

# Stadt Witten

Die Bürgermeisterin

Amt für Gebäudemanagement/65.1-Fe

## VERWALTUNGSVORLAGE öffentlich (3 Tage nach Versand)

05.01.2018  
Nr. 0801/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	25.01.2018
Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2018
Rat	05.02.2018

### **Kurzbezeichnung**

Rathaussanierung - Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung und Sachstand zur Planung des Südflügels

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Fortsetzung des Verfahrens.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja, im investiven Bereich (Kostenverschiebung ohne negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung).

### **Sach- und Rechtslage:**

#### **1. Zusammenfassung**

Am 26.06.2017 hat der Rat mit der Vorlage 0694/V16 die Verwaltung beauftragt, die Planung für die grundlegende Sanierung des Rathauses auf Basis der Vorentwurfsplanung fortzusetzen und schließlich die Baumaßnahme im vorgestellten Zeit- und Kostenrahmen durchzuführen (Ausführungsbeschluss).

Wie in der o. g. Vorlage zugesagt, wird der Rat mit dieser Vorlage über den aktuellen Sachstand informiert, weil sich neue Erkenntnisse aus der vertieften Kostenberechnung, der weiteren Abstimmung mit dem Fördermittelgeber sowie der Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben haben.

Die Kostenberechnung – erstellt durch den Generalplaner Kemper, Steiner & Partner, geprüft durch die Projektsteuerung Fa. Assmann – zeigt eine Erhöhung der Baukosten um 11,2%, die sich seit der letzten Kostenschätzung durch die Preissteigerung gemäß Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt. Außerdem ergibt sich eine konstruktiv bedingte Kostensteigerung um 3,4 % (auf der Basis der Schätzung von 2015).

Trotz dieser aktualisierten Kostenbetrachtung bleiben die Eckpunkte der Wirtschaftlichkeitsberechnung aber stabil.

Die aktuelle politische Situation auf Bundesebene (fehlender Bundeshaushalt) behindert nach Auskunft des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) auf Landesebene die Komplementärfinanzierung mit Bundesmitteln. Damit können derzeit weder der gestellte Zuwendungsantrag noch der Antrag auf Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn positiv beschieden werden.

Die Fortsetzung der Sanierung erfolgt deshalb zunächst im Südflügel mit den Arbeiten an Fassade, Dach und Fenstern auf der Grundlage der beiden bereits vorliegenden Förderbescheide.

## **2. Ausführliche Darstellung**

### **2.1. Sachstand Planung und Bauausführung**

Im Dezember 2017 wurde die auf der Vorentwurfsplanung basierende Entwurfs- und Genehmigungsplanung abgeschlossen. Weiterhin wurde ein Farb- und Materialkonzept entwickelt. Derzeit wird die Ausführungsplanung erstellt; außerdem wird die Vergabe für die Baumaßnahmen am Südflügel vorbereitet. Der aktuelle Stand der Entwurfsplanung ermöglicht nun eine vertiefte Kostenberechnung (siehe 2.2.).

#### **Bauantrag**

Der Bauantrag für die Gesamtmaßnahme wurde im Dezember 2017 eingereicht (Auszüge siehe Anlage 3).

#### **Bauausführung**

Die Turmsanierung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Anfang 2018 werden die Arbeiten im Südflügel beginnen. Daher konzentriert sich die Ausführungsplanung derzeit auf die Baumaßnahmen im Südflügel; bis auf wenige Details stehen hier keine Überarbeitungen der Planung mehr an.

#### **Beteiligung der Fachämter**

Für den Nordflügel steht noch ein Zeitfenster für Planungsanpassungen zur Verfügung. Hier haben Fachbereiche der Verwaltung Bedarf angemeldet, noch weitere Ergebnisse der Mitarbeiter/innen-Beteiligung vorzutragen und in die Planung einarbeiten zu lassen. Nach den derzeitigen Informationen betreffen die möglichen Änderungen in der Regel die konkrete Flächennutzung und –aufteilung, nicht aber konzeptionelle Fragen; mit einer bedeutenden Änderung beispielsweise bei den bisher kalkulierten Massen ist hierdurch nicht zu rechnen.

Die Umzüge zum Ausweichstandort an der Brauckstraße sind abgeschlossen. Mit Beginn der Nutzung sind verschiedene Reparaturbedarfe am Gebäude offenbar geworden, die der Vermieter noch zu beseitigen hat.

Die Umzüge innerhalb des Rathauses sind weitgehend abgeschlossen. Für den letzten, noch ausstehenden Umzug innerhalb des Rathauses ist noch eine geringfügige bauliche Anpassung der Ausweichräume erforderlich, die zeitnah abgeschlossen sein wird.

## **2.2. Sachstand Kosten**

### Ergebnis der Kostenberechnung

Die Kostenschätzung mit Planungsstand vom 04/2015 ergab voraussichtliche Sanierungskosten von **25,85 Mio. €** brutto (für die KG 300-700).

Bei der Planung wurden die Vorgaben aus der Studie der Assmann Beraten + Planen GmbH umgesetzt. Dabei wurden die Inhalte und Vorgaben mit dem aktuellen Bedarf und einer vorgenommenen Bestandsanalyse abgeglichen. Auf dieser Grundlage wurde die Entwurfsplanung erarbeitet. Da sich im Rahmen des Entwurfsprozesses Kostensteigerungen bei den Baukosten abzeichneten, wurde die Planung in mehreren Schritten auf Einsparpotenziale untersucht und optimiert, um die Kostensteigerungen auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Die Kostenberechnung auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit Stand vom 10/2017 weist **29,63 Mio. €** brutto (für die KG 300-700) aus. Dies entspricht einer Baukostenerhöhung von 14,6%. Die Kosten wurden als vertiefte Kostenberechnung ermittelt, um eine möglichst hohe Genauigkeit und Aussagekraft zu erzielen.

Im weiteren Verlauf des Projekts sind weitere Kostenrisiken, z. B. Abweichungen durch Submissionsergebnisse aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Marktsituation möglich, die eine neuerliche Bewertung der Kostensituation erforderlich machen können.

### Begründung für die Mehrkosten

Allein durch den Zeitablauf zwischen der Kostenschätzung aus dem Jahr 2015 und Bauausführung in den Jahren 2018 – 2021 kommt es zu einer Erhöhung der Baukosten um **11,2%** (Preissteigerung gemäß Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes). Dies entspricht der Summe von **2,91 Mio. €**

Außerdem ergibt sich eine konstruktiv bedingte Kostensteigerung um **3,4%** (auf der Basis der Schätzung von 2015), die insbesondere den Bereich der Haustechnik (Kostengruppe 400 nach DIN 276) betrifft. Dies entspricht einer Summe von **0,87 Mio. €**

Die Mehrkosten sind auf Umstände des Bauens im Bestand zurückzuführen, die bei Erstellung der Kostenschätzung noch nicht erkennbar waren. So hat die Bestandsuntersuchung des Generalplaners speziell für die Elektrounterverteilung und das Heizungsverteillernetz einen höheren Sanierungsbedarf ergeben als in der Studie der Assmann Beraten + Planen GmbH angenommen. Die Studie führte dazu bereits aus:

*“Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde aufgrund örtlicher Begutachtung und von vorliegenden Unterlagen zwar detailliert betrachtet, Massen für z. B. Längen von Versorgungsleitungen etc. im Rahmen dieser Ausarbeitung grob geschätzt. [...] Eine genaue Kostenermittlung, insbesondere im Bereich TGA, ist nur aufgrund einer detaillierten Planung möglich, in der auch Qualitäts- und Nutzeranforderungen elementare Auswirkungen auf Kostengrößen haben.“* (Zitat aus: Wirtschaftlichkeitsberechnung 2015 (Stufe 3), Assmann Beraten + Planen, Stand 16. Januar 2015)

### Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung

Gemäß Wirtschaftlichkeitsrechnung vom 16.01.2015 betragen die aktivierungsfähigen Sanierungskosten des Rathauses 25,82 Mio. €

Der obigen Wirtschaftlichkeitsrechnung lagen ein Zinssatz für Investitionskredite i.H. von 4,50% sowie ein Kassenkreditzinssatz i.H. von 3,50% zugrunde. Der Diskontierungszinssatz zur Ermittlung der Barwerte für die laufenden Aufwendungen betrug 3,50%.

Auf der Basis der aktuellen Entwurfsplanung werden sich die Gesamtkosten inkl. der Berücksichtigung einer Steigerung des Baupreisindex bis 2020 auf 29,63 Mio. € erhöhen. Hieraus ergibt sich eine Abweichung von den ursprünglichen nominalen aktivierungsfähigen Sanierungskosten (Stand 16.01.2015) i.H. von 3,8 Mio. €.

Aufgrund der aktuellen Zinssituation kann der Zinssatz für Investitionskredite von 4,50% auf 2,00% angepasst werden. Die Kassenkreditzinsen wurden aufgrund der positiven Haushaltsplanung (keine neuen Defizite, kurzfristige Zwischenfinanzierung erfolgt zu null Prozent) nicht berücksichtigt. Alle weiteren Annahmen bleiben davon unberührt und werden beibehalten (Ceteris Paribus).

Diese veränderten Werte für die Zinsen werden in einem ersten Schritt in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Stand 16.01.2015 (auf der Basis der seinerzeitigen Sanierungskosten) berücksichtigt. Das führt zu folgenden Zwischenergebnissen:

- a) Durch die Anpassung des Investitionskreditzinssatzes auf 2,00% reduziert sich der Barwert für die laufenden Zinsaufwendungen von 4,86 Mio. € auf 2,0 Mio. €. Daraus resultiert eine positive Barwertabweichung i.H. von rd. 2,8 Mio. €
- b) Durch die Veränderung bei den Kassenkreditzinsen ergibt sich zusätzlich eine positive Barwertabweichung i.H. von 3.610.550 €

Insgesamt beläuft sich die positive Barwertabweichung für die laufenden Zinsaufwendungen auf rd. 6,5 Mio. € - vgl. Anlage 1.

Um die sich daraus ergebende zusätzliche maximal mögliche Erhöhung der aktivierungsfähigen Sanierungskosten zu ermitteln, muss die Barwertabweichung für die laufenden Zinsaufwendungen mit dem Diskontierungszinssatz von 3,50% aufgezinnt werden. Durch die Aufzinsung ergibt sich ein Nominalwert für die zusätzlichen aktivierungsfähigen Sanierungskosten i.H. von rd. 11,1 Mio. €. Rechnet man diese zu den Sanierungskosten i.H. von 25,8 Mio. € aus der Wirtschaftlichkeitsrechnung vom 16.01.2015 hinzu, würden erst aktivierungsfähige Sanierungskosten von mehr als rd. 36,9 Mio. € die Ersparnis bei den Zinsen aufzehren. Die Anlage 2 stellt den Gesamtüberblick der Veränderungen dar.

**Das heißt:**

- **Die aktuellen Mehrbedarfe in Höhe von knapp 3,8 Mio. € sind durch die Veränderung bei den Zinsen kompensiert**
- **Darüber hinaus besteht dadurch ein „Puffer“ von weiteren rd. 7,3 Mio. € für sonstige Veränderungen**

**Insgesamt sind damit die Eckpunkte der Wirtschaftlichkeitsrechnung stabil.**

### **2.3. Sachstand Förderung**

Durch die Bezirksregierung Arnsberg (Dez. 35) erfolgte – im Rahmen der Stadterneuerung – die Gewährung von Bundes- und Landesmitteln für den 1. und 2. Bauabschnitt des Südflügels; dabei wurden zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 4.000.000 € gefördert. Diese Kosten beziehen sich auf die energetischen Maßnahmen und die Schaffung von Barrierefreiheit des Südflügels inkl. Rathausturm (Fassade/Dach und Probefassade).

Damit die Arbeiten am Südflügel kontinuierlich weitergeführt werden können, wurden der Bezirksregierung Arnsberg – in Abstimmung mit dem MHKBG NRW – im Oktober 2017 für die restlichen Maßnahmen dieses Flügels ein Zuwendungsantrag und ein Antrag auf Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn vorgelegt.

Diesem Zuwendungsantrag wurden Kosten in Höhe von 5.684.000 € und beantragte Zuwendungen in Höhe von 4.547.000 € zugrunde gelegt. Die v. g. Kosten beziehen sich auf

die energetischen Maßnahmen, die Schaffung von Barrierefreiheit und die Funktionsverbesserungen innerhalb des 3. Bauabschnittes des Südflügels inkl. Rathausturm.

Hintergrund dieses Förderungsantrages war, dass diese Arbeiten noch in 2017 ausgeschrieben und auch beauftragt werden sollten. Zur Vorbereitung dieser Arbeiten wurde mit den erforderlichen Umzügen der betroffenen Organisationseinheiten begonnen; diese Umzüge sind weitgehend abgeschlossen.

Leider hat sich die Hoffnung auf Erteilung eines Zuwendungsbescheides aus Bewilligungsresten des Stadterneuerungsprogramms 2017 nicht erfüllt.

Nachdem zunächst zumindest Aussicht auf Erteilung der Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn bestand, stellt sich dies nunmehr aufgrund der aktuellen politischen Situation auf Bundesebene negativ dar. Nach Auskunft des MHKBG NRW vom 30.11.2017 kann aus haushaltsrechtlichen Gründen (gemeint ist die aufgrund des fehlenden Bundeshaushalts derzeit nicht mögliche Komplementärfinanzierung mit Bundesmitteln) die beantragte Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn nicht erteilt werden.

Um die Finanzierung des Gesamtvorhabens sicherzustellen, wurde im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms 2018 für die noch nicht in Angriff genommenen Arbeiten (Südflügel, 3. Bauabschnitt und kompletter Nordflügel) der Bezirksregierung Arnsberg ein Zuwendungsantrag mit zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 16.878.000 € vorgelegt.

Die Förderungsfähigkeit dieses Zuwendungsantrages ist gegeben. Die weitere Entwicklung in förderrechtlicher Hinsicht ist abhängig vom Inkrafttreten des Bundeshaushaltes.

## **2.4. Ausblick**

### Südflügel

Die Ausführungsplanung für den Südflügel wird abgeschlossen. Die Gewerke für Gerüst, Dach, Fassade, Fenster sowie für den Abbruch sind zuerst zu beauftragen. Danach folgen diverse Gewerke des Rohbaus und Innenausbau.

### Nordflügel

Die Ausführungsplanung für den Nordflügel wird entwickelt.

### Bauzeitenplan

Die Aufstellung des Bauzeitenplans ist abhängig von der Genehmigung des Bundeshaushaltes.

In Vertretung  
Gez.

Rommelfanger

### Anlagen:

1. Wirtschaftlichkeitsberechnung mit aktuellen Zinssätzen
2. Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung erhöhter Sanierungskosten und Zinsänderungen
3. Auszug aus den Bauantragsunterlagen (Grundrisse aller Geschosse; Hinweis: die im Grundriss des 1. OG angedeutete Möblierungsskizzen im Ratssaal ist nur beispielhaft)