

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0799
Datum:	11.06.2018
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	12.06.2018

Bereich/Az:
Zentrales Immobilienmanagement / 65.1-06-05

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	28.06.2018	öffentlich
Rat	04.07.2018	öffentlich

Betreff

Sanierung Rathaus I
Teilaufhebung des Sperrvermerks

Produkte

01.11.01 Bereitstellung von Gebäuden

Beschlussvorschlag

Für die Durchführung von Notmaßnahmen im Bereich des Ratssaals sowie der angrenzenden Bereiche und die Fortführung der Grundlagenermittlung sowie das externe Projektmanagement wird der vom Rat zur Investitionsmaßnahme „Sanierung Rathaus I“ (I 20160083) für den Haushaltsansatz 2018 beschlossene Sperrvermerk in Höhe von 825.000 Euro aufgehoben.

gez. Axourgos

Sachdarstellung:

Im beschlossenen Haushalt für die Jahre 2018/2019 sind beim Produkt 01.11.01 „Bereitstellung von Gebäuden“) die Mittel des Investitionsauftrags I 20160083 „Sanierung Rathaus I“ mit einem Sperrvermerk zugunsten des Rates für die Jahre 2018 und 2019 versehen. Nach aktuellem Planungsstand sollen im Wesentlichen das Dach und der Brandschutz im Gebäude ertüchtigt werden. Für diese Maßnahmen und weitere Begleitmaßnahmen ist im aktuellen Doppelhaushalt im Rahmen der Mittelfristplanung ein Gesamtvolumen von rund 11 Mio. Euro veranschlagt.

Verwaltungsintern ist eine Projektgruppe gebildet worden, die sich mit den nachfolgenden Punkten beschäftigen wird. Aufgrund der Komplexität und der finanziellen Bedeutung des Bauvorhabens, empfiehlt die Verwaltung, ein externes Projektmanagement bzw. eine externe Projektsteuerung einzusetzen. Diese Leistungen werden ausgeschrieben und vergeben, sofern der Rat den Sperrvermerk teilweise aufhebt. Das externe Projektmanagement soll die verwaltungsinterne Projektgruppe dabei unterstützen, die Sanierungsmaßnahme erfolgreich umzusetzen und zuvor die nachfolgenden Fragestellungen zu lösen. Verbindliche Vorgaben zur Honorierung einer Projektsteuerung existieren nicht. In Anlehnung an die Schriftenreihe des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) schätzt die Verwaltung die Aufwendungen für ein externes Projektmanagement auf 410.000 Euro.

Finanzielle Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme, aktueller Stand

Nach erneuter Durchsicht der Planungen zeigt sich, dass es sich bei diesen Maßnahmen nach aktueller Rechtslage voraussichtlich nicht um eine Investition im Sinne des § 33 Abs. 2 GemHVO NRW handeln wird. Eine Investition mit der Folge, dass die Aufwendungen aktiviert werden können und somit nicht unmittelbar und im Jahr der Maßnahmendurchführung die Ergebnisrechnung belasten, liegt nur unter folgenden Voraussetzungen vor:

- 1) es handelt sich bei der Baumaßnahme um eine Zweiterstellung des gesamten Gebäudes oder
- 2) es handelt sich bei der Baumaßnahme um eine Erweiterung, z. B. durch einen Anbau oder
- 3) die Baumaßnahme führt zu einer wesentlichen Verbesserung des Gesamtgebäudes über den ursprünglichen Gebäudezustand hinaus.

Wird das Gebäude hingegen nur auf den aktuellen Stand der Technik, z. B. in Bezug auf Brandschutz gebracht, liegen die Voraussetzungen der Nr. 1 bis 3 nicht vor. Die Kriterien, wann eine Investition und wann lediglich eine konsumtive Erhaltungsmaßnahme vorliegt, wird sich voraussichtlich im Rahmen des NKF-Weiterentwicklungsgesetzes – NKFWG - ändern. Der Gesetzesentwurf wird laut Mitteilung des Kommunalministeriums vor den Sommerferien 2018 veröffentlicht. Diese gesetzlichen Änderungen sollten zunächst abgewartet werden, da auf dieser dann neuen gesetzlichen Grundlage die haushalterischen mit den baulichen Anforderungen abgestimmt werden können.

Zudem ergab die Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg Ende März 2018, dass die Erfolgsaussichten auf eine Förderung der Rathaussanierung aus Mitteln der Städtebauförderung als gering einzustufen sind. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, alternative Finanzierungsmodelle zu erarbeiten.

Durchführung von Notmaßnahmen

Ein Baubeginn zum Ende des Jahres 2018 und damit der Beginn der Dacharbeiten zum Frühjahr nächsten Jahres werden, insbesondere aufgrund der v. g. Fragestellungen, nicht mehr möglich sein. Im Hinblick auf die bereits eingetretenen Schäden, die auch zur Schließung des Ratssaals geführt haben, sind zur Überbrückung der Zeit bis zum Sanierungsbeginn Notmaßnahmen erforderlich.

Zur Beseitigung des Sturmschadens ist eine Einrüstung des Portals und der Fassade im Bereich des Rosengartens notwendig. Zudem ist für die Arbeiten an den Deckenabhängern der Ratssaaldecke eine Arbeitsplattform im Dachstuhl erforderlich.

Notmaßnahmen Dach und Decke Ratssaal

Für die anstehenden Arbeiten wurde eine Ausschreibung für die Stellung eines Gerüstes verfasst. Es wurden 4 Firmen von der Vergabestelle angeschrieben. Zur Submission am 06.04.2018 wurde ein Angebot eingereicht. Das geprüfte Angebot endet mit 22.903,94 Euro brutto. Die Abrechnung erfolgt nach dem tatsächlichen Aufwand. Geschätzt wird dieser auf 2 Wochen Arbeitszeit für 2 Mitarbeiter und somit ca. 10.000 Euro brutto. Hinzu kämen die Kosten für einen mobilen Kran bzw. Arbeitsbühnen an den Gebäudeseiten zum Parkplatz und Bürgersaal (Höhe noch nicht bekannt), sowie ca. 5.000,00 Euro brutto für Materialkosten. Die Beauftragung kann erst nach Aufhebung des Sperrvermerks durch den Rat erfolgen.

Für die Arbeiten an der Ratssaaldecke läuft aktuell die Abfrage für die Schlosserarbeiten. Hier sind zusätzliche Träger einzulegen und die vorhandenen Abhänger nachzuziehen. Das Einbringen der Träger sollte im Zuge der Dachreparatur erfolgen. Eine Auftragsvergabe richtet sich daher nicht nur am wirtschaftlichsten Angebot sondern auch nach den zeitlichen Kapazitäten der angefragten Unternehmer. Zudem ist eine weitere Ausarbeitung und Betreuung durch einen Statiker notwendig. Generell lassen sich bei den notwendigen Reparatur- und Nachbesserungsarbeiten die Leistungen meist nur nach Aufwand abrechnen, da die vorhandene Bausubstanz teilweise so schlecht ist, dass sich die Reparaturbereiche nicht klar abgrenzen lassen. Neben dem Ratssaal sind auch die Räume 516 und 306 betroffen.

Der Sachverständige für Putzarbeiten hat ein Instandsetzungsangebot für die Ratssaaldecke vorgelegt. Auch dies beinhaltet die Arbeiten auf Nachweis. Angebotsinhalt ist das Entfernen loser Deckenteile, das Bearbeiten der Rissübergänge und V-förmiges Öffnen und Verpressen der umlaufenden Rissfuge sowie das Grundieren und Streichen der Decke. Die Kosten liegen bei ca. 8.000,00 Euro brutto. Das Flächengerüst ist hierin noch nicht enthalten. Die Ausführung der Arbeiten soll erst nach der Überprüfung der Dachreparatur auf Dichtigkeit durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist von einer Sperrung des Ratssaales bis mindestens Oktober 2018 auszugehen.

Unter Berücksichtigung der noch nicht bekannten Positionen ist als Notmaßnahme für die Beseitigung der aktuell bekannten Schäden von einer Summe von mind. 65.000 Euro bis 75.000 Euro auszugehen.

Vorsorgeansatz Notdach mit 6 Monate Vorhaltung

Sollte es trotz Reparaturen zu weiteren größeren Schäden am Dach oberhalb des Ratssaals kommen, so ist ggf. ein Wetterschutzdach mit Folienbespannung inklusive Einrüstung zu errichten. Die Kosten hierfür können sich je nach Art der Ausführung auf mind. 35.000 Euro brutto für den Aufstellungsmonat und je weiteren Monat auf ca. 5.600,00 Euro und mehr belaufen.

Vorsorgeansatz sonstige Notmaßnahmen

Um bei weiteren Schäden, welche bei der sich verschlechternden Bausubstanz täglich auftreten können, kurzfristig handeln zu können, sollte eine weitere Sicherheit von 45.000 € vorgesehen werden.

Weiterführung Gutachten und Fachplanung

Die Projektsteuerung soll in der ersten Stufe auch die Klärung der Aufgabenstellung und die Erstellung eines Programms für die Gesamtmaßnahme beinhalten. Hierfür ist die Fortführung der Sanierungsplanungen und Grundlagenermittlungen erforderlich. Diese Gutachter- und Fachplanerleistungen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs eines Projektsteuerers. Hierzu zählt aus heutiger Sicht die weitere, fortlaufende Bearbeitung des Brandschutzkonzeptes und der Statik, sowie ergänzende Gutachten zum Holz, Mauerwerk und Putz und ein das gesamte Gebäude umfassendes Schadstoffgutachten. Im Rahmen der Benennungsherstellung mit der Denkmalfachbehörde könnten weitere Befunduntersuchungen erforderlich werden.

Im Hinblick auf die Erstellung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ist voraussichtlich die energetische Untersuchung des Rathauses notwendig sowie die Fachplanung für die technische Gebäudeausrüstung und die Brandmeldeanlage (zunächst jeweils bis zur Entwurfsplanung).

Die Kosten hierfür belaufen sich zunächst auf ca. 225.000 Euro. Die weiteren Kosten ergeben sich dann aus dem noch festzulegenden Umfang der Gesamtmaßnahme.

Rechtliche Beurteilung:

Der Rat der Stadt Schwerte hat gem. § 23 Abs. 3 GemHVO NRW einen Sperrvermerk beim Investitionsauftrag I 20160083 für die Jahre 2018 und 2019 beschlossen. Gemäß § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen ist der Rat für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig. Der Sperrvermerk wurde mit Entscheidungsvorbehalt zugunsten des Rates angebracht. Somit obliegt dem Rat auch die Entscheidung über die Teilaufhebung.

Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen einschließlich Folgekosten:

Um die in der Sachdarstellung genannten Leistungen ausschreiben und vergeben zu können, ist der Sperrvermerk i. H. v. 825.000 Euro aufzuheben.

Externes Projektmanagement / Projektsteuerung	ca. 410.000 Euro
Notmaßnahmen Dach und Decke Ratssaal	ca. 75.000 Euro
Vorsorgeansatz Notdach mit 6 Monate Vorhaltung	ca. 70.000 Euro
Vorsorgeansatz sonstige Notmaßnahmen	ca. 45.000 Euro
Weiterführung Gutachten und Fachplanung	<u>ca. 225.000 Euro</u>
	ca. 825.000 Euro

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange sind nicht betroffen.

Inklusion:

Inklusionsbelange bezogen auf Einschränkungen in den Bereichen

- Beweglichkeit
- Sehen
- Hören
- Denken
- Fühlen

werden nicht berührt.

wurden berücksichtigt.

wurden nicht berücksichtigt, weil _____.