

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2016/088 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt	Datum: 11.11.2016
Verfasser: Herr Römisch / Frau Bley / Herr Leuschner	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	23.11.2016	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.11.2016	nicht öffentlich
Stadtrat	01.12.2016	öffentlich

Betreff:

Beschluss zur Umsetzung der Baumaßnahme Umbau und Sanierung Bahnhof Freital-Potschappel

Sach- und Rechtslage:

Aufgabenstellung

Die Stadt Freital beabsichtigt die Sanierung des Bahnhofs Freital-Potschappel in Verbindung mit einer Umnutzung zur Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung. Der ehemalige Bahnhof Potschappel soll Verwaltungsarbeitsplätze aufnehmen und zudem sollen noch die Fraktionsräume des Stadtrates mit untergebracht werden. Weiterhin ist im Erdgeschoss ein Bürgerbüro geplant.

Mit Beschluss-Nr. 042/2014 vom 08.05.2014 (Vorlage B 2014/026) wurde der Ankauf des Flurstücks 521/32 der Gemarkung Potschappel (Bahnhofsgebäude) vom Stadtrat bestätigt.

In der Beratung des Technischen Ausschusses am 21.04.2016 wurde die Entwurfsplanung (Lph 3) des Projekts Bahnhof Freital-Potschappel vorgestellt.

Mit Beschluss Nr. 080/2016 vom 23.06.2016 (Vorlage B 2016/047) wurden u.a. die Durchführung des VgV-Verfahrens (ehemals VOF-Verfahren) und die Vergabe der Genehmigungsplanung (Lph 4) freigegeben.

Bauliche Umsetzung (Investition)

Das Bauvorhaben umfasst den Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes in ein Büro- bzw. Verwaltungsgebäude inkl. Bürgerbüro.

Projektstand, Bauumsetzung

Seit dem 01.11.2016 liegt der Fördermittelantrag beim Fördermittelgeber SAB/SIB zur Prüfung. Gleichzeitig wurde der Antrag auf vorzeitigen Maßnahmebeginn und die Zuweisung von zusätzlichen Finanzhilfen in Höhe von 1.573.740,00 € im Zuge des Kassenmittelmanagement beantragt. Weiterhin wurde der Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis zum 31.12.2018 gestellt.

Die Durchführung des Vergabeverfahrens über Objektplanungsleistungen (VgV) ist bereits abgeschlossen. Das daraus hervorgegangene Planungsbüro erarbeitet derzeit die Genehmigungsplanung (Lph 4). Nach Abschluss der Genehmigungsplanung (Vorlage Bauantrag) beginnt gem. Projektterminplan sofort im Anschluss die Ausführungsplanung (Lph 5) und in deren Folge die Ausschreibung/Vergabe (Lph 6/7). Parallel zu den Lph 5ff läuft das Genehmigungsverfahren durch das Eisenbahnbundesamt (EBA). Die bauliche Umsetzung ist, vorbehaltlich der Vorlage o.g. Genehmigungen/Auflagen von o.g. Behörden, für den Zeitraum 06/17 bis 11/18 vorgesehen (☞ Grobprojektterminplan Anlage 2).

Grundstückssituation

Das Flurstück 521/32 der Gemarkung Potschappel (Bahnhofsgebäude) befindet sich seit 2014/2015 im Eigentum der Stadt Freital.

Erschließung

Das Gebäude ist voll erschlossen (Gas, Trinkwasser, Starkstrom, Telekom, Abwasser, Regenwasser). Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird zum Gebäude ein Nahwärmeanschluss über die TWF gelegt und der Gasanschluss außer Betrieb genommen.

Baugrund

Da außer der Trockenlegung des Gebäudes keine weiteren Tief- bzw. Ergänzungsbauten geplant sind, wurde auf ein Baugrundgutachten verzichtet.

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

In Vorbereitung der weiteren Planung erfolgt darüber hinaus eine Messung der Radonkonzentration in der Innenluft des Altbaus. Diese Werte liegen zum Teil deutlich über den Langzeitreferenzwerten, haben jedoch aufgrund der Kurzeitanalyse derzeit nur orientierenden Charakter. Es wurden daraufhin entsprechende bauliche Maßnahmen, wie Ausbau der Schlacke, Abdichtung des Gebäudes zum Boden und Abdichtung aller Rohr- und Leitungsdurchführungen durch den Gutachter vorgeschlagen (z.B. Radonfolie).

Hochwasser

Das Gebäude befindet sich nicht in einem sog. hochwassergefährdetem Gebiet.

Baudurchführung

Das ehem. Bahnhofsgebäude ist derzeit weder bewohnt noch durch anderweitige Nutzungen belegt. Damit ist ein weitestgehend ungestörter Bauablauf möglich. Nur der ungehinderte Zugang zu den Bahngleisen der Deutschen Bahn durch das Gebäude (Durchgang im mittleren Gebäudeteil), die Nutzung des Aufzuges zu den Gleisen und der Bahnsteig direkt am Gebäude sind während der Baumaßnahme ständig zu gewährleisten. Detaillierte Vorgaben bzw. Auflagen dazu werden ggf. im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das EBA bzw. die Deutschen Bahn (DB) erfolgen.

Beschreibung

Zunächst erfolgt der Abbruch im Inneren des Gebäudes, d.h. Innentüren, Bodenbeläge, Sanitärinstallation etc. Danach erfolgt die Trockenlegung des Gebäudes. Geplant ist ein sog. Horizontalsägeverfahren. Zudem erfolgt eine Teilverfüllung der Kellerräume, welche nicht mehr für eine Nutzung vorgesehen sind. Nach Abbruch des Daches im östlichen Verbindungsbau und des Daches sowie des Obergeschosses des westlichen Verbindungsbaus erfolgt der Neubau der Obergeschosse der Verbindungsbauten in Holztafelbauweise. Die Ausbildung des Daches erfolgt als Flachdach und einer Fassadenverkleidung mit Faserzementplatten. Insgesamt wird die vorh. Dacheindeckung als Schieferdeckung erneuert, der Bereich der Aufstockung wird als sogenanntes Gründach hergestellt.

Im Erdgeschoss erfolgen ein Abbruch und ein Neuaufbau des Fußbodens incl. einer Radonabdichtung. Die vorhandenen Holzfenster werden weitestgehend repariert, die Außentüren werden erneuert. Aufgrund der Denkmalproblematik erfolgt eine Innendämmung aller bestehenden Außenwände. Die Innentreppen werden alle aufgearbeitet, die meisten Innentüren werden erneuert.

Des Weiteren ist die komplette Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation vorgesehen. Zudem ist der Einbau einer Lüftungsanlage in den WC's und den Beratungsräumen geplant. Aufgrund des denkmalenschutzbedingten Wegfalls des Außensonnenschutzes wird analog zum Rathaus Potschappel für die Büro- und Beratungsräume eine Teilklimatisierung (Kühlung) vorbereitet.

Die Barrierefreiheit ist durch den Einbau eines Personenaufzuges gegeben. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels eines sogenannten Nahwärmanschlusses durch die Technischen Werke Freital (TWF). Diese Anlage wird im Keller eingebaut.

Nutzung

Das ehemalige Bahnhofsgebäude soll im Zuge der Sanierung als Büro- und Verwaltungsgebäude umgebaut werden. Durch die Stadtverwaltung werden gegenwärtig neben den Rathäusern Potschappel und Deuben Räume im Bauhof sowie im ehemaligen Rathaus Hainsberg durch Verwaltungsmitarbeiter genutzt. Die Gegebenheiten der Standorte lassen keine räumlichen Spielräume mehr zu. Ein zeitgemäßes Bürgerbüro, notwendige Nebenflächen (z.B. Beratungsräume), eine größtmögliche Barrierefreiheit, Arbeitsplätze für Auszubildende und Praktikanten sowie Räume für die Fraktionen des Stadtrates lassen sich in der gegenwärtigen Gebäudestruktur nicht angemessen darstellen. Die Mitarbeiter der einzelnen Geschäftsbereiche sind gegenwärtig auf verschiedenen Verwaltungsstandorte verteilt. Der aktuelle Platzbedarf der Verwaltung liegt damit bei ca. 750 m², der Bedarf für die Fraktionsräume wird mit ca. 140 m² angesetzt. Daneben bietet das Gebäude die Möglichkeit, einen ca. 220 m² großen Mehrzweckbereich zu schaffen. Im Erdgeschoss entstehen dazu Büros für die Verwaltung, ein künftiges Bürgerbüro und Mehrzweckräume. Im Ober- und Dachgeschoss werden Büros für die Verwaltung und die Stadtratsfraktionen eingerichtet. Alle Etagen werden mit den entsprechenden Sanitärräumen ausgestattet. Zudem wird es Abstellräume, Räume für DV etc. geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen belaufen sich die Gesamtkosten für das Vorhaben auf 3.437.749 €. Nach Abzug der Kosten für die Erschließung (15.000 €) und Ausstattung (235.000 €) ergeben sich grundsätzlich zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 3.187.147 €. Das Bahnhofsgebäude als künftiger Verwaltungsstandort stellt eine sogenannte Gemeinbedarfseinrichtung dar. Deren zuwendungsfähige Umbau-/Sanierungskosten sind in der Städtebauförderung in Höhe von 85 % förderfähig.

Unter Berücksichtigung von Erlösen aus Grundstücksverkäufen (191.788 €), die im Sanierungsgebiet einzusetzen sind, errechnen sich daraus mögliche Zuwendungen in Höhe von 1.678.500 €. Der städtische Eigenanteil würde sich nach diesen Angaben auf insgesamt 1.567.461 € belaufen (☞ Finanzierungsübersicht Anlage 1).

Diese Zahlen sind derzeit noch vorbehaltlich der Prüfung durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB). Diese Behörde legt dann gemeinsam mit der Sächsischen Aufbaubank - Förderbank nach Prüfung der Gesamtmaßnahme die endgültige Förderhöhe fest.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass für den rechnerisch ermittelten Gesamtzuzahlungsbetrag in Höhe von 1.678.500 € nur Fördermittelbewilligungen für einen

geringen Teilbetrag in Höhe von 42.795 € vorliegen. Für den Restbetrag werden nach Aussage der Bewilligungsbehörden auch keine neuen Bewilligungsbescheide ergehen, da das bisherige Förderprogramm „SSP Potschappel“ ausläuft. Deshalb können der Stadt Freital nur im Rahmen des sogenannten Kassenmittelmanagements der SAB und auf der Grundlage einer entsprechenden Absichtserklärung lediglich die Zuwendungen (Kassenmittel) zur Verfügung gestellt werden, die Dritte nicht abrufen. Im ungünstigsten Fall, muss deshalb das Gesamtvorhaben „Umbau und Sanierung Bahnhof Freital-Potschappel“ fast vollständig aus städtischen Eigenmitteln finanziert werden. In der Vergangenheit waren bei der SAB aber regelmäßig Kassenmittelreste in erheblichen Umfängen zu verzeichnen, so dass mit einer Kassenmittelzuweisung in der dargestellten Höhe gerechnet wird. Deren tatsächliche Höhe und der Zuweisungszeitraum sind jedoch unbestimmt.

Unter Berücksichtigung dessen können im Entwurf des Investitionsprogramms 2017 bis 2020 beim Vorhaben „Umbau und Sanierung Bahnhof Freital-Potschappel“ keine Einzahlungen aus Zuwendungen Dritter im Haushalt geplant werden. Als Ausgleich hierfür wurden alle weiteren Vorhaben im Fördergebiet „SSP Potschappel neu“ gestrichen. Ein dieses Gebiet betreffender Antrag für das Haushaltsjahr 2016 wurde abgelehnt, so dass hierzu im Jahr 2017 die Grundlagen für eine eventuelle Gebietsneubeantragung ab dem Jahr 2018 erarbeitet werden müssen. Dies steht natürlich unter dem Finanzierungsvorbehalt.

Bewirtschaftungskosten

Die Stadt Freital betreibt gegenwärtig als reine Verwaltungsstandorte die Rathäuser Potschappel und Deuben, zu denen über einen längeren Zeitraum Erkenntnisse zu Bewirtschaftungskosten vorliegen. Die Bauwerkseigenschaften und das Nutzungsverhalten dieser Gebäude ist mit dem Vorhaben Bahnhof Potschappel unmittelbar vergleichbar.

Die durchschnittlichen Gebäudekosten der Jahre 2013 bis 2015 betragen für die beiden vorgenannten Standorte 302.524,63 €. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand je m² Innenfläche von 76,59 €. Die Planung für das Jahr 2017 im Produkt 111201 (Allgemeine Verwaltung) enthält dazu eine Steigerung um 3,3%.

Die Netto-Grundfläche des Gebäudes Bahnhof Potschappel beträgt 1.696,82 m², auf die durch die Stadtverwaltung genutzten Bereiche entfällt dabei eine Fläche von 1.476,98 m². Daraus kann, ausgehend vom Betrachtungsjahr 2017, ein jährlicher Aufwand an Gebäudekosten von ca. 117.000 € für die durch die Stadt als Verwaltungsstandort genutzten Bereiche des Bahnhofes prognostiziert werden

Abschreibungen

Unter Berücksichtigung der Gesamtinvestition in Höhe von 3.437.749 € errechnet sich bei einem durchschnittlichen Abschreibungssatz von 3 % ein jährlicher ergebniswirksamer Abschreibungsaufwand von rund 103.000 €. Sollten die dargestellten Zuwendungen in Höhe von 1.678.500 € tatsächlich in voller Höhe ausgereicht werden, würde der daraus zu bildende Sonderposten ebenfalls mit einem Satz von 3 % und damit in Höhe von jährlich rund 50.000 € ergebnisverbessernd aufgelöst.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die weiterführende Planung sowie die bauliche Umsetzung des Gesamtprojektes „Umbau und Sanierung des Bahnhofes Freital-Potschappel“.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Finanzierungsübersicht

Anlage 2 - Grobprojektterminplan

Anlage 3 - Luftbild

Anlage 4 - Fotodokumentation

Anlage 5.1 bis 5.5 - Grundrisse