

Vorlagen-Nr. **337/2023**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich:

Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven

Wilhelmshaven, 03.11.2023

## Beschlussvorlage an den RAT

### TOP: TWWP – Sachstand und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven	16.11.2023	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Tourismus und Häfen	27.11.2023	Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	27.11.2023	Ja	Nein	Enth.
Rat	29.11.2023	Ja	Nein	Enth.

## Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven nimmt den in der Beschlussvorlage 337/2023 dargestellten Sachstand des Projektes TWWP zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt TWWP mit der Vorzugsvariante Wettbewerbsentwurf (ohne Reduzierung einer Etage) mit Drittem Mieter fort- und umzusetzen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
  - a. das Vorliegen der schriftlichen Fördermittelbescheide bzw. -zusagen für die Fördermittel Bund
  - b. das Vorliegen verbindlicher Vorverträge der Mieter Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer (NLPV), Common Wadden Sea Secretary (CWWS) und eines Dritten Mieters für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren
  - c. eine Anpassung der Planung für die Außenanlagen auf einen Gesamtkostenrahmen (inklusive Nebenkosten) von 2,5 Mio. Euro
3. Die Wirtschaftspläne 2024 von GGS und TBW werden in Bezug auf die neuen Gesamtkosten angepasst (TWWP und Bootshaus mit 26,94 Mio. Euro, Außenanlagen mit 2,5 Mio. Euro).

---

Menke  
Technischer  
Betriebsleiter

Sichtvermerk  
Feist  
Oberbürgermeister

---

Marušić  
Stadtbaurat

## Begründung:

Im Mai 2022 wurden in der Beschlussvorlage 138/2022 die damals bekannte Kostensituation des Projektes TWWP und Einsparpotentiale hierzu dargestellt. Unter Berücksichtigung der Einsparpotentiale ergab sich eine Bruttosumme von 19,97 Mio. Euro für die Kostengruppen 300, 400 und 700 des Projektes. Es wurde beschlossen, die Planung wiederaufzunehmen.

Es waren damals Gesamtkosten in Höhe von 24,63 Mio. Euro festzustellen. Hierin enthalten sind 0,6 Mio. Euro Baukosten für das Bootshaus und Baukosten von 4,06 Mio. Euro für die Außenanlagen (Stand Dez 2021).

Auf das Risiko weiterer Kostensteigerungen im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und der aktuellen Entwicklung in der Bauwirtschaft wurde in der Begründung hingewiesen.

Der nicht refinanzierte städtische Aufwand ist im Mai 2022, Stand zur BV 138/2022 (siehe Anlage 1) unter Berücksichtigung von Investitionshöhe und Zuschüssen auf ca. (minus) 560 Tsd. Euro festzustellen.

Im Zeitraum von Mai 2022 bis Oktober 2023 wurden die Entwurfsplanung in Bezug auf die technischen Änderungen zur Kosteneinsparung angepasst. Eine aktuelle Kostenberechnung hierzu liegt vor.

Die Gesamtsituation stellt sich zum Oktober 2023 wie folgt dar:

Anlage 1 BV 337/2023 TWWP	Mai 2022 Vorlage 138/2022	Stand 11.10.2023	Stand 11.10.2023
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
	Einsparunters. Mehrkosten 270 Tsd. €	Reduzierung 1 Geschoss, ohne 3. Mieter	Wettbewerb plus Dritter Mieter
Gesamtbaukosten Hochbau inkl. Baunebenkosten (neu: nach Einsparungen)	19,97	24,71	25,90
Baukosten Bootshaus	0,6	1,04	1,04
Baukosten Außenanlagen	4,06	2,50	2,50
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>24,63</b>	<b>28,25</b>	<b>29,44</b>
Zuschüsse	<b>9,15</b>	<b>19,15</b>	<b>19,15</b>
<b>Jährlicher Gesamtaufwand Stadt Wilhelmshaven</b>	<b>-557.860 €</b>	<b>-504.660 €</b>	<b>-450.060 €</b>
	€/a	€/a	€/a

Hierbei ist eine Begrenzung der Kosten für die Außenanlagen auf 2,5 Mio. € (brutto, incl. Nebenkosten, Planung, usw.) berücksichtigt. Dies ist durch Einsparungen zu realisieren. Die aktuelle Kostenberechnung Stand April 2023 beträgt ca. 4,6 Mio. Euro.

Details und der Verlauf in Verbindung mit den Beschlüssen seit 2020 sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Wesentliche Änderungen im Projektverlauf sind:

- erhebliche Kostensteigerungen im zeitlichen Verlauf und unter Berücksichtigung konjunktureller und krisenbedingter Aspekte
- ein Entfall der Städtebauförderung für die Außenanlagen
- eine zusätzliche Bundesförderung in Höhe von 10,0 Mio. Euro
- eine optimierte Flächenausnutzung über einen dritten Mieter

Unter Berücksichtigung vorgenannter Änderungen reduziert sich der jährliche Gesamtaufwand für die Stadt Wilhelmshaven von ca. 560 Tsd. Euro auf ca. 450 Tsd. Euro jährlich.

Ein Risiko von Kostensteigerungen besteht weiterhin und ist nach dem derzeitigen Planungsstand mit ca. 15 % zu benennen.

Mittelbare positive Aspekte für die Stadt Wilhelmshaven sind nicht monetär bewertet. Hier sind beispielsweise zu nennen: Standortstärkung, neue internationale Dienststelle Wadden Sea Worlds Heritage Partnership Center (WSWH PC), die gemeinsam mit dem bereits in Wilhelmshaven beheimateten Gemeinsamen Wattenmeersekretariat (CWWS) den zweiten Mieter stellt, Architektonisches Leuchtturmprojekt mit Strahlkraft, touristische Aspekte, usw.

Unter vorgenannten Aspekten empfiehlt die Verwaltung eine Fortführung des Projektes, auch wenn weitere Risiken bestehen. Empfohlen wird die Variante Wettbewerbsentwurf (ohne Reduzierung einer Etage) mit Drittem Mieter.

Die nationale Bedeutung des Projektes wird durch die hohe Förderung des Projektes von über 60 % deutlich. Die Fortführung des Projektes sollte von folgenden Bedingungen abhängig sein:

- a. das Vorliegen der schriftlichen Fördermittelbescheide bzw. -zusagen für die Fördermittel Bund
- b. das Vorliegen verbindlicher Vorverträge der Mieter Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer (NLPV), Common Wadden Sea Secretary (CWWS) und eines Dritten Mieters für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren
- c. eine Anpassung der Planung für die Außenanlagen auf einen Gesamtkostenrahmen (inklusive Nebenkosten) von 2,5 Mio. Euro

Bei einem Projektstopp bzw. einem Abbruch des Projektes sind für die Stadt Wilhelmshaven bisher nicht refinanzierbare Aufwendungen in Höhe von ca. 3,35 Mio. Euro entstanden, die sich aus bestehenden Vertragsverhältnissen auf ca. 4,1 Mio. Euro erhöhen werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

ja

**1. Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr veranschlagt:**

ja

2.650.000 Euro

\_\_\_\_\_ / 111701 Teilhaushalt / Produkt

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Ertrags- / Aufwandskonto

\_\_\_\_\_ / 787111 Einzahlungs- / Auszahlungskonto

**2. Auswirkungen auf die Folgejahre**

ja (Mehrkosten von 1,825 Mio € werden im Wirtschaftsplan 2024 aufgenommen)

**Personelle Auswirkungen**

nein

**Beteiligte Fachbereiche/Betriebe**

Keine