

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE GWH

**Amt/Eigenbetrieb:**

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

**Beteiligt:****Betreff:**

Neubaus des Tierheimes Hasselstraße

**Beratungsfolge:**

20.02.2013 Betriebsausschuss GWH

**Beschlussfassung:**

Betriebsausschuss GWH

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der GWH wird zur Kenntnis genommen

### Begründung:

Seit dem im Jahr 2006 gefassten Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Hagen zur Errichtung eines neuen Tierheimes an der Hasselstraße (Vorlage 1086/2005) mussten Planungen und Kostenschätzungen mehrfach mit dem Ziel einer Kostenoptimierung überarbeitet werden. Der Planungsprozess wurde u. a. durch eine von der Bezirksregierung ausgesprochene Sperrung der vorgesehenen Mittel aus dem Konjunkturpaket II, finanzielle Beschränkungen aufgrund nicht genehmigter Haushalte sowie Differenzen mit dem Tierschutzverein Hagen und Umgebung e. V. über Kosten, Baustandards, Flächengrößen u. ä. und daraus resultierende Unterbrechungen der Maßnahme erschwert.

Grundlage für den Bau des Tierheims, so wie es jetzt in der Örtlichkeit entstanden ist, waren

1. der Ratsbeschluss vom 14.05.2009 über die Verwendung eines Betrages von 1,5 Mio. € aus dem Konjunkturpaket II (Vorlage 0361/2009),
2. der Ratsbeschluss vom 10.09.2009 über den Abschluss eines Vertrages mit dem Tierschutzverein Hagen und Umgebung e. V. über die finanzielle Beteiligung an den Baukosten (Vorlage 0756/2009),
3. der Ratsbeschluss vom 24.02.2011 über die Errichtung des Tierheims auf Basis der überarbeiteten Planung – Kammlösung – (Vorlage 0125/2011) und
4. der Ratsbeschluss vom 12.05.2011 über die Bereitstellung zusätzlicher Mittel in Höhe von 200.000 € (Vorlage 0382/2011).

Auf Basis des Ratsbeschlusses vom 14.05.2009 sollte die damalige Planung eines geschwungenen Baukörpers realisiert werden, Grundstücksgröße rd. 10.000 m<sup>2</sup>. GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen wurde am 19.06.2009 beauftragt, das Tierheim zu errichten. Die Auftragssumme belief sich auf 2.025.000 € (1.500.000 € aus dem Konjunkturpaket, 525.000 € Kostenbeteiligung des Tierschutzvereins).

Der Tierschutzverein Hagen und Umgebung e. V. machte im Folgenden die weitere Zusammenarbeit davon abhängig, auch Flächen, die für eine spätere Erweiterung des Tierheims vorgesehen waren (Optionsflächen), in die Maßnahme einzubeziehen und das gesamte städt. Grundstück mit einer Größe von rd. 19.000 m<sup>2</sup> sofort herzurichten. Weiter wurde die Forderung erhoben, Hunde während der Nachtzeit im Freien zu belassen, was wiederum zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderte.

Die Kosten für die Herrichtung und Einzäunung der Optionsflächen wurden auf rd. 200.000 €, die Kosten für die zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen auf rd. 42.000 € beziffert. Am 10.09.2009 beschloss der Rat, mit dem Tierschutzverein einen Vertrag über die finanzielle Beteiligung in Höhe von 525.000 € zu schließen. Weiter, so der Beschluss, sollten die Kosten für den zusätzlichen Lärmschutz sowie die vorgezogene Herrichtung und Einzäunung der Tierheim-Erweiterungsfläche mit 100.000 € aus der Sparkassenspende „sowie den Mitteln, die die Stadt im Rahmen

ihrer Verkehrssicherungspflicht ohnehin für die Sicherung eines brachliegenden eigenen Geländes aufwenden müsste“ finanziert werden.

Bevor mit dem Bau begonnen werden konnte, sperrte die Bezirksregierung am 17.12.2009 die vorgesehenen Mittel aus dem Konjunkturpaket II in Höhe von 1,5 Mio. €. Erst 9 Monate später, am 31.08.2010, gab die Bezirksregierung die Mittel wieder frei.

Aufgrund der von den beauftragten Architekten Winkler + Partner am 05.01.2011 vorgelegten Kostenschätzung nach DIN 276 über rd. 3,3 Mio. € wurde die Planung mit dem Ziel einer drastischen Kostenreduzierung völlig überarbeitet (Kammlösung). Die neue Planung wurde vom Tierschutzverein abgelehnt. Daraufhin beschloss der Rat der Stadt am 24.02.2011 den Neubau auf Grundlage der geänderten Planung zu errichten. Die Baukosten sollten auf 1,6 Mio. € (Konjunkturpaket und Sparkassenspende) begrenzt werden. Der Tierschutzverein wurde eingeladen, sich wieder in das Projekt einzubringen, was im Frühjahr 2011 auch geschah.

Bei der öffentlichen Ausschreibung für die schlüsselfertige Errichtung des Tierheimes im April 2011 lag das Angebot des Mindestbietenden 200.000 € über der Kostenberechnung. Um die fristgerechte Umsetzung der Maßnahme – die Mittel aus dem Konjunkturpaket II mussten bis spätestens Ende 2011 abgerechnet werden – nicht zu gefährden, beschloss der Rat am 12.05.2011, den fehlenden Betrag aus der Sparkassenspende 2010 zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund vorstehender Ratsbeschlüsse stellte sich die Finanzierung des Bauvorhabens wie folgt dar:

1.500.000 € - Konjunkturpaket II

100.000 € - Sparkassenspende zzgl. der Mittel zur Sicherung eines eigenen brachliegenden Grundstücks (Verkehrssicherungspflicht)

200.000 € - Sparkassenspende

525.000 € - Spende Tierschutzverein

2.325.000 € - zzgl. der Mittel zur Sicherung eines eigenen brachliegenden Grundstücks im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (s. o.)

Zur besseren Übersicht wurde das Projekt in Titel gegliedert, sodass sich Februar 2011 folgende Übersicht ergab.

Titel		Kostenansatz
Titel 1 Tierheim Stadt Hagen		1.700.000 €
Titel 2 Tierheim TSV		525.000 €
Titel 3 Herrichten des Grundstücks		100.000 €
Titel 3.1 Freimachen des Grundstückes		Für die Beseitigung der unter der Oberfläche befindlichen Altlasten sind 30 €/qm angesetzt worden. Bei einer Fläche von 25.000 qm wären dies rechnerisch 275.000 € gewesen. Nach Diskussionsstand im Februar 2011 wurde dies nicht als realistisch angesehen. Für weitere Überlegungen wurde realistisch von 200.000 € ausgegangen.
Titel 4 Wohnung der Tierheimleiterin		147.000 €
Titel 5 Gala Bau, Geländebefestigungen		225.000 €

In einer Besprechung im Februar 2011 wurde bei dem Technischen Beigeordneten intensiv die Umsetzung des Projektes vor dem Hintergrund diskutiert, dass die zu Verfügung stehenden Mittel nicht für alle Titel reichen. Man sah vor dem Hintergrund der langen politischen Diskussion keine Möglichkeit mehr finanziell nachzubessern, ohne das Projekt zum Scheitern zu bringen. Dies sollte unbedingt vermieden werden. Eine weitere Kostenreduzierung war nach intensiven Gesprächen mit den Planern nicht mehr möglich, sodass folgende Entscheidung getroffen wurde.

Die Umsetzung der Titel 3 bis 3.1 soll durch GWH erfolgen. Die Finanzierung des Titels 4 erfolgt über die städt. Tochter GIV und die befestigten Flächen bzw. der Gala Bau sollte durch Eigenleistung und /oder Finanzierung der WBH erfolgen.

Mit dieser Entscheidung hat GWH den erweiterten Auftrag zur Abarbeitung übernommen. Nach Umsetzung des Projektes sind folgende Kosten angefallen.

Titel	Beschlusslage	Kosten	Saldo	Kosten Titel 3.1	Kosten Titel 5
Titel1 TH Stadt Hagen	1.500.000 € lt. Vorlage 0756/2009 vom 10.09.2009 u. 200.00 € lt. Vorlage 0382/2011 vom 12.05.2011	1.795.620,98 €			
Titel 2 TSV	525.000 € aus Spende des Tierschutzvereins	536.823,74 €			
Titel 3 Herrichten des Grundstückes	100.000 € aus Vorlage 0756/2009 vom 10.09.2009	91.593,64 €			
Titel 3.1 Freimachen des Grundstücks	Es wurde keine Summe beschlossen. Die Kosten sollen gemäß Beschluss aus Vorlage 0756/2009 aus den Mitteln aufgebracht werden, die die Stadt im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht ohnehin für die Sicherung eines brachliegenden eigenen Grundstückes aufwendet. Diese Mittel sind in 2011 auf WBH und im Rahmen des Vermieters-Mieter Modells auf die GWH übertragen worden			200.445,46 €	
Titel 5 Gala Bau Befestigungen	Kostenschätzung des Generalplaners lag bei 225.000 €				173.547,07 €
Summen	2.325.000 €	2.424.038,36 <sup>1</sup> €	99.038,36 <sup>2</sup> €	200.445,46 €	173.547,07 <sup>3</sup> €

<sup>1</sup> Die Kosten setzen sich aus den Kosten nach Anlage 1 zusammen.

<sup>2</sup> Der Saldo erklärt sich im Wesentlichen aus der Aufstellung nach Anlage 2. Diese Summe reduziert sich noch um 13.000 €, da diese noch aus KP II Mittel zu Verfügung standen. Effektive Überschreitung damit also 86.038,36 € entspricht 3,7%.

<sup>3</sup> Die Kosten setzen sich aus den Kosten nach Anlage 3 zusammen.

Für die Titel 1-3 sind die absoluten Mehrkosten im Rahmen einer üblichen Abweichung für Projekte dieser Größenordnung geblieben.

Die Kosten nach Titel 3.1 für das Abräumen der vorhandenen Gebäude und Reste sonstiger baulicher Anlagen sowie die Bearbeitung bzw. die Entfernung der unter der Oberfläche vorhandenen Altlasten, Fundamente, Müllablagerungen etc. sind, weil grundstücksbezogen und nicht projektbezogen, nicht bei den Neubaukosten berücksichtigt worden. Die Mittel zur Verkehrssicherung brachliegender Grundstücke standen bis 2011 bei der WBH zu Verfügung und sind mit Einführung des Vermieter-Mieter Modells auf die GWH übertragen worden. Somit sind alle in 2012 angefallene Kosten von GWH zu tragen.

Die Kosten nach Titel 5 sind für Maßnahmen angefallen, die aufgrund fehlender Maschinen- und Personalkapazitäten nicht von WBH geleistet werden konnten, sondern durch Externe erbracht wurden. Eine Weiterberechnung der Kosten ist derzeit strittig.

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

**Amt/Eigenbetrieb:**

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

