# Stadt Witten

**Die Bürgermeisterin**
**Stabsstelle Public-Private-Partnership/Dez.4.5**

## VERWALTUNGSVORLAGE
## öffentlich
## (3 Tage nach Versand)

**13.02.2015**
**Nr. 0191/V 16**

| **Beratungsfolge** | (voraussicht.) **Sitzungstermin** |
|---|---|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz | 12.03.2015 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 16.03.2015 |
| Rat | 23.03.2015 |

**Kurzbezeichnung**

Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses als zentralen Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Stadtverwaltung
- Kenntnisnahme der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung "Zukunftsprojekt Rathaus Witten" - Durchführungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt das Gutachten des Beratungsunternehmens ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH, Hauert 18, 44227 Dortmund, zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Projekt fortzusetzen und durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung „Zukunftsprojekt Rathaus Witten“ belegt, dass die wertsteigernde Vollsanierung des Rathauses wirtschaftlicher ist als die sogenannte „0-Variante“. Selbst die ressourcenorientiere Betrachtung über einen Zeitraum von nur 25 Jahren zeigt, dass die Sanierung wirtschaftlich vorteilhafter ist und somit zur Haushaltskonsolidierung beiträgt.

Der Variantenvergleich der Berechnungen entsprechend des Leitfadens „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau – Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach dem Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) des Finanzministeriums NRW vom Januar 2014 zeigt anhand der Nominal- und Barwerte, dass die „0-Variante“ unwirtschaftlich ist.

Auch die Überführung der Ergebnisse der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in eine NKF-Planergebnisrechnung und Planbilanz dokumentiert die Vorteilhaftigkeit der umfassenden Rathaussanierung. Der Haushalt der Stadt Witten wird durch die Sanierung des Rathauses und der Konzentration der Verwaltungsstandorte in einem Zeitraum von 25 Jahren nominal um RD: 2,1 Mio. €. entlastet.

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan/Investitionsplan 2015 ff. (lfd. Nr. 6 der Liste Baumaßnahmen) wie folgt veranschlagt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2015 | 1.300.000 € | (darauf entfallende Zuwendungen | 240.000 €) |
| 2016 | 3.100.000 € | (darauf entfallende Zuwendungen | 320.000 €) |
| 2017 | 2.000.000 € | (darauf entfallende Zuwendungen | 1.200.000 €) |
| 2018 | 2.000.000 € | (darauf entfallende Zuwendungen | 4.472.000 €) |
| Folgejahre: | 16.400.000 € | | |

Darüber hinaus sind für die Maßnahme im Zuge des Jahresabschlusses 2014 Planfortschreibungen in Höhe von 1.106.735,41 € zu bilden.

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Witten und die Verwaltung erörtern bereits seit vielen Jahren gemeinsam Wege einer wirtschaftlichen Sanierung und Modernisierung des Rathauses. Es gab stets Einvernehmen darüber, dass das Gebäude sanierungsbedürftig ist, seine Wiederherstellung jedoch nur in einem den finanziellen Möglichkeiten der Stadt angemessenen Rahmen erfolgen kann.

In seiner Sitzung am 31.01.2011 hat der Rat die grundlegende Sanierung und Modernisierung des Rathauses beschlossen. Hierbei hat der Rat die Rathaussanierung als zentralen Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Stadtverwaltung aufgefasst. Ziel dieser Neuordnung sind die wirtschaftliche Konzentration der Verwaltungsstandorte im Zuge des zu erwartenden Personalabbaus und die Verbesserung des Bürgerservices durch kurze Wege zu einer zentralen Anlaufstelle der Verwaltung.

Vor dem Hintergrund der kritischen Haushaltslage kann die Rathaussanierung nur im Rahmen des von der Kommunalaufsicht genehmigten Haushaltssanierungsplans erfolgen. Dies bedeutet, dass die Sanierung des Rathauses nur unter der Voraussetzung der Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses des Haushalts realisiert werden kann.

Den ersten Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Rathaussanierung hatte das Gutachten des Beratungsunternehmens Assmann 2012 mit Zustimmung der Kommunalaufsichten des Ennepe-Ruhr Kreises und der Bezirksregierung Arnsberg, des Finanzministeriums NRW, der NRW.Bank und der Gemeindeprüfungsanstalt NRW erbracht. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Büros Assmann hat der Rat in seiner Sitzung am 25.06.2012 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung auf dieser Grundlage mit der weiteren Bearbeitung des Projekts beauftragt.

In seiner Sitzung am 27.01.2014 hat der Rat seinen Willen zur Rathaussanierung mit breiter politischer Mehrheit in Form eines Grundsatzbeschlusses erneut bekräftigt. Zugleich hat sich der Rat verbindlich auf ein Konzept für die Verwaltungsstandorte festgelegt und Grundsatzentscheidungen zu einer flexiblen Raumkonzeption sowie der Errichtung eines Bürgerzentrums im Erdgeschoss des Südflügels gefasst. Darüber hinaus hat der Rat beschlossen, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung projektbegleitend fortzuschreiben und das Sanierungsvorhaben zur Städtebauförderung des Landes NRW anzumelden. Mit Blick auf die Umsetzung des Vorhabens hat der Rat ferner beschlossen, das Projekt im Wege einer

Eigenrealisierung in Einzelgewerken zu verwirklichen. Schließlich hat der Rat beschlossen, zur Beantragung von Städtebaufördermitteln des Landes NRW die Rathaussanierung in das Integrierte Handlungskonzept für die Wittener Innenstadt aufzunehmen.

Zur weiteren Verfahrenshistorie des Projekts wird auf die vorliegenden Beschlüsse von HFA und Rat (Verwaltungsvorlagen Nr. 0273/V 15 vom 10.01.2011 in der Sitzung am 31.01.2011, Nr. 0361/V 15 vom 16.06.2011 in der Sitzung am 04.07.2011. Nr. 0550/V 15 vom 29.05.2012 in der Sitzung am 25.06.2012 und Nr. 0844/V 15 vom 28.10.2013 in der Sitzung am 27.01.2014 verwiesen.

Seit dem Ratsbeschluss am 27.01.2014 hat die Verwaltung folgende Projektfortschritte erzielt:

- Beantragung von Städtebaufördermitteln des Landes NRW mit einem Gesamtfördervolumen von ca. 15 Mio. Euro. Der erste Förderbescheid 1,6 Mio. Euro wurde am 12.12.2014 von der Bezirksregierung übergeben.
- Beauftragung eines Fachanwalts zur Unterstützung europaweiter Ausschreibungsverfahren, namentlich des externen Projektsteuerers, der weiteren Innenraumplanung sowie weiterer Ingenieurleistungen (insb. Technische Gebäudeausstattung).
- Europaweite Ausschreibung Projektsteuerer (laufend)
- Europaweite Ausschreibung Innenraumplanung (in Vorbereitung)
- Beauftragung einer konzeptionellen energetischen Vorplanung (abgeschlossen)
- Erarbeitung von statischen Grundlagen (abgeschlossen)
- Abstimmung mit dem Denkmalschutz (abgeschlossen)
- Durchführung von vorbereitenden Arbeiten für die Fassadensanierung, Planung und Vorbereitung der Ausschreibung (laufend)
- Projektbegleitende Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (abgeschlossen)
- Abstimmung mit der Kommunalaufsicht. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung und diese Verwaltungsvorlage liegen ihr aktuell vor (laufend).

Für die weitere Bearbeitung des Projekts ist nunmehr auf der Grundlage der Ergebnisse der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Durchführungsbeschluss durch den Rat zu fassen:

Die vorliegende abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vgl. Anlagen 1 und 2 dieser Vorlage - Bericht und Standortkonzept) wurde auf der gleichen methodischen Grundlage wie 2012 erstellt (vgl. Verwaltungsvorlage 0550/V 15 vom 29.05.2012) und berücksichtigt die Vorgaben des Finanzministeriums NRW und der Kommunalaufsicht. Wie in der ersten Phase der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2012 auch, wurden die Berechnungsergebnisse zusätzlich in eine NKF-Planergebnisrechnung und Planbilanz überführt, um so die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Witten deutlich zu machen (Anlage 4). Alle Berechnungsmethoden stellen übereinstimmend die Wirtschaftlichkeit des Projektes fest.

Bereits die erste Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2012 zeigte auf, dass die bisherige Unterhaltungsstrategie – dies ist die sogenannte „0-Variante“ – unwirtschaftlicher ist, als eine umfassende Sanierung des Rathauses mit Nutzungsverdichtung. Dabei bedeutet „0-Variante“ nicht, dass das Gebäude gar nicht unterhalten wird, sondern dass der Betrieb der Immobilie ohne grundhafte Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen erfolgt. Es wird nur so viel Instandhaltungsaufwand berücksichtigt, dass Funktion und Verkehrssicherheit des Objektes aufrechterhalten bzw. zurückgewonnen werden. Instandhaltungsmaßnahmen führen nach NKF zu laufendem Aufwand und nicht zu aktivierungsfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Diese Unterhaltungsstrategie ist somit werteverzehrend. Müsste sie fortgesetzt werden, wird der Wert des Rathauses in einer relativ kurzen Restnutzungsdauer auf 0 Euro sinken und würde dann eine Komplettsanierung einer kosten- und betreuungsintensiven Problemimmobilie erfordern. Dagegen führt – wie die langfristige

Betrachtung zeigt – eine Vollsanierung in Eigenrealisierung unter Berücksichtigung der energetischen Sanierung und des Standortkonzeptes durch die Kommune zu aktivierbaren Investitionen. Hinzu kommt der laufende Aufwand für die werterhaltenden Instandhaltungsmaßnahmen über den Lebenszyklus des Gebäudes. Dabei ist die Instandhaltung so zu bemessen, dass eine tatsächliche Nutzung der Immobilie über die verlängerte oder neue Nutzungsdauer gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden die Standortvorgaben des Rates, die Weiterentwicklung des Raumkonzepts einschließlich der Errichtung eines Bürgerzentrum im Erdgeschoss des Südflügels, die Weiterentwicklung der Baukosten und der allgemeinen Preissteigerung, die Veränderungen der Zuschüsse (Entfall der Denkmalförderung; Einführung neuer Fördertatbestände in der Städtebauförderung des Landes NRW) sowie die vom Rat festgelegte Beschaffungsvariante als Eigenrealisierung in Einzelgewerken berücksichtigt. Weitere Zwischenvarianten wie PPP oder Varianten ohne tatsächliche Chance auf eine öffentliche Förderung wurden zurückgestellt.

Als Fazit der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist festzuhalten, dass das Berechnungsmodell mit dem aktuellen Standortkonzept, auf das im Abschlussbericht auf Seite 18 und ab Seite 26 eingegangen wird, die größtmöglichen Potenziale der alternativen Standortkonzepte aggregiert. Danach bleibt der Standort Annenstr. 111 b durch Anmietung weiter erhalten. Zudem werden für den Zeitraum von 5 Jahren Büroflächen in dem Gebäude Annenstr. 111 c angemietet. Am Standort Dortmunder Str. 15 werden Sanierungen und notwendige Erweiterungen vorgenommen. Die Standorte Annenstr. 113, FEZ – Stadtkasse, FEZ – Wirtschaftsförderung, Liegnitzer Str. 20 – 22 - ESW sowie Pferdebachstr. 109 - Betriebsamt - werden abgemietet bzw. aufgegeben. Der Fokus wurde daher auch auf dieses Berechnungsszenario gelegt, dass einerseits gravierende Kosteneinsparungen für Abmietungen, Energiekosten etc. sowie eine Vielzahl von qualitativen Vorteilen bietet und andererseits ermöglicht, die von den Bürgerinnen und Bürgern am häufig nachgefragtesten Dienstleistungen im sanierten, barrierefreien und flächenoptimierten Rathaus anbieten können.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung betrachtet entsprechend der Landesvorgaben einen Zeitraum von 25 Jahren. Als eindeutiges Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde vom beratenden Büro ASSMANN festgestellt, dass die vollständige Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung in der Beschaffungsvariante der Eigenrealisierung (in Einzelgewerken) aus Ressourcensicht der 0-Variante vorzuziehen ist, zudem bei dieser Variante im Vergleich zur 0-Variante Fördermittel beantragt werden können.
Im Gegensatz zur 0-Variante hat das Gebäude am Ende des Betrachtungszeitraums einen Restwert und steht dann weiterhin zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung.

Durch die Sanierung, Modernisierung und wesentliche Steigerung der Flächeneffizienz des Rathauses sowie Neuordnung der Standorte der Stadtverwaltung wird nicht nur der Haushalt der Stadt Witten entlastet, sondern es wird auch das Gebäude, durch dessen Hülle Rat und Verwaltung als politisch-administrative Kraft ein physisches Gesicht erhalten und mit dem sich viele Bürgerinnen und Bürger identifizieren, wieder das Erscheinungsbild bekommt, das ihm gebührt. Das nach der Sanierung wieder ordentlich und angemessen aussehende Rathaus wird mit dem Bürgerzentrum seine Aufgabe als Servicestelle für die Bürgerinnen und Bürger in einem freundlichen Erscheinungsbild gerecht werden können.

**Weitere Vorgehensweise**

Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage dieses Durchführungsbeschlusses im HFA im Juni 2015 Beschlüsse über die Beauftragung des externen Projektsteuerers sowie die Vergabe der Bauleistungen für den 1. Bauabschnitt der Fassadensanierung einschließlich des Austauschs der Fenster am Nordflügel (Südfassade zum Rathausplatz) bzw. Südflügel (Westfassade zum Rathausplatz) herbei zu führen. Der Baubeginn soll nach den Sommerferien im September / Oktober 2015 erfolgen.

Parallel hierzu soll die europaweite Ausschreibung der weiteren, gewerkeübergreifendenden Innenraumplanung erfolgen. Es ist geplant, die Vergabe Ende des Jahres 2015 durch den HFA beschließen zu lassen. Die Planungsleistungen sollen in der ersten Jahreshälfte 2016 erbracht werden. Ebenfalls 2016 sollen weitere Abschnitte der Fassade einschließlich der Fenster saniert werden.

Mit der abschnittsweisen Realisierung des Innenaus- und Umbaus einschließlich der Sanierung des Dachs, des Bürgerzentrums und der Haustechnik soll Ende 2016 begonnen werden. Es ist von einer Bauzeit von mindestens fünf Jahren auszugehen. Der vorläufige Zeitplan ist als Anlage 3 dieser Vorlage beigefügt.

Der Fortschritt des Projekts steht immer unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen Mittel und der Bewilligung von Fördermitteln. Die Realisierung erfolgt abschnittsweise und unter Berücksichtigung des europäischen bzw. deutschen Vergaberechts. Der Schwellenwert für offene Verfahren liegt zurzeit bei 5.186.000 € netto, der bei geschätzten Gesamtkosten des Projekts von ca. 25 Mio. Euro brutto deutlich überschritten wird (Art. 7 Richtlinie 2004/18/EG - Vergabekoordinierungsrichtlinie). Zur Feststellung, ob der Schwellenwert überschritten wird, ist die Schätzung des Gesamtauftragswertes erforderlich. Dazu gehören alle Gewerke, die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme beauftragt werden sollen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 VOB/A EG). Europaweit auszuschreiben sind alle Bauaufträge der Gesamtmaßnahme, die 1 Mill. Euro überschreiten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 a VOB/A EG). Europaweit auszuschreiben sind alle anderen Bauaufträge der Gesamtmaßnahme, bis mindestens 80 % des geschätzten Gesamtauftragswertes aller Bauaufträge für die bauliche Anlage erreicht sind (§1 Abs. 2 Nr. 2 b VOB/A EG). Kleinere Gewerke dürfen mithin innerhalb der 20 % sowohl öffentlich als auch beschränkt im nationalen Raum ausgeschrieben werden.

In Vertretung

gez.
Dr. Bradtke

gez.
Kleinschmidt

**Anlagen:**

1. Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Zukunftsprojekt Rathaus Witten (Bericht)
2. Anlage Standortkonzept (= Anlage 1 der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung)
3. Vorläufiger Zeitplan
4. Planergebnisrechnung und Planbilanz