

Sitzungsvorlage DS 2018/301

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **26.09.2018**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 069

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 10.10.2018

Gemeinderat

öffentlich am 22.10.2018

Neuordnung Verwaltungsstandorte
- Projektbericht
- Kostenentwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Den Kostenfortschreibungen der Gesamtkosten, jeweils mit Möblierung im Vermögenshaushalt (Ausstattungsgegenstände über 1.000 €), von 14.680.000 € auf 15.170.000 € entsprechend der Übersicht in Anlage 1 wird zugestimmt.
3. Im Haushalt sind im Unterabschnitt 2.0690/0010 bisher Ausgaben von 14.680.000 € bereitgestellt worden, davon wurden 413.700 € als Deckungsmittel im Verwaltungshaushalt 2017 verwendet.
Die zusätzlich im Haushaltsjahr 2018 noch benötigten überplanmäßigen Mittel im Vermögenshaushalt in Höhe von 300.000 € sind abzudecken durch Wenigerausgaben bei Fipo 2.8810.9400.000-1005 Umbau Bauhütte mit 250.000 € und Fipo 1.9000.8100.000 – Gewerbesteuerumlage mit 50.000 €.
4. Die 2019 kassenwirksam werdenden Ausgaben in Höhe von 600.000 € sind in den Haushaltsplan 2019 aufzunehmen. Sie stehen unter dem Vorbehalt des Beschlusses durch den Gemeinderat und der Genehmigung des Haushalts durch das Regierungspräsidiums Tübingen.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte beschlossen:

- a) am 27.01.2014
 - Die Mietverhältnisse für den Weingartner Hof und die Georgstraße 25 nicht zu verlängern.
 - Als Ersatz neue Arbeitsplätze zu schaffen an den Standorten Seestraße 7/9 und Rathaus/Lederhaus und für den Standort Seestraße einen Architektenwettbewerb durchzuführen.
 - Zur Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen die Gebäude Seestraße 3, 5 zur Bestandsmodernisierung zu privatisieren und die Grundstücke Seestraße 32 bis 36 über eine Investorenausschreibung verbunden mit einem Architektenwettbewerb zu verkaufen.
 - Für die Ämter des Baudezernats ist das Bürogebäude Salamanderweg 22 ab 01.07.2014 anzumieten;
- b) am 18.04.2016
die Nutzung der Rathaus-Arkade für die Freiwilligenagentur;
- c) am 18.07.2016
die Kostenfortschreibungen der Gesamtkosten für das Neue Rathaus auf 8 Mio. € (ohne Möbel) und für das Lederhaus auf 2,5 Mio. € zugestimmt;
- d) am 22.05.2017
 - die Kostenfortschreibungen der Gesamtkosten (jeweils mit Möblierung) für das Neue Rathaus, Erdgeschoss Hist. Rathaus und Lederhaus mit Mehrausgaben von 1.595.000 €;
 - die Mehreinnahmen i. H. v. 1.740.000 € zur Kenntnis genommen.

2. Projektablauf

2.1 Weingartner Hof

Das Gebäude wurde zum 30.06.2017 dem Vermieter geräumt zurück gegeben.

2.2 Rathaus

Die Neugestaltung des Erdgeschosses einschließlich der Einbeziehung der Arkade macht das Rathaus wieder zum Bürgerrathaus. Mit dem Umbau wurden moderne, zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen und auch größere Erneuerungsmaßnahmen, die unabhängig davon kurzfristig, wie z. B. neuer Aufzug, durchgeführt.

Nach zwölf Monaten Sanierung, bei laufendem Betrieb, wurden die Kundenbereiche für die Zentralen Bürgerdienste mit den beiden Sachgebieten Standesamt und Bürgeramt im Mai 2017 fertiggestellt. Damit wurden die Organisationseinheiten des Hauptamtes unter einem Dach zusammengeführt. Von den jetzt 26 Arbeitsplätzen im Erdgeschoss sind 12 neu geschaffen worden. Nicht nur baulich hat sich damit im Rathaus Ravensburg einiges getan. Auch das

Angebot für die Bürger wurde erheblich erweitert. Für das Bürgerforum eine mutige und gelungene Sanierung der Stadt Ravensburg, die eine Auszeichnung in Silber verdient hat.

Als "Ort der Begegnung und Kommunikation" für die Bürger hat die Freiwilligenagentur im Rathaus seit 1. März 2018 in den umgebauten Rathausarkaden ein neues Domizil: Dort, im "Herzen der Stadt", ist die Anlaufstelle für bürgerschaftliches Engagement nun schnell, spontan, unkompliziert und barrierefrei zu erreichen.

2.3 Lederhaus

Der Umbau im Erdgeschoss für die Unterbringung der Tourist Information wurde Ende März 2017 abgeschlossen; Eröffnung war am 06.04.2017.

Trotz der Einschränkungen durch die Baustelle darüber - Sanierung der Fassaden und der Obergeschosse - sind die Besucherzahlen im Vergleich zum vorherigen Standort im Weingartner Hof sprunghaft von täglich ca. 300 auf 500 Besucher angestiegen. Vom Deutschen Tourismusverband hat die TI die "i-Marke" - das wichtigste Qualitätssiegel für Tourist Informationen mit Bestnoten erhalten:

"Die TI Ravensburg präsentiert sich modern, hochwertig und ansprechend gestaltet. Die Einrichtung ist beispielhaft für eine moderne TI, eingepasst in ein historisches Umfeld. Die Einrichtung zeigt ein durchgängiges Thema und spielt dieses geschickt aus", so Dirk Monath, Prüfer der i-Marke.

Die Sanierung des Gebäudes (Dach und Fach) und der Umbau ab dem 1. Obergeschoss begannen nach den Sommerferien 2018. Ziel für die Fertigstellung von Innenausbau und Dachsanierung ist Ende November 2018. Bei der Fassadenmalerei stehen Termine mit dem Landesamt für Denkmalpflege aus, bei denen der Detaillierungsumfang der Malerei geklärt werden muss. Davon hängt ab, wann das Gerüst abgebaut werden kann.

Im historischen Lederhaus wurden die Obergeschosse innen mehr oder weniger auf den Rohbau zurückgebaut und unter Wahrung der Denkmaleigenschaften neu gestaltet. Die ehemals vorhandenen Podeste in den Büros zum Ausgleich der schiefen Böden konnten durch einen anderen konstruktiven Fußbodenaufbau zurückgebaut werden, die Barrierefreiheit auch bei den sanitären Anlagen und bei dem neuen Aufzug konnte – bis auf das mit dem Aufzug nicht erreichbare Dachgeschoss - hergestellt werden. Aktuell werden kilometerweise Datenkabel für die digitale Ausstattung der Büros verlegt. Ende Oktober sind die Umzüge für die Zwischenunterbringung der Bürgermeisterbereiche in das 1. Obergeschoss des Lederhauses geplant.

2.4 Neues Rathaus, Adresse: Seestraße 9

Der Baubeginn war Ende September 2015. Die ursprünglich vorgesehene Fertigstellung auf Ende 2016 (es verblieben gerade 14 Monate Bauzeit) erwies sich im Nachhinein als nicht umsetzbar. Mit der erreichten Fristverlängerung für den Auszug aus dem Weingartner Hof zum Ende Juni 2017 konnte die Baumaßnahme geordnet fertiggestellt werden. Allein beim Rohbau wurde die ursprünglich vereinbarte Fertigstellung zum 31.05.2016 um mehrere Monate verfehlt.

Die Gebäude Seestraße 7 und 9 wurden im Mai und Juni 2017 vom Kulturamt; dem Ordnungsamt und Sozialamt bezogen.

2.5 Technisches Rathaus

Das Bürogebäude Salamanderweg 22 wurde im Februar 2014 fest auf 5 Jahre, mit einer Option um 5 Jahre zu verlängern, angemietet. Nach dem Umbau durch den Vermieter ist das Baudezernat im Oktober 2014 eingezogen. Über die Verlängerungsoption ist noch in diesem Jahr zu entscheiden.

2.6 Seestraße 3 und 5

Diese Wohngebäude/Grundstücke sind Ende 2015 zur Bestandsmodernisierung privatisiert worden.

2.7 Seestraße 32 bis 36

Der Investorenwettbewerb, kombiniert mit einem Architektenwettbewerb, ist abgeschlossen; der Investor gefunden und der Kaufvertrag abgeschlossen. Die Bauleitplanung auf der Grundlage des Wettbewerbs ist im Verfahren.

Die Gebäude Seestraße 32 (bis Ende 2019) und Seestraße 36 (bis Ende 2020) können von der Stadt während der Instandsetzungsarbeiten im Rathaus als Ausweichbüros genutzt werden.

Kosten und Finanzierung:

3. Kostenentwicklung

3.1 Übersicht Investitionen (Vermögenshaushalt)

Die Entwicklung der Investitionen und Einnahmen im Vermögenshaushalt seit Mai 2015 ist in der Anlage 1 zusammengestellt.

Nicht erfasst sind in der Anlage 1 die Kosten für die notwendigen bautechnische Ertüchtigung und Instandsetzungen im Rathaus; dazu werden den Gremien gesonderte Vorlagen für die Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Mit den jetzt genannten Kosten von 15.170.000 € werden und wurden auch in den Gebäuden, die weiterhin für die Verwaltung genutzt werden, Maßnahmen umgesetzt, die unabhängig von der Neuordnung der Verwaltungsstandorte kurz- bis mittelfristig angefallen wären, z. B. die Instandsetzung des Lederhauses mit rund 1,6 Mio. €, die Erneuerung des Aufzugs aus den 60-iger Jahren im Rathaus. Die aufgegebenen Standorte hätten mittelfristig ebenfalls hohe Ausgaben zur Herstellung der Barrierefreiheit und für den vorbeugenden Brandschutz angefallen.

3.2 Baukostenindex deutlich gestiegen

Der Baukostenindex (Quelle Stat. Bundesamt) ist seit März 2015 bis Ende zum II. Stichtag im Juni 2018 im Bundesdurchschnitt um 11 Punkte bzw. um 9,9 % angestiegen. Die Erfahrungen vor Ort zeigen allerdings einen noch höheren Anstieg der Baupreise. Abgleiche mit Baumaßnahmen zur Zeit des Maßnahmenbeginns weisen Steigerungen von über 12 % aus.

Derzeit haben wir im Bauhandwerk einen starken Angebotsmarkt. Die Bieter haben eine gute Position, auf Grund des Nachfrageüberschuss gibt es wenige

Angebote, was zu steigenden Preisen führt. Dies ist bei den Ausschreibungen zu merken, bei denen wir nur wenige Angebote, manchmal auch nur ein oder auch keines erhalten. Es mussten teilweise Leistungspakete mengenmäßig aufgeteilt werden, damit die Firmen bereit waren, für die Teilpakete Angebote abzugeben, da keine das Gesamtpaket hätte leisten können.

3.3 Kosten einzelne Gebäude

3.3.1 Historische Rathaus

Die genehmigten Gesamtkosten für das Erdgeschoss in Höhe von 2.500.000 € können eingehalten werden.

Die Kostenfeststellung wird im 4. Quartal 2018 vorgelegt.

3.3.2 Neues Rathaus

Beim letzten Kostenbericht wurden Kosten aus einem möglichen Vergleich mit dem Rohbauunternehmen nicht veranschlagt.

3.3.3 Lederhaus

Im Ausschuss für Umwelt und Technik am 09.05.2018 wurde anhand von Schadensbildern die Notwendigkeit der Dachsanierung erläutert. Auch müssen die Schmuckgiebel statisch gesichert und die Ziersteine restauriert werden. Diese erst nach Öffnung des Daches erkennbare Schäden, dadurch resultierende Forderungen der Statik an die Sicherung des konstruktiven Bestands und längere Gerüststandzeiten führen zu einem höheren Bauvolumen und den zusätzlichen Kosten für die Gebäudesanierung.

Beim den beweglichen Ausstattungsgegenstände sind enthalten

- die Möblierung der TI und
- noch notwendige Beschaffungen beim Bezug der Obergeschosse. Hier werden, soweit möglich, die Bestandsmöbel mitgenommen.

3.3.4 Erwerb bewegliches Vermögen und Puffer für Unvorhergesehenes

Der Ansatz in der Kostenübersicht wird auf 250.000 € reduziert. Es sind hier noch die vermögenswirksamen Ausstattungsgegenstände für das technische Rathaus. Einen Puffer für Unvorhergesehenes ist hier nicht mehr vorgesehen. Im Übrigen sind Möbel und Ausstattungsgegenstände (u. a. alle Stehleuchten im Neuen Rathaus, es gibt keine Deckenbeleuchtung) bei den einzelnen Gebäuden. Dabei werden alle Möbel und Ausstattungsgegenstände unter 1.000 € je Stück sind im Verwaltungshaushalt gebucht. Dafür wurden aus dem Vermögenshaushalt Deckungsmittel in Höhe von 413.700 € abgezogen.

3.4 Einnahmen

3.4.1 Sanierung

Aus der Sanierung werden die Maßnahmen Rathaus, Lederhaus, Neues Rathaus und öffentlicher Platz, Gehwege mit insgesamt 3 Mio. € bezuschusst.

3.4.2 Grundstücksverkauf

Als Finanzierungsbeitrag für die Neuordnung der Verwaltungsstandorte wurde der Verkauf der Grundstücke Seestraße 3/5 und Seestraße 32 bis 36 be-

schlossen. Der erwartete Beitrag von 4,0 Mio. € wurde übertroffen; die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf betragen 4,45 Mio. €.

4. Termine / Meilensteine

Der Terminplan im Januar 2014 ging von einem Abschluss des gesamten Projekts Ende 2016 aus. Er wurde zeitlich entspannt – das Lederhaus ab dem 1. Obergeschoss aufwärts wird seit September 2017 für die neue Nutzung saniert und instandgesetzt. Leider sind als zusätzliche Maßnahmen die grundlegende Instandsetzung des gesamten Dachstuhls einschließlich der statischen Sicherung der Traufen und Giebel dazu gekommen. Die Schäden konnten erst nach der Öffnung des Daches vom Gerüst aus festgestellt werden.

Januar 2014	erl.	Entscheidung über die Standorte Weingartner Hof, Georgstraße, Deisenfang, Seestraße 3 – 9 und Seestraße 32 bis 36
II. Qu. 2014	erl.	Auslobung Architektenwettbewerb für Seestraße 7/9
Oktober 2014	erl.	Umzug der Ämter des Baudezernat in den Salamanderweg
	erl.	erste Maßnahmen am Lederhaus (statische Sicherung)
Ostern 2015	erl.	Umzug Amt für Schule und Jugend (ASJ) in die Georgstraße
2015	erl.	Privatisierung von Seestraße 3 und 5 zur Bestandmodernisierung
2016	erl.	Investorensuche mit Architektenwettbewerb für die Seestraße 32 bis 36
bis Ende März 2017	erl.	Umbau Erdgeschoss im Lederhaus für die Touristikinformation
bis Mai 2017	erl.	Umbaumaßnahmen Erdgeschoss im Rathaus
bis Mai 2017	erl.	Um- / Neubau Seestraße 7/9
April bis Juni 2017	erl.	Auszug aus dem Weingartner Hof ins Rathaus, Erdgeschoss Lederhaus und Seestraße 7 bis 9
September 2017	erl.	Beginn Umbaumaßnahmen im Lederhaus ab 1. Obergeschoss aufwärts
Oktober 2018		Umzug Oberbürgermeister und 1. Bürgermeister sowie deren Sekretariate in das 1. OG Lederhaus
Mitte 2019		Bezug Lederhaus durch Amt für Schule, Sport und Jugend
Ende 2019		Amt für Tourismus und Stadtmarketing/Stabstelle Wirtschaftsförderung.

5. Abbildung im Haushalt

Im Haushalt sind im Unterabschnitt 2.0690/0010 bisher Ausgaben in Höhe von 14.680.000 € bereitgestellt worden. Davon wurden 413.700 € als Deckungsmittel im Verwaltungshaushalt 2017 verwendet; bereitgestellt somit im Vermögenshaushalt gerundet 14.266.000 €. Bei Gesamtausgaben von 15.170.000 € im Vermögenshaushalt sind in 2018 und 2019 noch gerundet 900.000 € bereit zu stellen; 600.000 € davon werden erst 2019 kassenwirksam

Die überplanmäßigen Ausgaben 2018 in Höhe von 300.000 € können abgedeckt werden durch Wenigerausgaben

bei Fipo 2.8810.9400.000-1005 Umbau Bauhütte mit 250.000 € und

bei Fipo Fipo 1.9000.8100.000 – Gewerbesteuerumlage mit 50.000 €. Aufgrund einer größeren Gewerbesteuerrückzahlung im Dezember 2017 ist in der Endabrechnung der Gewerbesteuerumlage 2017 im Frühjahr 2018 eine niedrigere Umlage zu bezahlen und Mittel zur Abdeckung in der notwendigen Höhe verfügbar.

Die 2019 kassenwirksam werdenden Ausgaben in Höhe von 600.000 € sind in den Haushaltsplan 2019 aufzunehmen. Sie stehen unter dem Vorbehalt des Beschlusses durch den Gemeinderat und der Genehmigung des Haushalts durch das Regierungspräsidiums Tübingen.

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Investitionen (Vermögenshaushalt)