

Tagesordnung I Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 16. Dezember 2010

Vorlagen-Nr. 10-V-41-0031

Erstellung eines Ersatzneubaus für die Veranstaltungshalle Kulturzentrum Schlachthof und Sanierung des Wasserturms Schlachthof

Beschluss Nr. 0491

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0562 vom 11.11.2010 unter anderem beschlossen hat, dass
 - ein Ersatzneubau für die Veranstaltungshalle des Kulturzentrums Schlachthof nach den Vorplanungen der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden realisiert werden soll,
 - der denkmalgeschützte Wasserturm ebenfalls nach den Vorplanungen der SEG saniert und dann für Zwecke des Kulturzentrums Schlachthof zur Verfügung gestellt werden soll,
 - die SEG mit der technischen Umsetzung der Projekte sowie der Ausarbeitung eines Zwischennutzungskonzeptes für die Veranstaltungshalle beauftragt wurde,
 - dem KuK Schlachthof e.V. ein Investitionskostenzuschuss in Höhe der ermittelten vollen Nettobausummen - zzgl. der Projektbetreuung durch die SEG - zugesichert wurde,
 - eine Vorlage zur Umsetzung der Projekte sowie einer Darstellung zur Projektorganisation zur Dezembersitzung eingebracht werden soll.

2. In Umsetzung des Grundsatzbeschlusses Nr. 0562 der Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.2010 wird beschlossen:
 - 2.1. Der überarbeiteten Vorplanung für den Ersatzneubau für die Veranstaltungshalle des Kulturzentrums Schlachthof /Sanierung des denkmalgeschützten Wasserturms wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass,
 - eine Plausibilitätsprüfung nachgeholt und parallel zur weiteren Projektbearbeitung durchgeführt wird,
 - eine erneute Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung rechtzeitig vor der Vergabe der Bauleistungen herbeizuführen ist, sofern sich im Rahmen der Plausibilitätsprüfung erhebliche Abweichungen/Änderungen ergeben,
 - bis dahin lediglich Planungsaufträge bis zur Leitungsphase 4 (Genehmigungsplanung) erteilt werden,
 - die Beauftragung weiterer Planungs- und Bauleistungen erst nach erneuter positiver Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt,
 - in der Stadtverordnetenversammlung am 17. Februar 2011 eine Ausführungsvorlage vorgelegt wird, der der Bericht über das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung beigelegt ist,

- diese Ausführungsvorlage auch ein schlüssiges Gesamtkonzept mit den noch offenen Fragen bzgl. des laufenden Betriebs und des Gebäudemanagements enthält.

Im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes ist insbesondere darzulegen,

in wiefern

- die Stadt Einfluss auf die Realisierung der Baumaßnahme hinsichtlich der Qualität und Quantität der einzelnen Gewerke und somit auf die Kosten hat,
- der Betreiber KuK Schlachthof e.V. dauerhaft in der Lage ist, die laufende Unterhaltung des Gebäudes finanziell sicher zu stellen,

wie

- die Höhe des jährlichen Betriebskostenzuschusses an den Betreiber zu bemessen und in Ihrem Dezernat darzustellen ist und
- haftungsrechtliche Fragestellungen zwischen Betreiber und Stadt geregelt sind.

Eine Weiterentwicklung der Vorplanung ist im Hinblick auf der stadtgestalterischen Bedeutung in der weiteren Bearbeitung in Abstimmung mit den am Projekt Beteiligten notwendig und vorgesehen.

2.2. Es wird davon Kenntnis genommen, dass mit der Überarbeitung der Vorplanung alle Aspekte, die in den Beratungen am „Runden Tisch“ sowie bei den Diskussionen in den städtischen Gremien am 11.11.2010 thematisiert wurden, berücksichtigt werden konnten, insbesondere dass

- aufgrund der Veränderung des Baukörpers die Gestaltung des Deportationsmahnmals nicht beeinträchtigt wird und sich neue Blickachsen ergeben,
- sich die Baumasse in der Luftschneise nach dem Abriss der Bestandshalle und der Platzierung des Ersatzneubaus an optimierter Stelle deutlich reduziert,
- die Baugrenzen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, nicht mehr überschritten werden
- der Ersatzneubau auch die bisher nicht mehr vorgesehenen Flächen für die dem Kulturzentrum Schlachthof zugeordneten Künstler (Geigenbauer, Metall-, Farb- und Glaskünstler) enthalten wird,
- durch die optimierten betrieblichen Abläufe und die getrennte Nutzung von Veranstaltungsflächen die Wirtschaftlichkeit des Kulturzentrums erhöht wird.

2.3 Der Magistrat (Dezernat IV/63) wird ermächtigt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die für die Umsetzung der Projekte erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „1974_1 Mainzer Straße/Gustav-Stresemann-Ring, 1. Änderung“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erteilen.

2.4. Der Magistrat (Dezernat V/41) wird um weitere Präzisierung des Projekts gebeten und des Weiteren aufgefordert, folgende Punkte für die Projektorganisation sicherzustellen:

- Die Umsetzung der planerischen und baulichen Maßnahmen erfolgt durch den Verein KuK Schlachthof e.V., der bei Überlassung des Objektes des Kulturzentrums zur Unterhaltung des gesamten Objekts in Dach und Fach, d.h. für die gesamte Gebäudeinstandhaltung einschließlich Veränderungen sowie Ein- und Umbauten verantwortlich und vertraglich verpflichtet ist. Der Verein handelt insoweit in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.
- Für die erforderlichen investiven Maßnahmen am Kulturzentrum erhält der Verein - vorbehaltlich der steuerlichen Prüfung - einen Investitionskostenzuschuss der Stadt Wiesbaden. Der Investitionskostenzuschuss ist an die vertragliche Auflage gebunden, dass
 - die Projektbetreuung der Vorhaben durch die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH erfolgt,
 - bei der Auftragsvergabe die vergaberechtlichen Bestimmungen zu beachten sind,
 - der Mittelabfluss treuhänderisch über die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH erfolgt (wirtschaftliche Betreuung),
 - durch den Verein eine angemessene Einbeziehung der Öffentlichkeit bei Entwurf und Gestaltung des Ersatzneubaus erfolgt, insbesondere beim Publikum des Kulturzentrums.

Diese Punkte sind in den Zuschussvertrag aufzunehmen.

- Eine Beauftragung der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH zur Projektbetreuung der Maßnahmen auf dem Grundstück der Stadt Wiesbaden erfolgt unmittelbar durch die Landeshauptstadt Wiesbaden. Dabei fallen für die Projektbetreuung (Bau- und wirtschaftliche Betreuung) durch die SEG Kosten in Höhe von rund 530.000 Euro netto zzgl. Umsatzsteuer (= rund 630.000 Euro) an.

Die Kosten sind dem Projekt zuzusetzen. Die SEG ist umgehend schriftlich zu beauftragen.

3. Für die Abwicklung der Maßnahme schließt Dezernat V einen Zuschussvertrag mit dem Kulturzentrum Schlachthof e.V. - unter Einschluss der Ergebnisse der steuerlichen Prüfung - und einen Werkvertrag mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH; hierin ist die Kostenobergrenze festzulegen. Dezernat V stellt die steuerliche Prüfung des Investitionszuschusses sicher, dass die Erstellung und die Abwicklung den städtischen Zuschussrichtlinien entsprechen und die entsprechenden Zuschussnachweise fristgerecht vorgelegt werden.

3.1 Der Magistrat (Dezernat I/20 und Dezernat VII/30) unterstützen Dezernat V innerhalb der ihnen zugewiesenen Zuständigkeiten und Kompetenzen.

4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus der Vorplanung der SEG Kostenschätzungen nach der Bauteilmethode mit Nettobausummen in Höhe von 6.710.906 Euro für den Ersatzneubau der Veranstaltungshalle sowie von 4.505.456 Euro für die Sanierung des denkmalgeschützten Wasserturms ergeben.

Daraus sind auch die SEG Kosten zu finanzieren.

4.1 Noch zu ermitteln sind insbesondere die Kosten für Abriss und anschließende Wiederherstellung des Geländes sowie Stellplätze.

5. Auf Basis der genannten Nettobausummen wird dem Verein KuK Schlachthof e.V. ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von maximal 11.216.362 Euro inkl. SEG-Kosten gewährt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden stellt der SEG als Treuhänder diese Summe nach einem noch zu erarbeitenden Zahlungsplan und gemäß Projektfortschritten zur Verfügung. Sofern im Rahmen des Bauprojektes die Vorauszahlung von Mehrwert-/ Umsatzsteuer erforderlich wird, ist diese Vorfinanzierung aus dem Investitionszuschuss zu finanzieren.
- 5.1 Die Verantwortung für die vergaberechtlich einwandfreie Abwicklung obliegt dem Bauherrn (Kulturzentrum Schlachthof e.V.) und der Projektbetreuerin SEG. Dezernat V stellt sicher, dass die Abwicklung den städtischen Zuschussrichtlinien entspricht und die entsprechenden Zuschussnachweise fristgerecht vorgelegt werden.
6. Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus der Veranstaltungshalle und der Sanierung des Wasserturms, wird das abgängige Schlachthofgebäude endgültig aufgegeben und abgerissen. Die Betreuung des Abrisses wird der SEG übertragen.
- 6.1 Die noch zu ermittelten Kosten für Abriss und anschließende Wiederherstellung des Geländes sind im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2012/13 von Dezernat V anzumelden und zu refinanzieren.
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Erhalt des Seitentrakts des Schlachthofgebäudes bis zum Abschluss aller Baumaßnahmen der Betrieb der so genannten „Räucherkammer“ sowie des Restaurationsbetriebes „60/40“ im Prinzip möglich ist. Gleiches gilt für die Nutzung der Proben- und Kreativräume in diesem Gebäudetrakt
- 7.1 Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Basis des Kulturzentrums und als Beitrag zur Erhaltung von Arbeitsplätzen während der Bauphase für den Ersatzneubau der Veranstaltungshalle soll der ehemalige ProMarkt in der Mainzer Straße in unmittelbarer Nähe des Kulturzentrums als Ersatzspielstätte vom Verein KuK Schlachthof e.V. angemietet und für die Dauer der Bauphase für den Betrieb des Kulturzentrums zur Verfügung gestellt werden.
Die Nettomiete hierfür beträgt rund 120.000 Euro jährlich. Zusätzliche Mittel für die Anmietung einer Ersatzspielstätte sind im Projekt nicht vorgesehen. Einer Anmietung kann nur zugestimmt werden, wenn die Finanzierung über Einsparungen im Projekt oder über die entsprechenden Erträge aus den Veranstaltungen möglich ist. Sollte dies nicht gelingen, erfolgt ein Nettzuschuss, über den im Rahmen einer gesonderten Vorlage zu entscheiden ist.
8. Die im Haushalt 2010/11 vorhandenen Mittel - 4 Mio. Euro Umbau Kulturzentrum Schlachthof (PSP-Element I.02462)¹ sowie 600.000 Euro energetische Maßnahmen (PSP-Element I.01837) - werden zur Finanzierung des Investitionskostenzuschusses eingesetzt und entsprechend dem unter Punkt 5 genannten Zahlungsplan freigegeben. Die restlichen 6,616 Mio. Euro werden zugesagt und sind zum Haushalt 2012/13 im Rahmen der Eckdaten anzumelden.
- 8.1 Der Magistrat (Dezernat I/20 in Verbindung mit Dezernat III/80 und Dezernat V) wird deshalb aufgefordert, Grundstücke aus dem Dezernatsbereich V zu benennen, die zur Veräußerung vorgesehen werden können. Zudem wird Dezernat I/20 in Verbindung mit Dezernat VI/ 41 und Dezernat III/80 beauftragt, die Möglichkeiten für eine Ersatznutzung bzw. Abmietung/ Verkauf zu prüfen und den Körperschaften vorzulegen.

¹ abzüglich der Kosten für die Planungsleistungen Hallensanierung (300.000 €)

9. Der Magistrat (Dezernat V wird beauftragt), zu den Haushaltsberatungen für den Haushalt 2012/13 mit dem Verein KuK Schlachthof e.V. die Rahmenbedingungen für einen dauerhaft wirtschaftlichen Bestand und Betrieb des Kulturzentrums festzulegen. Soweit hierzu eine finanzielle Unterstützung durch Dezernat V notwendig wird, sind die Mittel zum Haushalt innerhalb des Eckwerts anzumelden, d.h. die entsprechende Summe ist an anderer Stelle einzusparen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die optimierten betrieblichen Abläufe in den neuen Räumlichkeiten sowie die Möglichkeit erhöhter Mieteinnahmen aus den Untermietverhältnissen mit den Mitnutzern der Gebäude die Wirtschaftlichkeit des Kulturzentrums nachhaltig verbessern.

Mir der genauen Bauausführung und Finanzierung beschäftigen sich der Ausschuss für Schule und Kultur, der Revisionsausschuss und der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Beschäftigung nochmals im Februar 2011.

(antragsgemäß Magistrat 16.12.2010 BP 0977, Ziffern 2.4. und 9 ergänzt durch Ausschussberatungen am 16.12.2010 -Änderungen sind kursiv hervorgehoben.)

(antragsgemäß Ausschuss für Schule und Kultur 16.12.2010 BP 0191)

Tagesordnung I

Wiesbaden, .12.2010

Horschler
Vorsitzender