanLandBoard soll dafür nochmals ein Impuls sein.

Für das Jahr 2022 sind bereits die vollen Betriebskosten für die WissensWerkStadt angesetzt, obwohl die Übergabe erst zum Januar 2023 erfolgt. Dies hängt damit zusammen, dass der Betreiber in dieser Phase mit vollem Personaleinsatz bereits Projekte vorbereiten und installieren, sowie (vor)finanzieren muss. Gegebenenfalls könnten sich hier, sowie bei den Objektkosten, noch nicht ausgeschöpfte Beträge ergeben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.