



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-01807-DS-04

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Kultur

Betreff:

**1. Änderung zum Planungsbeschluss "Haus der Festivals",
Gottschedstraße 16 (VII-DS-01807-NF-03)**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

DB OBM - Vorabstimmung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters
FA Kultur
FA Umwelt, Klima und Ordnung
FA Stadtentwicklung und Bau
Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

19.06.2024

Zuständigkeit

Vorberatung
Bestätigung
1. Lesung
1. Lesung
1. Lesung
Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

- Die 1. Änderung zum Planungsbeschluss zur Sanierung des Gebäudes Gottschedstraße 16 und Umbau zum „Haus der Festivals“ wird bestätigt.
- Die Planungskosten für die LP 1-4 erhöhen sich gegenüber dem Planungsbeschluss VII-DS-01807-NF-03 von 550.000 € um 550.000 € auf 1.100.000 €. Der städtische Anteil am Mehrbedarf beträgt 550.000 €. Dies resultiert aus der zum Abschluss der LPH 2 festgestellten Erhöhung der voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme von 6 Mio. € um 7 Mio. € auf **13,0 Mio. €**.
- Die Mittel sind im Haushaltsjahr 2024 im PSP-Element „Haus der Festivals“ (7.0002172.700) i.H.v. 800.000 € veranschlagt.

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Stadtbezirk Mitte
Ortsteile: Zentrum-West

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Gemäß Beschlussfassungen VII-DS-01807-NF-03 sind Planungsleistungen der LPH 1-4 für die Entwicklung der Liegenschaft „Haus der Festivals“ in der Gottschedstraße 16 beauftragt.

Das Planungsbudget gemäß Kostenrahmen (VII-DS-01807-NF-03) hat sich im Rahmen der LPH 2 aufgrund der Planungserkenntnisse (Bauzustand) am Standort und insbesondere aufgrund der aktuellen Baukostensteigerung als nicht ausreichend erwiesen.

Um die Planung vertragsgemäß fortzuführen und ggf. weitere Planungen zu beauftragen, müssen die Planungsmittel erhöht werden.

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	2024		500.000	7.0002172.705
	Auszahlungen	2024		400.000	7.0002172.700
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	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

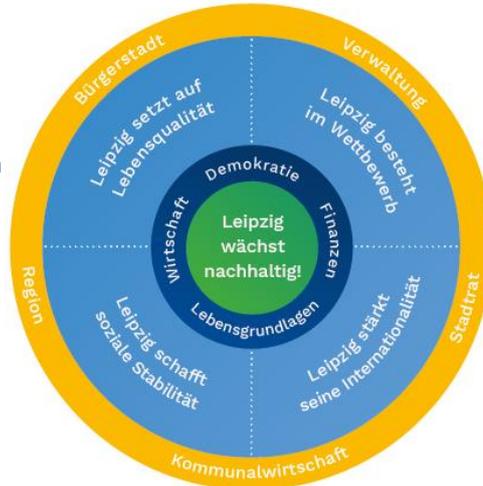
- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen

- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu



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
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat

- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

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 type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		

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

<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>)	<input type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)
--	---	--

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

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

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses: entfällt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit entfällt

III. Strategische Ziele

Es wird auf die Vorlage VII-DS-01807-NF-03 verwiesen.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Gemäß Beschlussfassung VII-DS-01807-NF-03 vom 25.02.2021 erfolgte die Beauftragung der Planungsleistungen der LPH 1-4 für die Entwicklung der Liegenschaft „Haus der Festivals“ in der Gottschedstraße 16.

Das Planungsbudget gemäß Kostenrahmen (VII-DS-01807-NF-03) hat sich im Rahmen der LPH 2 als nicht ausreichend erwiesen. Die Ursachen für den Mehrbedarf ergeben sich insbesondere aus den nun vorliegenden Ergebnissen der Analysen und Untersuchungen zur vorhandenen Bausubstanz und aus Baukostensteigerungen der letzten Jahre (siehe Baupreisindex).

Die Preissteigerung zwischen dem Zeitpunkt der Erstellung des Kostenrahmens 2019 und

den Ergebnissen der LP 2 im 3. Quartal 2023 bildet sich im Mehrbedarf ab.

Kostentreiber bei der Bewertung der vorhandenen Bausubstanz sind vor allem notwendige Hausschwammsanierungen und Trockenlegungen sowie statische Ertüchtigungen tragender Bauteile und Gründungs- und Dachkonstruktionsverstärkungen. Hinzu kommen aufwendige Schallschutzmaßnahmen (Raum-in-Raum-Konzept) für eine angemessene Nutzung des Veranstaltungssaals sowie die Neuordnung der Rettungswege im Rahmen des Brandschutzkonzeptes.

Darüber hinaus liegen durch ein erstelltes Aufmaß nun aktuelle Flächenangaben vor, welche über den angenommen liegen. Zusätzlich ergibt sich ein Flächenzuwachs aus erforderlichen Technikflächen (Lüftungsanlage), welche im ehemaligen Bühnenanbau (Appendix) umgesetzt werden können.

Um die Planung vertragsgemäß fortführen und ggf. weitere Planungen beauftragen zu können, müssen die Planungsmittel verstärkt werden.

2. Beschreibung der Maßnahme

Es wird auf die Vorlage VII-DS-01807-NF-03 verwiesen.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Beabsichtigte Umsetzung der Gesamtmaßnahme gemäß nachfolgendem Zeitplan:

	neu nach Änderung
Planungsbeschluss	02/2021
Planungsbeginn	01/2023
Abschluss LP 3	05/2024
Baubeschluss bis	Q3/2024
Baugenehmigung bis	Q4/2024
Baubeginn	voraussichtlich 2025
Baufertigstellung	voraussichtlich Ende 2027
Nutzungsbeginn	Voraussichtlich Q1/2028

Die Planung befindet sich seit Januar 2024 in der Entwurfsplanung (LP3).

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 Investitionsaufwand

Die Kosten für die Planungen bis zur LP 4 einschließlich planungsbegleitender Gutachten betragen für die Maßnahme voraussichtlich 1,1 Mio. € brutto.

Die Gesamtkosten gemäß Kostenschätzung (LP2) setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung		Kostenschätzung (vom 20.09.2023)	
KGR	BEZEICHNUNG	Kostenschätzung netto	Kostenschätzung brutto
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	60.762,61 €	72.307,50 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	5.721.645,93 €	6.808.758,66 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	3.105.327,73 €	3.695.340,00 €
500	Außenanlagen	51.597,88 €	61.401,48 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	108.403,36 €	129.000,00 €
700	Baunebenkosten	2.453.781,51 €	2.920.000,00 €
	Rundung	161,65 €	192,36 €
GBK	Gesambaukosten (netto und brutto)	11.501.681 €	13.687.000 €
Betrachtung der Umsatzsteuerpflicht			
	Gesambaukosten netto	11.501.681 €	
	Umsatzsteuer in Höhe von 19 % bei 100 %igen Ansatz:	2.185.319 €	
	Abzug auf Grund unternehmerischer Nutzung in Höhe von mind. 43% möglich	939.687 €	
	Vorsteuer nach Abzug (gemäß § 15 UStG)	1.245.632 €	
	Rückstellung für Mehrkosten durch Variante Dachausbau	252.687 €	
	Gesambaukosten (unter Berücksichtigung der Vorsteuerabzugsberechtigung)		13.000.000 €

Kostenermittlungsstufe: Kostenschätzung nach DIN 276 in EUR (Stand 09/2023)

Mit Erstellung des Baubeschlusses werden die oben aufgezeigten Kosten auf Grundlage der Entwurfsplanung (LP 3) präzisiert.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist durch die Stadt Leipzig unter Einsatz von Fördermitteln sicherzustellen. Für die Umsetzung der Baumaßnahme wurden Fördermittel seitens des Bundes (BKM) und des Landes (SMSK) in Aussicht gestellt. In diesem Zusammenhang wird auf den Grundsatzbeschluss „Investitionsprojekt: Internationale Festivallandschaft Freie Szene Leipzig“ (VII-DS-06403-NF-01) verwiesen.

Die Stellung des Fördermittelantrags ist erst nach Abschluss der LP 3 für Mitte des Jahres 2024 geplant. Gegenwärtig wird von Einzahlungen für das HH 2024 in Höhe von 500.000 € ausgegangen. Erst mit Vorlage des Fördermittelbescheids können Fördermittel abgerufen werden.

Weitere Fördermöglichkeiten werden im Zuge des Planungsfortschrittes seitens des Kulturamtes geprüft (z. B. Landesprogramm Denkmalpflege des Freistaates Sachsen).

Der Ankauf des Appendix (Bühnenüberbau) ist mittlerweile erfolgt. Die Finanzierung des Ankaufs in Höhe von 150.000 € erfolgt aus dem PSP-Element „Haus der Festivals“ (7.0002172.700) unabhängig von diesem Beschluss. Die Mittel stehen im PSP-Element im HH 2024 zur Verfügung.

4.2 Finanzierungsplan

Die Deckung des Mehrbedarfs für die Planung LP 1-4 in Höhe von 550.000 € kann aus dem PSP-Element „Haus der Festivals“ (7.0002172.700) erfolgen. Diese Deckungsquelle steht im Jahr 2024 zur Verfügung, da ein Finanzbedarf im Projekt im Haushaltsplan 2024 in Höhe von 800.000 € veranschlagt wurde.

4.3 Steuerrechtliche Prüfung

Mit der geplanten Vermietung und Verpachtung wird die Stadt unternehmerisch tätig. Die Umsätze aus der Verpachtung der Gastronomie- und Veranstaltungsflächen an den Jazzclub unterliegen der Umsatzsteuerpflicht. Es wäre somit ein anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Gegenwärtig wird von der Möglichkeit eines Vorsteuerabzugs in Höhe von mindestens 43 % ausgegangen. Dieser Prozentsatz wurde auf der Grundlage von Flächenzuordnungen ermittelt.

Hinsichtlich der grundsätzlich umsatzsteuerfreien Vermietungen der Büroflächen wird noch geprüft, ob die jeweiligen Mieter diese Flächen im Rahmen ihrer unternehmerischen Sphäre nutzen. Gegebenenfalls wäre dann eine Option zur Umsatzsteuerpflicht möglich, mit der Folge, dass sich der anteilige Vorsteuerabzug erhöhen würde.

4.4 Übersicht Kosten und Haushaltseinordnung

	IST Vorjahre	Übertrag aus 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
veranschlagte Auszahlungen		473.951	800.000					1.273.951
Veränderung Auszahlungen*			-400.000	2.500.000	5.600.000	3.800.000		11.500.000
davon konsumtive Ausstattung								0
Summe AZ neu	226.049	473.951	400.000	2.500.000	5.600.000	3.800.000	0	13.000.000
veranschlagte Einzahlungen								0
Veränderung Einzahlungen			-500.000	-500.000	-4.000.000	-2.500.000	-500.000	-8.000.000
Summe EZ neu	0	0	-500.000	-500.000	-4.000.000	-2.500.000	-500.000	-8.000.000
Veranschlagte Eigenmittel			0					0
Eigenmittel neu	226.049	473.951	-100.000	2.000.000	1.600.000	1.300.000	-500.000	5.000.000

Verpflichtungsermächtigungen	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
veranschlagte VE 2024						
Veränderung VE 2024		2.500.000				
Summe VE 2024 neu						
veranschlagte VE 2025						
Veränderung VE 2025			5.600.000	3.800.000		
Summe VE 2025 neu						

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

entfällt

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Erfolgt keine Beschlussfassung, muss die Planung der LPH 3 gestoppt werden und die Erbringung der LPH 4 kommt nicht zur Ausführung. Die entsprechenden Grundlagen für den Baubeschluss können nicht ermittelt werden und in Aussicht gestellte Fördermittel können nicht abgerufen werden.

Die gewünschte Weiterentwicklung der gegenwärtig fast vollständig leerstehenden städtischen Immobilie kann entsprechend nicht erfolgen. Ohne diese Maßnahmen würde das Gebäude weiterhin größtenteils ungenutzt bleiben, der bauliche Zustand würde sich zeitnah verschlechtern.

Anlage/n

Keine