

# Stadt Hamm

## Beschlussvorlage

Vorlagennummer:	BV-1530/2024
Kennung:	öffentlich
Dezernat:	Stadtplanung, Bauwesen, Wohnen und Mobilität
Stadtamt:	Immobilienmanagement
Beteiligtes Stadtamt:	

### Beschlussvorschrift

§ 41 GO

### Beratungsfolge

Gremium	Termin	Beratungsaktion	Top
Bezirksvertretung Hamm-Mitte	04.06.2024	vorberatend	
Ausschuss für Soziales und Gesundheit	17.06.2024	vorberatend	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Mobilität	18.06.2024	vorberatend	
Hauptausschuss	24.06.2024	vorberatend	
Rat	25.06.2024	beschließend	

### Betreff

**Neubau Trägerhaus, Baubeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hamm beschließt - vorbehaltlich der gesicherten Finanzierung - gemäß Sachdarstellung und Begründung die Errichtung des Trägerhauses.

Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Maßnahme unter Einschaltung externer Planer beauftragt.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlungen in € <input type="checkbox"/> Aufwendungen in €	10.825.876
<input checked="" type="checkbox"/> Einzahlungen in € <input type="checkbox"/> Erträge in €	9.348.747
Städtischer Eigenanteil €	1.477.129
<input checked="" type="checkbox"/> StA/Finanzstelle <input type="checkbox"/> StA/Zeile in Teilergebnisplan:	650_0112027960 Trägerhaus Hamm
Erläuterungen:	Ein Förderantrag im Rahmen des EFRE Programms „Wohnquartiere im Wandel“ in Kombination mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes ist gestellt.
Mittel stehen	<input checked="" type="checkbox"/> zur Verfügung <input type="checkbox"/> nicht/nicht vollständig zur Verfügung

Beteiligung RPA	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
-----------------	---

## Klimarelevanz

Ja

Nein

<p>Erläuterungen:</p>	<p>1. Durch die Errichtung des Trägerhauses einschl. der erforderlichen Nebenarbeiten wird elektrische Energie für die Produktion und der Errichtung notwendig.</p> <p>2. Photovoltaikanlage mit ca. 52kWp auf den Dachflächen über 2. OG und 3.OG (Vollbelegung) mit über 80% Eigenverbrauchsquote.</p> <p>3. Als Wärmeerzeuger für das Gebäude ist eine Sole-Wasser-Wärmepumpe in der Heizungsplanung berücksichtigt. Die Wärmepumpenquelle ist das Erdreich mit jeweils 11-13, 95m tiefen Bohrungen (Geothermie). -Die Anlieferung und die Baustellenfahrzeuge verbrauchen zusätzlich fossile Ressourcen (z.B. PKW- Kraftstoffe).</p> <p>4. Lediglich in der Umsetzungsphase der Baumaßnahme ist mit einem erhöhten Wasserverbrauch zu rechnen, Regenwasserzisterne zur Nutzung als Außenbewässerung sind geplant.</p> <p>5. Durch die Errichtung des Trägerhauses kommt es im direkten Umfeld nicht zu negativen Auswirkungen auf die Biodiversität.</p> <p>6. Die Umsetzung der Baumaßnahme hat keinen Einfluss auf klimafreundliche Mobilität (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, alternative Antriebe, Carsharing, ...)</p> <p>7. Nutzung von recycelten und upcycelten Bauteilen. Der Einsatz von recyclingfähigen und wiederverwendeten Materialien in Fassade und Tragwerk ist geplant.</p> <p>8. Bemessung der thermischen Hülle unter Einhaltung des KFW 40 Standards als Mindeststandard. Verwendung des Leitfadens „Energiestandards Stadt Hamm“ erarbeitet durch das Ökozentrum Hamm als Grundlage der Planung der fachlich Beteiligten</p> <p>9. Die Außenanlagen sind zur Nutzung als versiegelte Fläche vorgesehen, die als Zuwegung und Lieferwege genutzt werden.</p> <p>Die Baumaßnahme hat keine direkten Auswirkungen auf das Starkregen- und Hochwassermanagement.</p> <p>Für den Bau der PKW-Stellplätze des Trägerhauses ist es erforderlich, die vorhandene Böschung auf der nördlichen Grundstücksseite mit Steinkörben (sog. Gabionen) abzufangen. Aufgrund dessen müssen 6</p>
-----------------------	--

	<p>vorhandene Bäume, welche auf der Böschung stehen, gefällt werden.</p> <p>Als Ersatzpflanzung ist die Pflanzung von 3 neuen Bäumen im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Außengelände des Trägerhauses vorgesehen. 3 weitere Bäume sollen in Abstimmung mit dem Umweltamt als Ersatzpflanzung an anderen Standorten im Hammer Stadtgebiet gepflanzt werden. Die Art und Größe der neuen Bäume wird ebenfalls mit dem Umweltamt abgestimmt.</p>
--	--

## **Sachdarstellung und Begründung**

### **1. Allgemeines**

Mit der Vorlage 0974/22 wurde der Grundsatzbeschluss zur Errichtung des Trägerhauses Hamm gefasst, verbunden mit dem Auftrag, die Planung zu konkretisieren und entsprechende Ingenieurbüros zu beauftragen. Die Planungen (LPH 1-3) wurden auf der Grundlage der abgestimmten Raumprogramme sowie vor-Ort-Terminen zu den Besichtigungen der Einrichtungen sowie Nutzergesprächen erarbeitet.

### **2. Städtebauliche Einbindung**

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nutzung des brachliegenden Grundstückes „Kleine Alleestraße 4“ zu begrüßen. Hier kann an zentraler Stelle, auch von Fahrgästen der DB zum Hauptbahnhof Hamm einsehbar, ein qualitativ hochwertiges Gebäude für eine wichtige, soziale Infrastruktur geschaffen werden. Am Eingang zum Hammer Westen und zur südlichen Innenstadt, an einem stark frequentierten Kreuzungsbereich ist eine qualitätvolle Neubebauung aus städtebaulichen Gründen geboten.

Der Neubau für das Trägerhaus kann hier als impulsgebender Baustein für die räumliche Fassung des momentan undefinierten Straßenraumes gelten. Insgesamt entsteht ein Gebäude, das flexible Nutzungsmöglichkeiten für die dauerhaften Nutzer und offene Angebote für weitere Träger und Gruppen des Stadtteils bietet, eine qualitätvolle, städtebauliche Entwicklung einer Brachfläche aufzeigt und mit hohen ökologischen Standards beispielhaft und richtungsgebend für die Zukunft ist.

### **3. Baubeschreibung**

Mit dem Trägerhaus entsteht am Standort Kleine Alleestraße 4 im Schnittpunkt der Sanierungsgebiete Hamm-Weststadt und Hamm-Innenstadt eine einladende, offene, adäquate, städtebaulich wirksame, architektonisch attraktive und modellhaft nachhaltige Gemeinbedarfseinrichtung, die in Abstimmung mit vor Ort tätigen Trägern und Akteuren entwickelt wurde.

Auf einem Sockelgeschoss, das den Flächenbedarf der Hammer Tafel inklusive unbeheizter Logistik- und Lagerflächen zusammenfasst, entsteht ein in der Grundfläche trapezförmiger, dreigeschossiger Baukörper. Ein zentraler Einschnitt im Süden bildet im Erdgeschoss einen überdachten Innenhof für die Wartezone und die Warenausgabe und gliedert das Trägerhaus in zwei gut zu belichtende Funktionseinheiten. Der Funktionsablauf Anliefern, Sortieren, Lagern und Entsorgen bis zur Warenausgabe bildet sich stringent im Erdgeschossgrundriss ab. Die rückwärtige Anlieferung wird als Einbahnstraße konzipiert und bedient als überdachte Ladefläche unmittelbar alle Lagerflächen auf der westlichen Fassadenseite im EG. Im 1. Obergeschoss befinden sich für diese Personengruppe die Sozialräume. Der große Aufenthaltsraum bildet Synergien für weitere Akteure und Vereine. Der Entwurf differenziert sensibel das Betreten der verschiedenen Besuchergruppen. Der gut einsehbare zentrale Innenhof bildet eine angemessene räumliche Situation für Warteschlangen, die sich vor der Warenausgabe der Tafel bilden können.

Die zwei Treppenhäuser sind so angeordnet, dass die Besucher das Gebäude ungestört und z.T. blickgeschützt betreten können. Gut von der östlichen Straßenseite, aber auch einladend im

Innenhof einsehbar befindet sich das Kontaktcafé mit eigenem Eingang. Hier sind offene Beratungsangebote zu finden. Die WC-Anlage im Café ist so platziert, dass sie von allen Besucher:innen des Trägerhauses genutzt werden kann. Die Treppenhäuser erschließen separat die beiden Gebäudeteile in den Obergeschossen. Das südliche Treppenhaus erschließt Räumlichkeiten der Tagespflege, eine zusätzliche interne Verbindungstreppe ermöglicht einen reibungslosen und sicheren Tagesablauf. Blickgeschützt befinden sich im 2.OG weitere Beratungseinheiten (Aidshilfe). Ein 35 m<sup>2</sup> großer Gruppenraum mit Teeküche steht auch externen Organisationen wie Selbsthilfegruppen zur Verfügung. Die flexible Grundrissgestaltung in Kombination mit den großen Spannweiten ermöglicht auch eine schnelle Antwort auf ggf. sich ändernde Nutzung- und Raumkonzepte. Dadurch ist langfristig die flexible Nutzung der einzelnen Etagen gewährleistet.

An der Straßenkreuzung Alleestraße/Schwarzer Weg wird mit einem vierten Geschoss für die Gebäudetechnik und der damit generierten Gebäudehöhe ein städtebaulicher Akzent gesetzt.

#### **4. Nachhaltigkeit**

Die Stadt Hamm setzt mit dem Neubau des Trägerhauses ein Zeichen für Solidarität und Wertschätzung für Mensch und Umwelt. Der Gedanke der Weiterverwendung und Müllvermeidung setzt sich in der Auswahl der Baumaterialien fort: Der Entwurf folgt den Ansätzen des zirkulären Bauens und integriert diesen von Beginn an in seine Gestaltung. Der Grundriss lässt flexible Nutzungen zu, d.h. Innenausbau und Tragwerk sind nicht fest miteinander verbunden und können jederzeit verändert werden, Holzbauteile werden rückbaubar zusammengefügt. Die robuste Fassadengestaltung im Sockelgeschoss ist der Nutzung geschuldet. Auch im Innenraum sollen strapazierfähige Wandoberflächen, z.B. Sichtmauerwerk zum Einsatz kommen. Die Verwendung von Beton aufgrund von statischen und brandschutzrelevanten Anforderungen wird auf das Nötigste beschränkt, die Ausführung erfolgt in höchstem Maße mit Recyclingbeton. Alle übrigen Bauteile werden soweit möglich aus nachwachsenden Baustoffen wie Holz mit einem hohen Vorfertigungsgrad erstellt, auf die regionale Produktion und kurze Lieferwege wird geachtet.

Durch die Tragstruktur erhalten die Ost- und Westfassade transparente Fassaden und definieren das „Gesicht“ des Trägerhauses. Die Gebäudegrundform ist kompakt. Der Verglasungsanteil nach Süden wird minimiert, nach Westen wird er durch die bestehende Baumreihe natürlich verschattet. Ansonsten erfolgt die Verschattung der Glasflächen durch den pergolaartigen Vorbau oder mit zusätzlichen außenliegenden Screens. Angedacht ist die Beheizung des hochwärmegedämmten Neubaus über eine Sole-Wasserwärmepumpe mit Erdsonden oder alternativ über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Beleuchtung des Gebäudes erfolgt über ein energiesparendes LED-Lichtkonzept. Der Innenausbau ist ausschließlich mit nachhaltigen und PVC-freien Materialen geplant. Wo möglich, werden Produkte aus der Kreislaufwirtschaft in das Einrichtungskonzept integriert.

Ca. 250 m<sup>2</sup> Dachfläche werden für die Aufstellung von PV-Modulen genutzt, alle übrigen Dachflächen werden extensiv begrünt und kompensieren somit den Versiegelungsanteil des Grundstückes.

#### **5. Terminplanung**

Vorausgesetzt der Förderbescheid erfolgt im Mai/Juni 2024, können die Planungsleistungen zeitnah fortgesetzt werden. Ein Baubeginn ist geplant für das 2. Halbjahr 2025. Mit diesem Baubeginn ist eine Fertigstellung Anfang 2027 erreichbar.

#### **6. Kosten gemäß DIN 276**

Kostengruppe 200 (Bauwerk-Baukonstruktion)	158.981,00 €
Kostengruppe 300 (Bauwerk-Baukonstruktion)	6.135.818,50 €
Kostengruppe 400 (Bauwerk-Technische Anlagen)	2.289.060,20 €
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	595.419,48 €
Kostengruppe 600 (Ausstattung)	79.045,75 €
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten, Planungsleistungen)	1.567.551,97 €

**Summe Gesamtbaukosten**

**10.825.876,90 €**

Die Planungen ist bis zu LPH 3 konkretisiert worden und ein Förderantrag im Rahmen der EFRE

Förderung 2021-2027 – Wohnquartiere im Wandel, wurde in Kombination mit Mittel der Städtebauförderung des Landes- und des Bundes gestellt (Vorlage Nr. 1215/23). Aufgrund der EFRE Förderung wird ein Fördersatz von rund 86% erwartet. Eine Förderzusage kann im Mai/Juni 2024 erfolgen.

Mit der 1. Ergänzung zur BV 1346/23 hat der Rat der Stadt Hamm beschlossen, die Maßnahme „Trägerhaus“ nicht über die Hamm.Invest, sondern den städtischen Haushalt abzuwickeln.

Hintergrund ist, dass eine Weiterleitung der beantragten Fördermittel an die Hamm.Invest von Seiten des Fördergebers ausgeschlossen wurde. Zur Deckung der Eigenanteile wurde im Tausch die Maßnahme „Container für die Interimswache der Feuerwache Hafenstraße“ an die Hamm.Invest übertragen.

Die Maßnahme wird zwischen 2024 bis 2027 abgewickelt. Da es sich um eine geförderte Maßnahme handelt, können die veranschlagten Mittel in 2024 und 2025 im Rahmen des Jahresabschlusses gem. § 22 KomHVO übertragen werden.

## **7. Folgekosten**

Das Trägerhaus ist ein Gebäude mit Mischnutzung, welches mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bilanziert wird. Entsprechend führen die Investitionskosten zu einer jährlichen Abschreibung in Höhe von ca. 135.300 € und Erlösen aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von ca. 116.900 €. Zudem fallen Fremdkapitalkosten für den Eigenanteil an. Diese betragen 22.157 € jährlich.

Die Bewirtschaftungskosten des Baus betragen auf der Grundlage des KGST-Vergleichsrings „Gebäudewirtschaft“ für analog der Kategorie „Kommunale Begegnungsstätten“ jährlich 54,24 €/m<sup>2</sup> BGF (Stand 12/2023). Die BGF des Trägerhauses werden vorläufig mit 2.642,06 m<sup>2</sup> berechnet, wodurch sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von rund 143.300 €/a ergeben, die bei den zukünftigen Haushaltsplanungen in der Ergebnisplanung des Immobilienmanagements zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind für die Instandhaltung des Gebäudes 1,2 % (ohne Personalkosten) des Neubauwertes anzusetzen. Der daraus resultierende Betrag in Höhe von 132.000 € ist ebenfalls für die zukünftigen Haushalten einzustellen. Demgegenüber ergeben sich Einnahmen aus der Vermietung. Diese betragen rund 57.500 €.

Für die hausmeisterliche Betreuung sind auf der Grundlage der Pauschalstellenbemessung des KGST-Berichtes „Hausmeisterdienste in Kommunen“ 10,30 Wochenstunden anzusetzen. Der entsprechende Personalanteil ist bei den künftigen Personalbemessungen mit einzubeziehen.

## **Anlage(n):**

1. Anlage\_1