



Informationsvorlage-Nr. VII-DS-05501-DS-02-Ifo-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Dezernat Kultur

Betreff:
1. Änderung zum Baubeschluss Haus zum Arabischen Coffe Baum, Kaffeehaus, Kleine Fleischergasse 4 – Teilmodernisierung (Bestätigung überplanmäßige Auszahlungen nach § 78 in Anlehnung an § 79 (1) SächsGemO)

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	22.05.2023	Information zur Kenntnis
FA Finanzen	05.06.2023	Information zur Kenntnis
Ratsversammlung	05.07.2023	Information zur Kenntnis

Beschlussvorschlag

- Die Information der Erhöhung der Gesamtkosten von 3.017.678 € um 756.801 € auf 3.774.479 € wird zur Kenntnis genommen.
- Die Information der Veränderung der Folgekosten wird zur Kenntnis genommen.

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk Mitte, 04109 Leipzig Zentrum, Ligis – ID 000011g001

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften
 Stadtratsbeschluss
 Verwaltungshandeln
 Sonstiges: Information ggü. Ratsversammlung gem. § 21 (2) Nr. 1d Satz 2 Hauptsatzung

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt			Erträge	
			Aufwendungen	

Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen	2023	2023	756.801	7.0001548.700
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			nein	wenn ja, nachfolgend angegeben	

Folgekosten		Einsparungen	wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			2024	2024	55.832	
	Ergeb. HH Aufwand			2025 ff.		95.712	1.100.28.1.0.01.01.11
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge						
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			2023 Ab 2024	2023	39.880 95.712	1.100.28.1.0.01.01.11
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen						

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja	nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	X	nein	wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:			Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

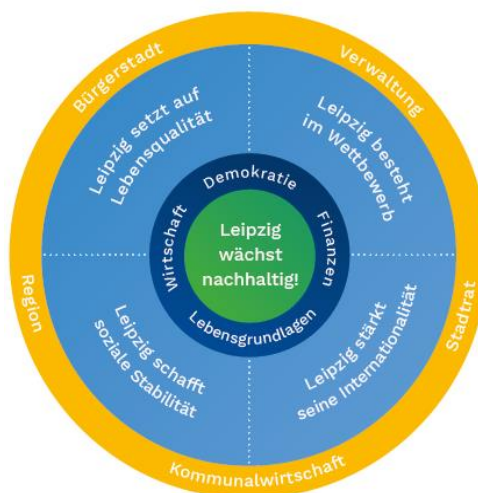
Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraum-angebote

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung



Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region

Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen | <input type="checkbox"/> Stadtrat | <input type="checkbox"/> Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung |
| <input type="checkbox"/> Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote | <input type="checkbox"/> Kommunalwirtschaft | <input type="checkbox"/> Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort |
| <input type="checkbox"/> Lebenslanges Lernen | <input type="checkbox"/> Verwaltung | <input type="checkbox"/> Imageprägende Großveranstaltungen |
| <input type="checkbox"/> Sichere Stadt | | <input type="checkbox"/> Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln |

Sonstige Ziele Langfristige Sicherung insb. der technischen Gebäudeinfrastruktur auf Grundlage aktuell geltender Anforderungen (u.a. bauordnungsrechtlich, wie auch arbeitsplatztechnisch) sowie des denkmalgerechten Gebäudeerhalts. Gewährleistung der betriebssicheren Gebäudenutzung als Kaffeehaus und Museum. Absicherung von Pachteinnahmen für die Stadt Leipzig.

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

- | | | | |
|---|--|-------------------------------------|--|
| Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff) | <input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich | <input type="checkbox"/> erneuerbar | <input type="checkbox"/> fossil |
| Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch | <input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen) | <input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement) | <input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u> | <input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer | | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung | <input checked="" type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>) | | |

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

- ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

- Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____
- liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
- wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht relevant

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht relevant

III. Strategische Ziele

- Umsetzung brandschutztechnischer Anforderungen gem. Brandschutzkonzept sowie technischer Anlagen um eine langfristig sichere Gebäudenutzung zu gewährleisten
- Langfristige Sicherung eines wichtigen Denkmals
- Verbesserung räumlicher und technischer Arbeitsbedingungen, bzw. Herstellung der Arbeitssicherheit für Mitarbeiter

IV. Sachverhalt

1. Anlass

1.1 Grundlagen / Beschlüsse

- Baubeschluss VII-DS-05501 – Teilmodernisierung Haus zum Arabischen Coffe Baum
- Planungsbeschluss VI-DS-06591 Teilsanierung und Teilerneuerung der Haustechnik im Gebäude „Haus zum Arabischen Coffe Baum“

Wie im Planungs- und Baubeschluss bereits aufgezeigt, wäre eine Weiternutzung durch Gastronomie, sowie Museum ohne substantielle Behebung zahlreicher Brandschutzmängel, wie auch erheblicher Mängel der technischen Ausrüstung nicht zulässig im Sinne geltender bauordnungsrechtlicher Bestimmungen, Bestimmungen der Arbeitsstättenicherheit sowie Hygienebestimmungen bezgl. des Küchenbetriebs. Grundlage stellt demnach die Notwendigkeit einer Teilsanierung entsprechend der mangelnden baulichen und technischen Bestandssituation dar.

2. Ausführliche Darstellung der Information

2.1 Planungs-/Bautenstand

Der Baustart ist im Februar 2022 erfolgt. Zeitverzögerungen aufgrund differenter, tatsächlich vorgefundener Bestandssituation sind bislang im Grundleitungsbau (EG) sowie im Bereich von Geschosdecken (überwiegend Mischkonstruktionen) zu verzeichnen. Die Ausführungsplanung ist begleitend fortzuschreiben und erfordert einen erhöhten Zeitaufwand. Die Fassadenarbeiten i.V.m. Überarbeitungen der historischen Fenster haben begonnen. Die Abbrucharbeiten sind nahezu vollständig abgeschlossen.

Umsetzung der Teilmodernisierung mit dem Ziel einer langfristigen Nutzbarkeit unter Einhaltung geltender Anforderungen unter Wahrung des hohen Denkmalwertes. Gegenstand der Vorlage ist die ein begründeter Mittelmehrbedarf, sowie eine längere Durchführungszeit zur Umsetzung der Teilmodernisierung.

	VII-DS-05501	nach Änderung / Mittelbereitstellung erwartet
Baubeginn	2. QT 2022	1. QT 2022
Bauende geplant	3.QT 2023	1.QT 2024
Nutzungsbeginn	3.QT 2023	2.QT 2024

PSP-Element: 7.0001548.700 „Teilmodernisierung Haus zum Arabischen Coffebaum“

KG	Kostengruppe	Kosten gem. BB VII-DS-05501 vom 18.11.2021	Mehrbedarf	Gesamtkosten neu
100	Grundstück	0,00	0,00	0,00
200	Herrichten und Erschließen	0,00	0,00	0,00
300	Bauwerk-Baukonstruktionen	939.658,00	359.770,00	1.299.428,00
400	Bauwerk- Technische Anlagen	1.106.897,00	312.570,00	1.419.467,00
500	Außenanlagen	0,00	0,00	0,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	70.000,00	0,00	70.000,00
700	Baunebenkosten	856.499,00	129.000,00	985.499,00
	Rundung	85,00		
Summe:		2.973.139,00	801.340,00	3.774.479,00
Berücksichtigung Baupreissteigerung gem. BB		44.539,00	-44.539,00	
Summe inkl. Baupreissteigerung		3.017.678,00	756.801,00	3.774.479,00

2.2 Begründung finanzieller und zeitlicher Mehrbedarf:

Die Kostenberechnungen insb. der Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (techn. Anlagen) haben sich teils erheblich erhöht. Obgleich bereits die Kostenberechnung (LP3) vom März 2021 zum Zeitpunkt der Veröffentlichung aktualisiert und auf Grundlage einschlägiger Preisquellen (u.a. STLB, bzw. Sirados) zzgl. einer prozentualen Zulage kalkuliert wurde, ist der Gesamtbetrag nicht auskömmlich. Die bisherigen Ausschreibungsergebnisse zeigen ein immer wieder gleiches Bild in den o.g. Kostengruppen: eine eher geringe Firmenbeteiligung und ein stark erhöhtes Angebotsniveau. Beispielhaft seien hier die Gewerke Rohbau, Fassadenarbeiten, Trockenbau oder auch Heizungs- und Sanitärarbeiten genannt.

Des Weiteren zeigte sich im Rahmen der LP 5 sowie den vorgefundenen Gegebenheiten, dass teilweise erheblich höherer Aufwand zur Teilmodernisierung des Gebäudes betrieben werden muss. Im Rahmen der Abbrucharbeiten zeigten sich umfangreiche Abweichung zu vorhandenen Bestandsunterlagen des Gebäudes. Demnach ist die Planung mit zusätzlich erforderlichem Zeitaufwand baubegleitend im erhöhten Maße fortzuschreiben. Insbesondere im Bodenbereich des Erdgeschosses, in welchem der Grundleitungsbestand teilerneuert werden muss, zeigen sich auch hier Kostenerhöhungen durch den tatsächlichen Bestand u.a. weil zahlreiche Leitungen in deutlich größerer Tiefe sondiert werden müssen als in Bestandsunterlagen dokumentiert. Leitungsverläufe müssen ebenfalls mit erhöhtem Aufwand und Mehrkosten neu geplant werden aufgrund der tatsächlich vorgefundenen Situation. Auf Grundlage der Bestandsanalyse und im Hinblick auf die jüngsten, grundhaften Sanierungsarbeiten der 1990er Jahre konnte und wurde von nahezu einheitlichen Deckenkonstruktionen ausgegangen. Dass sich nach Öffnung / Freilegung der erforderlichen Flächen die Decken entgegen o.g. Grundlage als nicht eindeutig definierbare Mischkonstruktionen zeigen, gebiert auch hier eine Neubewertung i.V.m. mit zusätzlichem Zeitaufwand und erhöhten Kosten, um Zulässigkeitsvoraussetzungen nach derzeit geltenden Anforderungen erzeugen zu können.

Bereits im Baubeschluss wurde auf die historische Bausubstanz und ein damit verbundenes Risiko hingewiesen. Dieses Risiko hat sich nunmehr bestätigt. Umfangreicher Aushub war im nicht unterkellerten Gebäudeteil erforderlich, um Trink- und Abwasserleitungen,

Heizungsrohre und sonstige Versorgungsleitungen zu sondieren und einer Teilmodernisierung zu unterziehen. Folgende Risiken aus Pkt. 7 – Besonderheiten - des Baubeschlusses VII-DS-05501 sind in teils erheblichem Maße eingetreten:

- Die Besonderheit der Gebäudekleinteiligkeit (innen, wie außen) hat u.a. zur Folge, dass sich im Rahmen der überwiegend öffentlichen Ausschreibungen nur sehr wenige Firmen beteiligen. Bislang eingegangene Angebote waren zudem teils extrem hochpreisig, da die wenigen Firmen, die sich beteiligten Risiken aufgrund erschwerter Bedingungen wie schwierige Zugänglichkeiten, oder diskontinuierliche Abläufe entsprechend hoch einkalkuliert haben
- Die tatsächlichen Befunde nach Abbruch, insbesondere im Grundleitungsbereich (Fußboden EG) sind gegenüber den Bestandsunterlagen (Grundlage der Entwurfsplanung) stark abweichend. Die Folgen dessen sind notwendige Planungsänderungen i.V.m. Leistungsänderungen bereits gebundener Firmen und folglich ein erhöhter Zeitaufwand zur Umsetzung
- Die Kombination aus dem denkmalgeschützten Gebäudebestand im Innenstadtbereich mit seiner gewachsenen, kleinteiligen Gebäudestruktur und einer ohnehin sehr hohen Firmennachfrage birgt für Firmen eine zu geringe Wirtschaftlichkeit gegenüber zahlreicher lukrativerer Angebote z.B. im Neubaubereich
- Aufgrund der hohen Abweichungen zwischen dem tatsächlich vorgefundenen Bestand und den Planungsgrundlagen der Entwurfsplanung sind mit zusätzlich erforderlichem Zeitaufwand zahlreiche Schnittstellen u.a. zwischen denkmalschutzrelevanten Details und sicherheitstechnischen Anforderungen (u.a. Brandschutzanforderungen) nochmals abzustimmen und unter Beteiligung insb. des Amts für Bauordnung und Denkmalpflege neu und fortlaufend zu bewerten.
- Zu den, in den Leistungsphasen 1-3 bekannten Brandschutzmängeln im Bestand wurden nach Abbruch weitere, substantielle Abweichungen der zu erreichenden Brandschutzanforderungen festgestellt, in deren Folge Mehraufwendungen z.B. im Geschossdeckenbereich erforderlich werden

Als weitere Konsequenz und mit Auswirkung auf die Bauzeit der o.g. Änderungen sind zahlreiche Abstimmungen und Festlegungen aus der Entwurfsplanung mit Fachbeteiligten (u.a. Amt f. Bauordnung und Denkmalpflege, Branddirektion, Gesundheitsamt etc.) neu zu bewerten bzw. aufgrund geänderter Rahmenbedingungen mit erhöhtem Koordinierungsaufwand zu überarbeiten. Fachplanungen wie z.B. Statik, Brandschutz, Lüftungs- und Kältetechnik müssen gleichermaßen geändert bzw. in Teilen fortgeschrieben werden.

2.3 Kompensationsmaßnahmen:

Gemäß Baubeschluss, soll unter Würdigung des Denkmalwertes das Gebäude im Rahmen der Teilsanierung insbesondere im Hinblick auf Brandschutz-, Hygiene-, und Arbeitssicherheitsanforderungen ertüchtigt werden. Bereits im Entwurfsprozess wurden demnach ausschließlich Leistungen definiert, die unter Wahrung eines größtmöglichen Bestandes erforderlich sind, um heute geltende Anforderungen umzusetzen.

Auf dieser Grundlage können nahezu keine wirksamen Kompensationsmaßnahmen in Aussicht gestellt werden.

Im Bereich von Innentüren, welche in der Entwurfsphase als neue Türen kalkuliert wurden, werden kleinere Kompensationen realisiert, indem Türen teils wiederverwendet werden.

2.4 Fördermittel:

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden rd. 25% der bewilligten Fördermittel i.H.v. 1 Mio. € umgesetzt und abgerechnet. Es ist geplant, die verbleibenden rd. 75% bis Ende 2022 umzusetzen.

Die Erhöhung der Gesamtkosten hat keine Auswirkungen auf die Höhe der Fördermittel aus Mitteln des Vermögens der Parteien und der ihnen verbundenen Massenorganisationen der ehemaligen DDR (PMO-Mittel).

Förderprogramm	„PMO-Mittel“
Förderansatz gemäß Förderrichtlinie in %	Ohne Fördersatz
Gesamtkosten neu	3.774.478
Anteil Fördermittel	1.000.000
Antrag vom	21.07.2021
Bescheid vom	31.08.2021

Angaben in Euro brutto

2.5 Einordnung in den mittelfristigen Haushaltsplan

Mittelleinordnung nach Kostenberechnung:

Jahr	bis 2021	2022	2023 (ERMÜ)	2023	Gesamt
Planung	257.127	301.894	410.944		969.965
Bau	0	640.682	1.828.947	334.885	2.804.514
Gesamt	257.127	942.576	2.239.891	334.885	3.774.479

Auszahlung	257.127	942.576	2.239.891	334.885	3.774.479
Einzahlung	0	0	1.000.000	0	1.000.000
Eigenmittel:	257.127	942.576	1.239.891	334.885	2.774.479

Begründung Deckungsquelle(n):

Bereits in 2022 konnten zur Deckung des Mehrbedarfes unterjährig Mittel in Höhe von 524.100 € aus dem PSP-Element 7.0002336.705 - investive Kulturraumgelder - und i. H. v. 199.000 € aus der Kostenstelle 1098720000 – „unterjährig Finanzierung formale Deckung FinHH“ (indirekt aus dem PSP-Element 7.0001105 – „HAR Maßnahme Notenrouten“, da diese Maßnahme gegenwärtig aufgrund fehlender Ressourcen nicht umgesetzt werden kann) bereitgestellt werden.

Mit dem Baubeschluss VII-DS-05501 wurden Mittel in Höhe von 138.351 € bestätigt, sind jedoch unterjährig noch nicht umgesetzt worden. Da die Mittel in der angegebenen Deckungsquelle 7.0000023.705 – zweckgebundene Zuwendungen von Dritten - nicht mehr zur Verfügung stehen, wird neu die Deckung aus dem PSP-Element 7.0000023.710.020.022 – bewegliches AV Kulturamt - für überplanmäßige Auszahlungen nach § 79 (1) SächsGemO in 2023 zur Verfügung gestellt.

In dem v. g. Beschluss wurde hinsichtlich der Finanzierung der Maßnahme Coffe Baum bis 2024 noch davon ausgegangen, dass in den HH-Jahren 2023/2024 Mittel planmäßig eingestellt werden. Aufgrund einer fehlenden Plananmeldung wurden zur Abdeckung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme in 2023/2024 noch in 2022 im Rahmen der unechten Deckungsfähigkeit (Mehreinzahlungen im PSP-Element 7.0001548.705 – Einzahlungen Baumaßnahme Coffe Baum) Mittel in Höhe von 180.914 € in dem PSP-Element 7.0001548.700 – Baumaßnahme Coffe Baum – zur Verfügung gestellt. Diese Mittel werden als HAR nach 2023 übertragen.

Die Nutzungskosten für das Bauvorhaben wurde gem. Baubeschluss VII-DS-05501

- ab dem Jahr 2024 i.H.v. 95.712 € sowie
 - für das anteilige Jahr 2023 mit einem geplanten Nutzungsbeginn 01.08.2023 i.H.v. 39.880 €
- geplant.

Mit der Änderung zum Baubeschluss geht gem. Pkt. 3 – Realisierungs-/Zeithorizont – auch eine Veränderung des Nutzungsbeginns einher. In der Folge ändern sich die

Nutzungskosten gemäß nachfolgender Ausführung. Die Nutzungskosten sind in der Anlage 1 ausführlich erfasst. Sie betragen für das volle Jahr ab 2025:

Kostengruppe 200 Objektmanagementkosten in EUR
0
Kostengruppe 300 Betriebskosten in EUR
61.767
Kostengruppe 400 Instandsetzungskosten in EUR
33.945
Summe für das volle Jahr:
95.712

Das Bauvorhaben geht voraussichtlich am 01.06.24 in Betrieb. Die anteiligen Nutzungskosten für das Jahr der Inbetriebnahme betragen

Kostengruppe 200 Objektmanagementkosten in EUR
0
Kostengruppe 300 Betriebskosten in EUR
36.031
Kostengruppe 400 Instandsetzungskosten in EUR
19.801
Summe für das anteilige Jahr:
55.832

Wie bereits im Beschluss VII-DS-05501 aufgezeigt, bestehen bei der Teilmodernisierung kosten- und zeitrelevante Besonderheiten bzw. Risiken insbesondere aufgrund der Gebäudecharakteristik (Kleinteiligkeit, erschwerte Zugänglichkeit, hoher Denkmalwert etc.). Nach erfolgtem Abbruch und fortgeschriebener, geänderter Planung verbleibt die Besonderheit / das Risiko der geringen Firmenbeteiligung i.V.m. einem stark erhöhten Preisniveau.

Anlage/n

1 Anlage 1 - Folgekosten (öffentlich)