

Sitzungsvorlage DS 2013/230

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **19.06.2013**)

Mitwirkung:

Projektgruppe MuseumHumpis-Quartier

Aktenzeichen: 623.20.100

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 03.07.2013

Gemeinderat

öffentlich am 15.07.2013

MuseumHumpis-Quartier
- Projektbericht
- Kostenfeststellung

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen
2. Die Kosten für das Projekt **MuseumHumpis-Quartier** werden gerundet mit 18.410.000 € festgestellt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 20.07.1998 für die Sanierung des Humpisquartiers die Nutzungen festgelegt:

für das Humpismuseum die Gebäude Marktstraße 45, 45/1, 47 (ab 1. OG) und Humpisstraße 1 (ab 1. OG), 3 sowie der Innenhof.

Den Sachbeschluss für die Umsetzung des **Museum**Humpis-Quartier in den vorgenannten Gebäuden fasste der Gemeinderat am 31.01.2005 mit (geschätzten) Kosten von 14,6 Mio. €. Die Kostenschätzung wurde im Beschluss zur Kostenberechnung in gleicher Höhe fortgeschrieben).

Einnahmen von fünf Zuschussgeber wurden in Höhe von 7,0 Mio. € erwartet. Der Zustand der mittelalterlichen Gebäude konnten trotz umfangreicher Untersuchungen nicht umfassend erfasst werden; er war leider teilweise schlechter als in den Berechnungen angenommen. Der Gemeinderat wurde laufend über die Entwicklungen informiert und er hat die, trotz Kosteneinsparungen durch Anpassung/Reduzierung von Standards – die aber keinen Einfluss auf das positive Ergebnis hatten, notwendigen Budgetanpassungen beschlossen, zuletzt am

- 14.12.2009:

"Die für den Haushalt wirksamen Kosten (Ausgaben) für das Museum-Humpis-Quartier in Höhe von

- rund 16,6 Mio. € bis zur Eröffnung im Juli 2009

- rund 1,75 Mio. € für die Fertigstellung / restlichen Ausbau

(zusammen 18,35 Mio. €) sind der weiteren Haushalt- und Finanzplanung zu Grunde zu legen."

Die Einnahmenerwartung aus Zuschüssen und Spenden wurde auf 8,73 Mio. € angepasst;

- 18.03.2013:

die Ausgaben wurden auf 18,455 Mio. € angehoben.

2. Ausgaben

Anlage 2

2.1 Vorsteuerabzug

Das **Museum**Humpis-Quartier ist teilweise ein gewerblicher Betrieb und für diesen Bereich berechtigt die Vorsteuer abzuziehen. Die Stadtkämmerei hat mit dem Finanzamt eine Vereinbarung über den pauschalen Abzug der Vorsteuer treffen können. Von den Ausgaben mit Mehrwertsteuer können bei 17,18 % die Rückerstattung der gezahlten Mehrwertsteuer geltend gemacht werden. Bei der Veranschlagung der Mittel im Haushaltsplan bzw. Festlegung der Budgets wurde dies berücksichtigt. Die Übersichten Ausgaben weisen aber bei der Aufteilung der Ausgaben auf die einzelnen Gebäude auch die Bruttobeträge aus.

2.2 Aufteilung auf Gebäude

Das **Museum**Humpis-Quartier ist ein Bauprojekt das aus fünf mittelalterlichen Gebäuden und dem Innenhof besteht. Die Kosten/Ausgaben dafür wurden

aber für die Beantragung und Abrechnung der Zuschüsse auf die einzelnen Gebäude aufgeteilt. Diese Aufteilung erfolgte nach verschiedenen Schlüsseln. Soweit möglich wurden die Ausgaben direkt oder über das Aufmaß dem betroffenen Gebäude zugeordnet. Die übrigen Ausgaben, insbesondere ein großer Anteil der Baunebenkosten, wurden nach z. B. Nutzfläche oder nach Anzahl der betroffenen Gebäude umgelegt. Die Buchungen auf die Einzelgebäude in einer "Sonderrechnung" erfolgte mit den Bruttobeträgen, im Sachbuch für den Vermögenshaushalt konnten die Gesamtbeträge unterm Jahr nur netto gebucht werden; die zu zahlende, "gekürzte" Mehrwertsteuer wurde jeweils im Folgejahr in einem Betrag auf dieser Haushaltsstelle gebucht.

2.3 Ausgaben im Vermögenshaushalt

Die Kosten/Ausgaben im Vermögenshaushalt für die Sanierung und Umbau der Gebäude im Humpisquartier zum **Museum**Humpis-Quartier können mit

aufgerundet **18.410.000 €**

festgestellt werden.

2.4 Risiken

Die Summe in Ziffer 2.3 enthält keine Rückstellungen für die Forderungen des Tragwerksplanungsbüros, das die historischen Gebäude plante. Das Büro hat Ende Mai Klage eingereicht, um die nach seiner Ansicht offene Honorarforderung durchzusetzen. Aus unserer Sicht sind die Forderungen nicht begründet.

3. Einnahmen

Anlage 1

Die Zuschüsse für das Projekt in Höhe von gerundet 8,49 Mio. € kommen zwischenzeitlich von sieben Zuschussgebern / Stellen aus acht Förderprogrammen:

- Landesstiftung Baden-Württemberg
- Stadtsanierung (zwei Programme)
- Denkmalpflege Tübingen
- BKM – Beauftragter der Bundesregierung für Kultur und Medien
- Deutsche Stiftung Denkmalstiftung
- Denkmalstiftung Baden-Württemberg
- Mittel der EU (Interreg A) für Schwabenkinderräume.

Die Zuschüsse sind überwiegend abgerechnet. Für die Denkmalpflege muss der Verwendungsnachweise umgearbeitet werden.

Das Projekt wurde auch von großzügigen Spendern und Sponsoren mit zurzeit 0,57 Mio. € unterstützt.

4. Projektbericht

des Projektsteuerers ist zusammengefasst in der

Anlage 3

5. Fazit

Das **MuseumHumpis-Quartier** ist bisher das größte Sanierungsprojekt der Stadt Ravensburg. Es wurde eigens dafür ein Museumsausschuss eingesetzt, der die Maßnahme begleitete. Die Vorbereitung und Planung dauerten auf Grund der Komplexität der Aufgabe rund 20 Jahre bevor 2005 die Bauarbeiten begannen, die dann rund 6,5 Jahre andauerten. Am Vorhaben waren über 160 Firmen und Auftragnehmer, mehr als 40 Planer, Gutachter u. ä. sowie die Verwaltung mit mehreren Ämtern, dezernatsübergreifend beteiligt.

Das Ergebnis ist insgesamt positiv, die Erwartungen an die Architektur und die Akzeptanz in der Bevölkerung sind eingetreten. Die Besuchszahlen sind der beste Beleg. Herr Dr. Schmauder wird über den Betrieb des **MuseumHumpis-Quartier** im Rahmen des Kulturberichts in der Sitzung des Gemeinderats vom 30.09. 2013 ausführlich berichten.

In der insgesamt über sechsjährigen Bauzeit musste, der Bausubstanz geschuldet, das Budget von der Kostenschätzung/Kostenberechnung mit 14,6 Mio. € in mehreren Stufen um rund 26 % auf gerundet 18,41 Mio. € angehoben werden. Im Kostenansatz von 14,6 Mio. €, der dem Sachbeschluss zu Grunde lag, waren nur 577.000 € (3,95 %) für Unvorhergesehenes enthalten. Man begann mit diesem Budget auch in Kenntnis der folgenden Randbedingungen:

- a) zum Zeitpunkt der Kostenermittlung mit einer Ungenauigkeit von +/- 30 % zu rechnen ist,
- b) es sich um sehr alte Bausubstanz handelt, die beim Ausbau/Umbau oft zu nicht vorhersehbaren Kosten führt,
- c) die Ansätze in den technischen Gewerken knapp bemessen sind und die Ingenieure. einen Sicherheitszuschlag von ca. 10 % vorschlagen.

Seit 2005 sind die Baukosten um rund 20 % gestiegen; dazu kommt die Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 um 3 %, die mit 350.000 € fast allein das Unvorhergesehene aufbrauchte.

Die Einnahmen und Zahl der Zuschussgeber konnten ebenfalls gesteigert werden. Die Zuschussgeber, jetzt sieben, und die Spender bewilligten uns Zuwendungen in Höhe von rund 8,76 Mio. € (einschließlich von Schadensersatz in Höhe von rund 25.000 €). Der prozentuale Anstieg war geringer als bei den Ausgaben. Der städtische Anteil am Vorhaben stieg dadurch von rund 50 % auf rund 52,28 %.

Anlagen:

- 1 Übersicht Einnahmen
- 2 Übersichten Ausgaben
- 3 Bericht des Projektsteuerers