

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III
Fachbereich 5

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

1. Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	24.04.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	15.05.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1.1. Der Umbau des alten Schlachthofgebäudes (CANVAS22) zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum mit großer Erschließungshalle für das Gebäude und das Gesamtareal, einer Veranstaltungsstätte für den Kulturbereich und einem Jugendkulturzentrum erfolgt in Eigenregie der Stadt. Dabei wird grundsätzlich das vom Gemeinderat im Juli 2022 beschlossene Nutzungskonzept zu Grunde gelegt.
 - 1.2. Die Verwaltung wird beauftragt, in den nächsten Monaten die hierfür notwendigen Verfahren zur Vergabe der Ingenieursleistungen nach der gültigen Vergabeverordnung durchzuführen und ein Planungsteam zur Planung und Umsetzung des Bauvorhabens zusammenzustellen.
 - 1.3. Die Finanzierung soll wie in der Vorlage dargestellt erfolgen, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Optimierungen (insbesondere Konzeptvergabe Pumpenhaus/ teilweise Einbeziehung des ehemaligen Schalthauses in die Kita-Planungen). Die Planansätze im Rahmen des Sanierungsgebiets Bahnhof/ Schlachthof sollen zum Doppelhaushalt 2024/25 entsprechend der neuen Kostenschätzungen aktualisiert werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Vermarktung der Bauflächen von CANVAS+ auch den Verkauf des Pumpenhauses vorzubereiten. Neben dem angebotenen Kaufpreis soll dabei insbesondere das für dieses denkmalgeschützte Gebäude vorgesehene Konzept maßgeblich sein. Ein entsprechendes Bewertungsraster wird vorbereitet und im Rahmen der nächsten Planungsschritte dem Gemeinderat vorgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Neubau einer 7-gruppigen Kreativ-Kita die Auslobung eines Architektenwettbewerbs vorzubereiten. Dabei soll die Herrichtung des ehemaligen Schalthauses sowohl für (Teil-) Nutzungen der Kita als auch für die (Teil-) Nutzung als einfache und günstige Atelierräume in die Aufgabenstellung einbezogen werden. Die bisherigen Planansätze im Rahmen des Sanierungsgebiets Bahnhof/ Schlachthof sollen zum Doppelhaushalt 2024/25 entsprechend der Baukostenentwicklungen und zu erwartenden Kosten aktualisiert werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Unterbringung des Tafelladens ggf. alternative Vorschläge mit Kosten und einem Finanzierungsvorschlag zu erarbeiten, mit dem Verein abzustimmen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

Sachverhalt/Begründung:

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen tragen zu den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg bei:

Ziel A2: Die Stadt verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe

Ziel B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden

Ziel A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein

1. Sachstand und Zusammenfassung

In seiner Sitzung vom Juli 2022 hat der Gemeinderat dem damals vorgestellten Nutzungskonzept (s. Abb. 1) als Grundlage für die weiteren Planungen zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, ein Umsetzungskonzept sowie ein Konzept für die Finanzierung und den späteren Betrieb zu entwickeln und vorzulegen.

Als Grundlage hierfür hat Büro Sutter3 im 2. Halbjahr 2022 eine dezidierte Kostenerhebung/ Kostenschätzung für die Umsetzung des Nutzungskonzepts erarbeitet und im Dezember 2022 im Rahmen des Abschlussberichts zur Entwicklung der historischen Gebäude auf dem Schlachthofareal der Stadtverwaltung übergeben. Dabei wurden einzelne Bauteile gesondert bewertet, um eine möglichst gute Entscheidungsgrundlage für die weiteren Umsetzungsschritte zu haben.

Zur Erstellung des Berichtes wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung im Vorfeld weitere Behörden (Denkmalschutz, Veterinäramt...) sowie Firmen und Planer (bspw. Statiker, Brandschutzsachverständige...) einbezogen. Ebenso erfolgte die Kostenermittlung gesondert für jedes Gewerk. Damit sollten, soweit es heute möglich ist, Risiken für die weiteren Planungsschritte und Bauausführungen ausgeschlossen werden. Eine absolute Sicherheit ist damit zwar nicht gegeben, jedoch sind nach Einschätzung der Verwaltung die Risiken für „Überraschungen“ bei der Umsetzung so weit als möglich reduziert. Auf Basis der Kostenschätzung und der Berechnungen zu den Umsetzungsmodellen hat die Verwaltung nachfolgend einen Vorschlag erarbeitet, wie das Projekt umgesetzt werden könnte, welche Optimierungsmöglichkeiten noch möglich wären und wie die Finanzierung aussehen kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

Zusammenfassend kann man sagen:

- Die Kosten wurden mit 20,8 Mio. EUR ermittelt, wovon rund 5 Mio. EUR über Grundstückserlöse und Zuschüsse gedeckt werden können. Die verbleibenden 15,8 Mio. EUR können knapp zur Hälfte durch Mieteinnahmen gedeckt werden. Die verbleibenden rund 8 Mio. EUR und der Betrieb/ Management des Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums müssten über Haushaltsmittel finanziert werden. Die Verwaltung schlägt drei gut vertretbare Optimierungsmaßnahmen vor, um **die Gesamtkosten auf 17,1 Mio. EUR zu senken**. Der Bedarf an Haushaltsmitteln bzw. unrentierlichen Darlehensaufnahmen sinkt dann auf 5 Mio. EUR.
- Basierend auf den geschätzten Baukosten wurden von Büro Sutter3 drei unterschiedliche Umsetzungsmodelle (Stadt baut in Eigenregie/ Investor baut / Projektgenossenschaft baut) hinsichtlich der Kosten und der Wirtschaftlichkeit für die Stadt untersucht und verglichen. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, dass **die Stadt das Projekt in Eigenregie** umsetzt. Im Wirtschaftlichkeitsvergleich über 30 Jahre liegt dies auf nahezu dem gleichen Niveau; allerdings gehört das Gebäude der Stadt und in den Jahren danach ist das Eigentumsmodell – trotz erhöhter Instandhaltungen – wesentlich günstiger als ein Mietmodell (+ 6,6 Mio. EUR in 10 Jahren zu Gunsten der Stadt).
- Die Finanzierung des Projekts CANVAS22 soll wie folgt erfolgen:

Gesamtkosten (optimierte Variante)	17,1 Mio. EUR
Eigenmitteln aus Teil-Verkaufserlösen der CANVAS+ Grundstücke (für die große Halle als Erschließungsachse)	2,6 Mio. EUR
Sanierungszuschüsse für die geplanten öffentlichen Nutzungen (Veranstaltungsstätte Kultur und Jugendkulturzentrum)	1,6 Mio. EUR
KfW-Mittel und weitere Zuschüsse	0,8 Mio. EUR
rentierliche Darlehen (Zins und Tilgung sind durch Mieteinnahmen deckbar)	7,1 Mio. EUR
unrentierliche Darlehensaufnahmen	5,0 Mio. EUR

- Parallel dazu wurden die Überlegungen zum Bau einer 7-gruppigen Kreativ-Kita weitergeführt. Auch hierzu werden Umsetzungsvorschläge unterbreitet. Es soll ein Architektenwettbewerb gestartet werden, um im Verbund mit dem ehemaligen Schalthaus eine möglichst gute Lösung zu erhalten.
- Dies alles wurde in einen Zeitplan überführt – Ziel wäre es, alle Maßnahmen bis zum 4. Quartal 2027 umzusetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita



Abbildung 1: Beschlusslage Nutzungskonzept

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

2. Kostenschätzung bei verschiedenen Umsetzungsmodellen (Baukostenindex 3. Quartal 2022)

2.1. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung und Schätzung ergab für das Gesamtprojekt Kosten von 15,4 Mio. EUR. Die einzelnen Nutzungsbereiche unterliegen unterschiedlicher Vorsteuerabzugsmöglichkeiten, so dass dies teilweise netto (also ohne Umsatzsteuer) und teilweise Bruttokosten (also inkl. Umsatzsteuer) darstellen. Des Weiteren wurde dabei unterstellt, dass das Projekt von einem privaten Dritten umgesetzt wird. Büro Sutter3 geht davon aus, dass bei einer Umsetzung durch die Stadt insbesondere durch die Anwendung des öffentlichen Vergabe- und Auftragswesens Mehrkosten von rund 3 Mio. EUR entstehen und dann mit Gesamtkosten von 18,4 Mio. EUR zu rechnen ist. Für Baupreissteigerungen bis zur tatsächlichen Bauausführung in ca. 2 bis 3 Jahren und Umsetzungsrisiken bei diesem denkmalgeschützten Altbau wird empfohlen, einen Zuschlag von weiteren 2,4 Mio. EUR einzukalkulieren, so dass **letztlich ein Betrag von 20,8 Mio. EUR zu finanzieren wäre**. Unter lfd. Nr. 2.3. werden Vorschläge unterbreitet, wie **die Projektkosten auf 17,1 Mio. EUR reduziert** werden könnten.

Für die Haupthalle, die als Erschließungsachse für das Gebäude aber auch für das gesamte Gelände dient, sollen durch die Grundstücksverkäufe auf CANVAS+ insgesamt 2,6 Mio. EUR vereinnahmt werden. Für die öffentlichen Bereiche (Veranstaltungsstätte und Jugendkulturzentrum) können Sanierungsmittel von 1,6 Mio. EUR beantragt werden. Des Weiteren wird mit weiteren Zuschüssen für energetische Maßnahmen mit 0,8 Mio. EUR gerechnet, so dass die noch zu finanzierenden Kosten nach Erlösen und Zuschüssen **auf 15,8 Mio. EUR** geschätzt werden.

Diese 15,8 Mio. EUR verteilen sich auf einzelne Bauteile wie folgt:

a) Haupthalle ohne Nebenräume	0,9 Mio. EUR	künftige Erschließungsachse,
b) Ehemaliges E-Werk	1,9 Mio. EUR	künftig Veranstaltungsstätte und Jugendkulturzentrum
c) Schlachthof West+Ostflügel	8,5 Mio. EUR	Kultur- und Kreativwirtschaft
d) Pumpenhaus	0,7 Mio. EUR	Kultur- und Kreativwirtschaft
e) Schweinestall	0,7 Mio. EUR	Kultur- und Kreativwirtschaft
f) Schaltheus	3,1 Mio. EUR	Atelierhaus

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

2.2. Vergleich von Umsetzungsmodellen

Büro Sutter3 hat folgende Umsetzungsmodelle betrachtet und berechnet:

- a) Umsetzung in Eigenregie der Stadt
- b) Umsetzung durch einen privaten Investor unter Nutzung der sanierungsrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten (dies könnte auch eine bestehende Genossenschaft sein)
- c) Umsetzung durch eine eigens hierfür zu gründende Projektgenossenschaft unter Nutzung der sanierungsrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten

Bei den Modellen b) + c) würde die Stadt den Schlachthof in Erbbaupacht an die Investoren abgeben und über einen Generalmietvertrag wieder nach erfolgter Sanierung zurück mieten. Der Betrieb und die Weitervermietung der Räume läge auch hier voll im Verantwortungsbereich der Stadt oder eines von ihr beauftragten Partners.

Bei der Variante c, einer Projektgenossenschaft, könnte die Stadt durch die Einlage z.B. der anteiligen Verkaufserlöse für die Haupthalle (2,6 Mio. EUR) Genossenschaftsanteile erwerben. Kommunalrechtlich ist allerdings die Beteiligung an einer Genossenschaft nicht ganz einfach umzusetzen, da die geforderte „angemessene Einflussnahme der Stadt“ schwierig darzustellen ist. Die Projektgenossenschaft ist ansonsten nicht wesentlich anders zu bewerten als ein Investor. Das Genossenschaftsrecht sieht zwingend vor, dass das eingelegte Kapital eine angemessene Verzinsung erfährt, dass also ein Gewinn erwirtschaftet wird. Die Genossenschaft könnte im Gegensatz zu einem Einzelinvestor Beteiligungsmöglichkeit für Interessierte schaffen. Der Organisationsaufwand dafür ist jedoch erheblich und verursacht im Vergleich zu einem Einzelinvestor zusätzliche Kosten, die erwirtschaftet werden müssen. Insgesamt ist das Genossenschaftsmodell aus Sicht der Stadt rechtlich, praktisch und ökonomisch am schwierigsten umzusetzen und würde zu einer höheren Haushaltsbelastung führen.

Generell ist zu sagen, dass sich durch das sehr deutlich verschlechterte Zinsumfeld die Voraussetzungen für private Investoren und Genossenschaften bzw. deren notwendige Renditeerwartungen in den letzten Monaten deutlich verändert haben, was sich in einer deutlich höheren Generalmiete niederschlägt. Dem gegenüber stehen die von Büro Sutter3 prognostizierten rund 3 Mio. EUR niedrigeren Investitionskosten und die Steuervorteile.

Zusammenfassend wird empfohlen, trotz der höheren Investitionskosten die Umsetzung in Eigenregie der Stadt durchzuführen. Dafür sprechen insbesondere folgende Gründe:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

a) Wirtschaftlichkeit

Um für einen Investor die notwendige Rendite zu erreichen, hat Büro Sutter3 berechnet, dass eine Miete von mindestens 16 EUR/ qm netto von der Stadt als Generalmieter an einen **Investor oder eine Projektgenossenschaft** zu zahlen wäre (zzgl. regelmäßiger Mietsteigerungen zum Inflationsausgleich von 4,5% alle 3 Jahre). Die Gesamtaufwendungen der Stadt für die Generalmiete betragen in 30 Jahren **29,6 Mio. EUR**. Dafür trägt der Investor/ die Projektgenossenschaft alle Investitionskosten, Darlehenszinsen die Instandhaltungskosten an Dach und Fach sowie seine Verwaltungskosten, empfängt aber auch alle Zuschüsse.

Setzt die **Stadt** das Projekt selber mit Hilfe von Darlehen um, entstehen im gleichen Zeitraum von 30 Jahren für die Investition, Zinsen, Instandhaltungen und Verwaltungskosten rund 31,2 Mio. EUR. Abzüglich der erwarteten Zuschüsse, die dann von der Stadt vereinnahmt werden können, reduziert sich der tatsächliche Betrag **auf 29,4 Mio. EUR** und liegt damit auf ähnlichem Niveau wie die Zahlungen an den Investor oder die Genossenschaft. Allerdings gehört das Objekt dann immer noch der Stadt und – trotz Berücksichtigung von deutlich höheren Instandhaltungskosten und Reinvestitionen in den Jahren 31 bis 40 - ergibt sich dann für die Stadt ein finanzieller **Vorteil von 6,6 Mio. EUR** gegenüber dem Mietmodell. Die anfänglich höheren Baukosten durch das öffentliche Vergabe- und Auftragswesen werden dadurch deutlich ausgeglichen.

Die Übergabe an einen privaten Investor und Rückkauf nach einer Haltefrist von mindestens 12 Jahren zu einem **vorab vereinbarten Kaufpreis** wurde ebenfalls geprüft, **ist steuerrechtlich jedoch nicht (mehr) zulässig**. Der Kauf wäre zwar möglich, würde dann aber sehr wahrscheinlich zum Verkehrswert erfolgen. Zusammen mit der bis in den ersten 12 Jahren gezahlten Miete von rund 10,3 Mio. EUR ergibt dies mit hoher Wahrscheinlichkeit ein höheres oder zumindest nicht wesentlich niedrigeres finanzielles Engagement als bei der Durchführung gleich in Eigenregie.

b) Flexibilität in der Umsetzung

Ein Investor hat die klare Priorität, das Objekt möglichst in einem Zuge umzubauen und dem Generalmieter zu übergeben. Derzeit ist nicht abschließend überblickbar, ob dies sinnvoll ist oder ob es nicht sogar richtiger wäre, das Objekt abschnittsweise anzugehen und – nach einer gewissen Grundsanierung insgesamt – die tatsächlichen Räume entsprechend der Bedarfe sowohl zeitlich als auch inhaltlich herzustellen.

Des Weiteren wäre bei der Vergabe an einen Investor im Vorfeld des Vergabeverfahrens exakt festzulegen, wie alle Räume auszusehen haben und wie die Standards sein sollen. Das ist zwar machbar, setzt aber bei der Sanierung eines Altbaus mit sehr stark heterogenen Bestandsräumen ein umfangreiches Regelwerk mit entsprechendem Konfliktpotenzial voraus.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

Nach Prüfung der drei Umsetzungsmodelle wird von Seiten der Verwaltung folgendes Vorgehen empfohlen:

Die Gebäude bleiben im Eigentum der Stadt Offenburg und die Umsetzung und Bauausführung wird von der Stadt Offenburg gesteuert und betreut. Dadurch besteht auch die größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung, ggf. auch in Bauabschnitten und dem Charakter eines wachsenden und dynamischen Kultur- und Kreativquartiers kann am besten Rechnung getragen werden.

2.3. Kostenoptimierungen und Finanzierung

2.3.1. Kosten und Finanzierung

Der ermittelte Kostenrahmen beläuft sich für CANVAS22 auf rund 20,8 Mio. Euro. Die Kosten verteilen sich dabei, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, auf die einzelnen Abschnitte wie folgt:

CANVAS 22			öffentliche Bereiche		Kultur- und Kreativwirtschaft			
Investitionskosten - Bauteil	Gesamt Stadt	Haupthalle ohne Nebenräume	E-Werk Kultur + JuZe	Schlachthof West und Ostflügel	Pumpenhaus	Schweinstall	Schaltheus	
Gesamtkosten	20.794	3.621	3.617	8.826	743	790	3.198	
Zuschüsse	-2.435	-145	-1.745	-354	-30	-32	-128	
Erlöse	-2.600	-2.600						
zu finanzierende Kosten	15.759	876	1.872	8.471	713	758	3.069	

Abb. 2

Die nach Zuschüssen und Erlösen aus Grundstücksverkäufen noch zu finanzierenden Kosten belaufen sich auf 15,8 Mio. EUR. Die wie folgt finanziert werden könnten:

- | | |
|---|--------------|
| a) rentierliche Darlehen für die Bereiche KuK | 7,8 Mio. EUR |
| b) Haushaltsmittel oder unrentierliche Darlehen für die Bereiche KuK | 5,3 Mio. EUR |
| c) Haushaltsmittel oder unrentierliche Darlehen für die öffentlichen Bereiche | 2,7 Mio. EUR |

zu a) Bei einer durchschnittlichen Miete von 12 EUR/ qm netto in den Bereichen der Kultur- und Kreativwirtschaft und der Gastronomie und 6 EUR/ qm netto für die Flächen des Schalt-/ Atelierhauses sowie marktüblichen Mietsätzen für die angebotenen Co-Working Spaces, Besprechungsräume und Studios ist von **einer anfänglichen Mieteinnahme von jährlich 353 TEUR** auszugehen. Unter Berücksichtigung von regelmäßigen Mieterhöhung um 4,5% alle drei Jahre lässt sich mit diesen Mieteinnahmen ein Darlehen von 7,8 Mio. EUR haushaltsneutral „bedienen“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

zu b) Die nicht über Mieteinnahmen zu deckenden Investitionen über 5,3 Mio. EUR wären als Maßnahme der Wirtschaftsförderung mit regulären Haushaltsmitteln zu finanzieren, ebenso der Betrieb des Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums (siehe hierzu auch lfd. Nr. 2.3.3)

zu c) Die Restfinanzierung der öffentlichen Bereiche mit 2,7 Mio. EUR erfolgt – wie sonst ebenfalls – mit regulären Haushaltsmitteln.

Im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts 2040 wird vorgeschlagen, bei einigen wenigen Projekten, die komplett neu sind und damit einen Mehrwert für künftige Generationen bringen, die Finanzierung über Darlehen darzustellen, sofern dies nicht über vorhandene Haushaltsmittel dargestellt werden kann. Dies entspricht insoweit dem Prinzip der Generationengerechtigkeit, weil die künftig nutzende Generation über ihre Steuerzahlungen auch an der Finanzierung beteiligt wird. **Diese Voraussetzungen wären für das CANVAS22-Projekt gegeben. Ziel sollte es jedoch sein, die nicht rentierliche Darlehensaufnahme so gering als möglich zu halten.**

2.3.2. Optimierungsmöglichkeiten zur Reduzierung der Haushaltsbelastung bzw. der unrentierlichen Darlehensaufnahme

In der obigen Abbildung 2 ist erkennbar, dass gerade die Objekte Pumpenhaus und Schweinestall mit jeweils rund 100 qm Nutzflächen und zu finanzierenden Kosten von jeweils über 700 TEUR nicht ansatzweise über Mieteinnahmen ökonomisch einigermäßen sinnvoll darstellbar sind. Ebenfalls das Schalthaus schlägt mit gut 3 Mio. EUR bei einer Nutzfläche von 490 qm zu Buche ohne ansatzweise über die Mieteinnahmen eine Refinanzierung erreichen zu können.

Vorschlag Pumpenhaus – Verkauf

Für die Entwicklung dieses Gebäudes empfiehlt die Verwaltung das Gebäude im Rahmen einer Konzeptvergabe an einen privaten Bauherrn zu veräußern. Das Gebäude hat nach Einschätzung der Stadtverwaltung das Potential, entweder als Solitär oder auch als Empfangsgebäude für die angrenzenden Cluster 8 und 7 entwickelt zu werden. Es würden dann die zu finanzierenden Kosten von rund 700 TEUR entfallen, allerdings auch potenzielle Mieterlöse von 300 TEUR. Gleichzeitig wird ein Verkaufserlös von mindestens 100 TEUR erwartet (Mindestgebot = Bodenpreis). **Insgesamt würde die Verbesserung rund 500 TEUR betragen.**

Schweinestall – vorerst kein Ausbau, Nutzung als Lager

Der Schweinestall soll in einem ersten Schritt nicht ausgebaut werden, sondern lediglich für Lagerflächen so günstig als möglich hergerichtet werden. Die zu finanzierenden Kosten von rund 750 TEUR würden dadurch auf knapp 100 TEUR sinken. Allerdings würden auch potenzielle Mieterlöse von 300 TEUR entfallen. Insgesamt würde die **Verbesserung rund 300 TEUR betragen.** Da es sich hier um ein solitäres

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

Gebäude handelt, wäre zu einem späteren Zeitpunkt ein Ausbau immer noch möglich. Aufgrund der Nähe zum Altbau sowie zum ehemaligen Schaltheus soll dieses Gebäude nicht veräußert werden.

Schaltheus – teilweise Nutzung für die Kreativ-Kita und nur einfachste Herrichtung der restlichen Flächen als günstige Atelierräume

Teilflächen des Schaltheuses sollen dem Kita-Projekt zugeschlagen werden, um so die dort neu zu bauenden Flächen zu entlasten. Die verbleibenden Teilflächen sollen nur sehr einfach hergerichtet werden, so dass mit den vorgeschlagenen günstigen Mieten für Atelierräume (6 EUR/ qm brutto) dies auch refinanziert werden kann. Die Investitionskosten von bislang 3,1 Mio. EUR müssten hierfür auf ca. 0,9 Mio. EUR sinken (nur für den Atelierteil). **Die Verbesserung würde 2,1 Mio. EUR betragen.** Um gemeinsam mit der Kreativ-Kita ein möglichst optimales Ensemble zu erhalten, soll das Schaltheus in den Architektenwettbewerb für die Kreativ-Kita einbezogen werden (siehe lfd. Nr. 3) und ebenfalls im Eigentum der Stadt verbleiben.

Unter Berücksichtigung dieser drei Optimierungsschritte würden sich die zu finanzierenden Kosten von 15,8 Mio. auf 12,1 Mio. EUR reduzieren. Allerdings sinken auch die Mieteinnahmen, so dass der Anteil der rentierlichen Darlehen ebenfalls sinkt. Die Gesamtfinanzierung würde sich wie folgt darstellen:

a) rentierliche Darlehen für die Bereiche KuK	7,1 Mio. EUR (statt 7,8)
b) Haushaltsmittel oder unrentierliche Darlehen für die Bereiche KuK	2,3 Mio. EUR (statt 5,3)
c) Haushaltsmittel oder unrentierliche Darlehen für die öffentlichen Bereiche	2,7 Mio. EUR (uv. 2,7)

Fazit und Empfehlung:

Durch die drei beschriebenen Maßnahmen kann der Bedarf an Haushaltsmitteln bzw. unrentierlichen Darlehen um rund 3 Mio. EUR von 8 auf 5 Mio. EUR reduziert werden. **Die Gesamtkosten des Projekts sinken von 20,8 auf 17,1 Mio. EUR und verteilen sich auf die einzelnen Bereiche wie folgt:**

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

CANVAS 22	Gesamt Stadt	öffentliche Bereiche		Kultur- und Kreativwirtschaft			
		Hauhalle ohne Nebenräume	E-Werk Kultur + JuZe	Schlachthof West und Ostflügel	Pumpenhaus	Schweinstall	Schaltheus
Optimierte Variante							
Investitionskosten um Teilflächen optimiert	17.098	3.621	3.617	8.826	0	100	935
wesentliche Unterschiede		unverändert	unverändert	unverändert	Verkauf an Dritte	nur einfachste Herrichtung als Lagerräume	Teil-Integration in Kita-Projekt zur Reduzierung des Neubauvolumens und einfachste Sanierung

Abb. 3

Der Vorschlag zur Gesamtfinanzierung ist unter der lfd. Nr. 1 zusammenfassend dargestellt.

2.3.3. Betrieb von CANVAS22

Wie bereits ausgeführt, soll das Projekt in Eigenregie der Stadt entwickelt und anschließend auch betrieben werden. Vergleichbare Projekte in anderen Städte zeigen, dass ein gutes Management eines derartigen Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums für den Erfolg unerlässlich ist. Dabei ist sowohl denkbar, dass die Stadt dies mit eigenem Personal erledigt oder einen Dritten beauftragt. Hier könnte sich die Stiftung Technologiepark Offenburg (TPO) anbieten, die in direkter Nachbarschaft ein eigenes Gebäude für innovative Unternehmen und Startups errichten möchte. Ein gemeinsames Management beider Gebäudeteile könnte Synergieeffekte bringen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist dies allerdings noch nicht entscheidungsreif und es muss auch noch nicht entschieden werden. Dem Gemeinderat werden hierzu zu gegebener Zeit Vorschläge unterbreitet. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Betriebskosten (Verwaltung/ Management, nicht umlagefähige Kosten, etc.) als Kultur- und Wirtschaftsförderung von der Stadt getragen werden müssen, da eine Deckung aus Mieteinnahmen nicht möglich sein wird.

3. Projektentwicklung Kreativ Kita

Wie bereits im städtebaulichen Entwurf beschlossen, soll das Cluster 3 zu einer Kindertagesstätte mit dem Schwerpunkt Kreativitätsentwicklung ausgebaut werden. Diese Kita wird die nur für eine begrenzte Übergangszeit wieder in Betrieb genommene alte Ölberg-Kita (2 gruppig - auf der Stadtmauer) ersetzen und zusätzliche Kita-Plätze an sehr zentraler Stelle in der Stadt schaffen. Die Kita soll dabei auch Bedarfe des neu entstehenden Gewerbequartiers CANVAS+ und aus CANVAS22 aufnehmen können und damit zu einem weiteren Alleinstellungsmerkmal dieses Gebietes werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

Der Zuschnitt des Clusters in Verbindung mit den Anforderungen aus dem Raumprogramm für eine 7 gruppige Kita erfordern, dass eine mehrgeschossige Lösung entwickelt werden muss. In anderen Kommunen umgesetzte und realisierte Projekte zeigen, dass es hier sehr gute Lösungen mit hoher Qualität gibt. Die unterschiedlichen Anforderungen aus pädagogischem Profil, aus dem Außengelände und Gebäude müssen in ein funktionsfähiges und architektonisch gelungenes „Ganzes“ gegossen werden. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, für diese Aufgabe einen Architekturwettbewerb im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes durchzuführen.

Hierzu erarbeitet die Stadtverwaltung eine entsprechende Auslobung, die dem Gremium zur weiteren Beschlussfindung vorgelegt wird. Bestandteil der Auslobung sind neben dem Neubau die teilweise Einbeziehung des ehemaligen Schalthauses sowie die in Ost-West Richtung bestehenden Gebäude. Dabei sollen Lösungen aufgezeigt werden, die den Erhalt dieser Strukturen möglich machen.

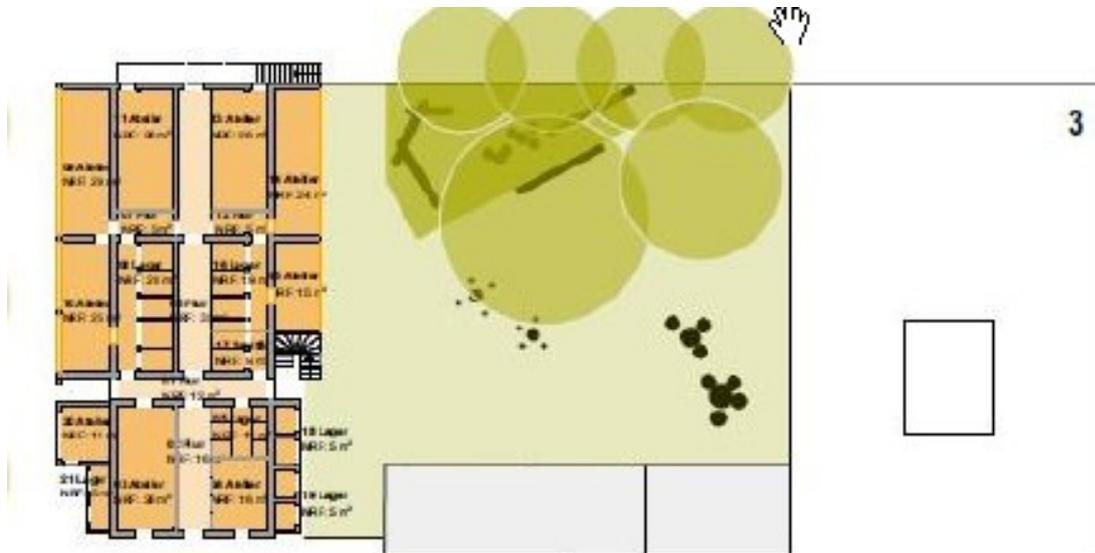


Abb. 4: Cluster 3 mit Baufläche für die Kreativ-Kita sowie Bestandsgebäuden

Die Durchführung des Wettbewerbes soll durch den Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz erfolgen. Es ist vorgesehen, die Auslobung im Herbst 2023 dem politischen Gremium zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen. Im Rahmen der fortzuschreibenden Bedarfsplanung für unsere Kitas und Krippen wird der grundsätzliche Bedarf dieser Plätze aufgezeigt. Im Rahmen des Sanierungsgebiets Bahnhof-Schlachthof sind bislang 4,3 Mio. EUR für dieses Projekt vorgesehen. Die Kosten werden im nächsten Schritt aktualisiert – es ist davon auszugehen, dass zusätzliche Haushaltsmittel erforderlich werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

4. Standort des Tafelladens

Die Tafel Offenburg e.V. setzt sich dafür ein, dass Bedürftige sich und ihre Familien ausgewogen und kostengünstig ernähren können. Die Arbeit wird insbesondere durch zahlreiche ehrenamtliche Helferinnen und Helfer sowie großzügige Unterstützer ermöglicht. Standort des Tafel-Ladens sowie für weitere Nutzungen des Vereins ist ein Gebäude der städtischen Wohnbau GmbH auf dem CANVAS+ Gelände, direkt am Mühlbach. Von der Tafel werden ebenfalls umliegende Räume im alten Schlachthof (CANVAS22) genutzt, für die künftig eine Nutzung als Jugendkulturzentrum und Kreativ-Kita vorgesehen sind.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Tafel ein unverzichtbarer Bestandteil der sozialen Infrastruktur unserer Stadt ist. Wie bereits von Anfang an vorgesehen, soll die Tafel im Rahmen der Gesamtentwicklung des Areals auch weiterhin gut erreichbar und mit ausreichender Fläche versehen untergebracht werden. Die Verwaltung schlägt vor, hierfür bis zum 2. Quartal 2024 verschiedene Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln, mit dem Verein abzustimmen und dann wieder den Gremien vorzulegen. Dabei sollen auch die entstehenden Kosten ermittelt und ein Finanzierungsvorschlag unterbreitet werden.

5. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Auf Grundlage der für CANVAS22 beschlossenen Flächenlayouts und der in dieser Vorlage dargestellten Optimierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, von Seiten der Stadtverwaltung ein Verfahren zur Vergabe der Ingenieursleitungen nach der gültigen Vergabeverordnung durchzuführen. Zielsetzung ist dabei, ein Planungsteam zur Planung und Umsetzung des Bauvorhabens zusammenzustellen. Wie bei anderen städtischen Projekten bleibt dabei die Steuerung des Projektes im technisch zuständigen Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz. Nach Bildung des Planungsteams und Erarbeitung einer belastbaren Entwurfsplanung über alle Fachdisziplinen wird das Projekt dem Rat erneut zum Baubeschluss vorgelegt werden.

Für die Kreativ-Kita mit angrenzendem Schalthaus/ Atelierhaus soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden.

Insgesamt ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- | | |
|---|--------------------|
| a) Vorbereitung Architektenwettbewerb für Kreativkita i.V. mit Schalthaus
Vorstellung Auslobung im HBA/Gemeinderat | 4. Quart. 2023 |
| b) VGV Verfahren zur Zusammenstellung Planungsteam CANVAS22 | bis 2. Quart. 2024 |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

051/23

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
16.03.2023

Betreff: Umsetzungskonzepte für CANVAS22 und die Kreativ-Kita

- | | |
|---|--------------------|
| c) Konzepterstellung und Beschlussfassung zum Jugendkulturzentrum und zur Veranstaltungsstätte Kultur, sowie Vorschläge zur künftigen Unterbringung „Der Tafel“ | bis 2. Quart. 2024 |
| d) Abschluss Architektenwettbewerb Kita/Schalthaus | 2. Quart. 2024 |
| e) Baubeschlüsse CANVAS22 und Kita | 3. Quart. 2024 |
| f) Planungs- und Genehmigungszeitraum für beide Projekte Kita und CANVAS22 | bis 2. Quart. 2025 |
| g) Baubeginn | 4. Quart. 2025 |
| h) Fertigstellung | 4. Quart. 2027 |