Sitzungsvorlage 2021/113

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Annerose Maiwald

Stand: 15.04.2021

Az.

Beteiligung:
Hauptamt
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	05.05.2021	öffentlich
Gemeinderat	10.05.2021	öffentlich

Historisches Rathaus - Bautechnische Instandsetzung/Ertüchtigung
- Projektbericht
- Kostenstand

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorschlag Variante 1 zur Reduzierung des baulichen Standards wird zugestimmt.

2. Den Baukosten nach Standardreduzierung Variante 1 in Höhe von 8.900.000 € (brutto) einschl. Nebenkosten und Sicherheitszuschlag wird zugestimmt.

3. Den überplanmäßigen Ausgaben im Maßnahmenpaket II von 2.800.000 € wird zugestimmt.

4. Die Finanzierung erfolgt über Einsparungen beim Projekt 7.112401.001.008 Bautechnische Instandsetzung, 2. BA Nebengebäude i.H. v. 2.300.000 €

5. Die darüber hinaus fehlenden 500.000 € werden im Rahmen des Nachtragshaushalts 2022 angemeldet.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Ausgehend vom ganzheitlichen Brandschutzkonzept für das Historische Rathaus einschließlich Nebengebäude wurde beschlossen, die Instandsetzung und bauliche Ertüchtigung zu planen und umzusetzen. Das Rathaus verfügte weder über einen ersten, erst recht nicht über einen zweiten, baulichen Rettungsweg. Es ist aber ein für die Bürger, die Gremien und Stadtverwaltung unabdingbarer Verwaltungsstandort, der dauerhaft zu sichern ist. Unabhängig davon sind zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Verwaltungsstandorts Historisches Rathaus (Arbeitsplätze und Sitzungssäle) bauliche Instandsetzungen und Ertüchtigungen unabdingbar; das Rathaus ist einfach "in die Tage gekommen". Der tatsächliche Umfang der baulichen Mängel wird erst dann ersichtlich, wenn man bei diesem mächtigen Gebäude an die Schwachstellen herankommt und zum Teil die Bauteile, die sie abdecken, öffnen kann.

Der Dachstuhl ist in das Brandschutzkonzept mit einbezogen. Wegen der festgestellten Mängel im Dachstuhl - bedingt durch dessen Alter, aber auch durch frühere Eingriffe in dessen Substanz - ist es zwingend notwendig, den Dachstuhl fachgerecht umfassend zu sanieren.

2. Beschlusslage

Gemeinderatsbeschluss I am 20.02.2017

Den Brandschutzmaßnahmen im Historischen Rathaus mit Kosten von wird zugestimmt. Dach-, Fassaden-, Saalsanierung und Nebengebäude sind darin nicht enthalten!	ca. 2.500.000 €

Gemeinderatsbeschluss II am 22.10.2018

Anhebung der Projektkosten für die bautechnischen Instandsetzungen/ Ertüchtigungen des Historischen Rathauses einschließlich des vorbeugenden Brandschutzes auf neu:	4.100.000 €

(Dach-, Fassaden-, Saalsanierung und Nebengebäude sind nicht enthalten!)

Im Zuge dieser Maßnahmen sind <u>zusätzlich neu</u> durchzuführen:

Die Instandsetzungsmaßnahmen an	
a) Rathausdach, Marienplatz 26 mit Kosten in Höhe von (Kostenschätzung vom 30.08.2018)	1.100.000 €
b) Fassade und Fenster mit Kosten in Höhe von (Kostenschätzung vom 30.08.2018)	700.000 €
Gesamtsumme	5.900.000 €

In Abstimmung mit der Kämmerei wurden zusätzlich Mittel in Höhe von für eine neue Beleuchtung und Lüftung im großen Sitzungssaal aufgenommen.	200.000 €
Das genehmigte Budget für das **Maßnahmenpaket II** beträgt somit:	**6.100.000 €**

3. Projektbericht und Bewertung

3.1 Planungsstand

Nach Erteilen der Baugenehmigung wurde im Oktober 2018 mit der Baumaßnahme begonnen. Im Frühjahr 2019 erfolgte der Auszug der Ämter. Erst ab diesem Zeitpunkt konnten nähere Untersuchungen an der Bausubstanz der Büroräume vor allem unter den ausgebauten Dächern erfolgen. Nach Öffnung der gesamten Bausubstanz, waren weitere Bewertungen durch Gutachter und durch die Denkmalbehörde erforderlich.
Bisher sind Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sowie die Schadstoffentsorgung erfolgt.
Das 1.OG mit den Sitzungssälen und Bürgermeisterbüros wurde fertiggestellt. Der große Sitzungssaal wurde mit einer neuen Beleuchtung und Belüftung ausgestattet. Die RWA Anlage in diesem Bereich ist erneuert worden. Im 2.OG wurde mit den Trockenbau- und Elektroarbeiten begonnen. Im Dachbereich wurden Technikräume für Elektro-und Lüftungstechnik fertiggestellt. Die Heizungs- und Lüftungsleitungen sowie Elektro- und Datenleitungen wurden im Dach und in den Geschossen erneuert und mit Brandschotten versehen. Die umfangreiche Sanierung des Dachstuhls wurde im Mai 2020 begonnen und soll bis Mai 2021 abgeschlossen sein.
Die Fassadensanierung mit Außenputz- und Steinmetzarbeiten sowie die Fenstersanierung wurden noch nicht ausgeschrieben und begonnen. Ausbau- und Rohbauarbeiten in den Geschossen sind bisher nur teilweise beauftragt. Die Dachdecker- und Spenglerarbeiten sind ausgeschrieben und werden im Mai begonnen.

Im Januar 2021 wurden vom Planungsbüro relevante Mehrkosten vorgelegt. Bis dahin wurde diese Kostenentwicklung in ihrer Gesamtheit vom Planer Team gegenüber dem Auftraggeber nicht kommuniziert. Durch die tiefgehenden, anhaltenden Begleituntersuchungen und Lösungsfindungen mit der Denkmalpflege konnte ein finales Sanierungskonzept erst Ende letzten Jahres festgelegt und kostenmäßig erfasst werden. Durch das Fehlen regelmäßiger Kostenfortschreibungen für das Projektcontrolling des AGM bestand bis dahin keine Möglichkeit, die Gremien begleitend zu informieren und Beschlüsse anzupassen. Der derzeitige Auftragsstand beträgt aktuell 5.500.000 €.
Die im Januar vorgelegte Prognose bis zur Fertigstellung der Maßnahme ergibt die Notwendigkeit einer Neubewertung und Kostenfortschreibung der Baumaßnahme.

3.2 Dach und Fassadensanierung

Gegenüber der Kostenschätzung vom August 2018 hat sich folgender Mehraufwand ergeben. Die Entsorgung der vorgefundenen Schadstoffe im Dachstuhl hat sich gegenüber den festgestellten Schadstoffmengen erhöht.
Im Verlauf der Zimmerarbeiten haben sich immer mehr Schäden am Dachtragwerk und an der Holzbalkendecke gezeigt. Der Aufwand für die Zimmerarbeiten hat sich dadurch verdoppelt. In Folge dessen musste zusätzlich die obere Boxhaut der Putzdecke erneuert sowie die gesamte Decke im 2.OG vollflächig eingeschalt und abgestützt werden.
Nachdem die Dachfläche abgedeckt war, wurden zusätzliche Schäden an Lattungen und Gaupen sichtbar. Durch die umfangreicheren Arbeiten am Dachstuhl wurde über den Winter ein Notdach erforderlich.
Die nähere Untersuchung der Putzfassade mit den Natursteingewänden ergab ein anderes Bild als die früher zur Kalkulation erfolgte Begutachtung vom Hubsteiger aus. Dies hatte den gesamten Abbruch der Putzfläche zur Folge. Auch die nähere Untersuchung der Sandsteingewände ergab einen erhöhten Sanierungsaufwand. Die vorgefundenen Schäden an Putz- und Sandsteinflächen wurden analysiert und gemeinsam mit der Denkmalbehörde ein Vorschlag erarbeitet. Es wurde die Genehmigung erteilt, den Stufengiebel rückzubauen und die Stufen mit neuer Neigung zur Dachfläche hin wieder auf zumauern, um zukünftig die Giebelfassaden besser vor Nässe zu schützen.

3.3 Statische Maßnahmen und Folgemaßnahmen

Bei der weiteren Begutachtung des Dachstuhls wurden zusätzliche statische Maßnahmen zur Stabilisierung notwendig. Im Treppenhausbereich und unter der Geschoßdecke im 1.OG sind neue Deckenunterfangungen notwendig geworden. Für die neue Beleuchtung im großen Sitzungssaal waren zusätzliche statische Maßnahmen an der historischen Deckenkonstruktion erforderlich. Im 2.OG müssen die größeren Risse in den sichtbaren Holzbalken aufwendig geschlossen werden, um den Brandschutz zu gewährleisten.

3.4 Erhöhung des baulichen Aufwandes in den Geschossen

Die Büros mit den neuen Brandschutzdecken im 1.OG wurden schallschutztechnisch neu bewertet. Daraus ergaben sich in einigen Büros zusätzliche Maßnahmen für den Schallschutz. In Folge des erhöhten Sanierungsaufwandes im Dach ergaben sich ebenfalls Kostenerhöhungen durch Umbauarbeiten im Bereich der Lüftungs-und Elektrotechnik. Weiterhin wurden Mehraufwendungen für freigelegte Heizleitungen notwendig, die fast durchgerostet waren. Im Bereich der Elektrotechnik ergaben sich Mehraufwendungen für das Umverlegen und Erneuern von Leitungen der Informations- und Elektrotechnik. Zusätzliche Brandschutzverkleidungen wurden notwendig, nachdem alte Decken abgebaut waren. Es entstehen Mehrkosten durch den zusätzlich erforderlichen Einbau von Vorwänden und Trennwänden für die Erneuerung von Lüftungsschächten im 2.OG und Verkleidungen der Gaubenwände im Gebäudeteil 26/2, NE4.

3.5 denkmalbedingte und sonstige Mehraufwendungen

Im Bereich Denkmalschutz kam es im weiteren Fortgang nachträglich zu Auflagen für die Außenputzarbeiten, die Natursteinarbeiten und im Umgang mit den denkmalgeschützten Innentüren. Aus der Bearbeitung von zusätzlichen Gutachten und der daraus resultierenden Mehraufwendungen sowie aus den pandemiebedingten Erschwernissen hat sich eine Verlängerung der Bauzeit ergeben, welche zur Erhöhung der Vorhaltekosten für das Gerüst, den Kran und die Baustelleneinrichtung führt.

4. Fazit und Empfehlungen

Im Ergebnis ist ein deutlicher Anstieg der Kosten im weiteren Verlauf der Baumaßnahme zu erwarten und zwingt zur Neubewertung der Kostensituation. Nach Prüfung des Umfangs der noch nicht vergebenen Bauleistungen können folgende Einsparmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Minderungspotentiale sind durch unterschiedliche Maßnahmen in Varianten denkbar:

Minderungsbeträge Reduzierung baulicher Standard	**in €, brutto**
Variante 1	
Reduzieren der Fenstersanierung auf das dringend notwendige Maß	200.000,00
Variante 2	
Verzicht auf Drehung der Stufengiebel	134.000,00

5. Kostenentwicklung Maßnahmenpaket II

Die Verteilung der Baukosten, Stand April 2021 auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276 stellt sich folgendermaßen dar:

Beschlussteil - 007 Bautechnische Instandsetzung/Brandschutz des Rathaus Hauptgebäude einschließlich Sitzungssaal

KG	Kostengruppe	Kosten 2018 €	Kosten 2021 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.696.000,00	2.258.600,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.416.600,00	1.813.560,00
	neue Beleuchtung und Lüftung Sitzungssaal	200.000,00	
	Bauwerk (300+400)	**3.112.600,00**	**4.072.160,00**
600	Ausstattung und Kunstwerke	6.000,00	40.000,00
700	Baunebenkosten	981.400,00	1.162.000,00
	Summe KG 300 - 700	**4.300.000,00**	**5.274.160,00**

Beschlussteil – 009 bautechnische Instandsetzung Dach, Fassade und Fenster

KG	Kostengruppe	Kosten 2018 €	Kosten 2021 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.347.800,00	**3.082.360,00**
400	Bauwerk - Technische Anlagen	10.115,00	**16.730,00**
	Bauwerk (300+400)	**1.357.915,00**	**3.990.090,00**
500	Außenanlagen	15.708,00	**15.710,00**
700	Baunebenkosten	367.150,00	**444.560,00**
	Summe KG 300 - 700	**1.826.000,00**	**3.559.360,00**

Für die bautechnische Instandsetzung/Ertüchtigung des Historisches Rathauses sind folgende Kosten neu anzusetzen:

Rathaus Hauptgebäude incl. Sitzungssaal	5.274.160,00
Dach und Fassadensanierung	3.559.360,00
Rückstellung für Unvorhergesehenes	266.480 €
Maßnahmenpaket II	**9.100.000 €**
Empfohlene Standardreduzierung V1	200.000 €
Reduziertes Maßnahmenpaket II	**8.900.000 €**
Zuschuss Stadtsanierung	-600.000 €
Fördermittel Denkmalpflege Baden- Württemberg	-240.000 €
Deutsche Stiftung Denkmalschutz	-80.000 €
Eigenanteil Stadt	**7.980.000 €**

Beantragung weiterer Zuschüsse

Für Dämmmaßnahmen ist ein Antrag auf Bezuschussung aus Mitteln der Bafa eingereicht worden. Die erwartete Höhe eines eventuellen Zuschusses kann beim derzeitigen Bearbeitungsstand noch nicht beziffert werden. Es ist ein Zuschuss von 100.000 € bis 150.000 € möglich.

6. Bautechnische Instandsetzung 2.BA Nebengebäude Maßnahmenpaket III

Beschluss vom 23.03.2020, Nr. GR 2020/03
Der bautechnischen Instandsetzung und den Brandschutzmaßnahmen im Rathaus Nebengebäude (Marienplatz 20 und 22) mit Kosten von 2.600.000 EUR gemäß Kostenberechnung vom 17.02.2020 wird zugestimmt.

Wir empfehlen die Baumaßnahme in den Jahren 2021/22 nicht auszuführen und lediglich die Planungen mit einem Budget von 300.000 € fortzuführen. Abzüglich der Planungsleistungen kann ein Betrag von 2.300.000 € für die Fertigstellung des Hauptgebäudes verwendet werden.
Der Umzug der Mitarbeiter/-innen aus dem Nebengebäude in Ausweichbüros ist bereits erfolgt, da durch die Arbeiten am 1. Bauabschnitt der Zugang zu den Arbeitsplätzen nicht mehr möglich war. Die Ausweichbüros sind bis mindestens 2024 angemietet worden.
Damit ist eine zeitliche Verschiebung der Baumaßnahme möglich.

Die Maßnahme wird für die Haushaltsjahre 2023/24 erneut angemeldet.

Kosten und Finanzierung:

Bisher wurden im Haushaltsplan 2021/2022 Mittel wie folgt eingestellt:

PS-Projekt 7.112401.001.007 Bauabschnitt 1	6.100.000 €

PS-Projekt 7.112401.001.008 Bauabschnitt 2 2.600.000 €

Abzüglich der Planungskosten für den BA 2 mit 300.000 € ergibt sich ein Fehlbetrag von 500.000 € der als Nachtrag im Haushalt 2021/22 angemeldet werden muss.

Um den Zeitplan einhalten zu können – Umsetzung aller oben beschriebenen Maßnahmen bis Ende 2021 – müssen weitere Leistungen für den laufenden Bauabschnitt jetzt ausgeschrieben und vergeben werden. Die Kosten für die Leistungen der anstehenden Ausschreibungen/Vergaben betragen rund 2.000.000 €, für die im Haushalt 2021 Deckungsmittel, mindestens in Form von Verpflichtungsermächtigungen, bereitgestellt werden müssen.

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	**8.900.000 €**
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
PS-Projekt	7.112401.001.007
Bezeichnung	Rathaus, bautechnische Instandsetzung, 1. BA, Hauptgebäude
Seite im Haushaltsplan	134
Planansatz Auszahlung	6.100.000 € (über mehrere Jahre verteilt)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung	**2.800.000 €**
üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung	**€**
Abdeckung	**2.300.000 €**
PS-Projekt	7.112401.001.008
Bezeichnung	Rathaus, bautechnische Instandsetzung, 2. BA, Nebengebäude
Seite im Haushaltsplan	135
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
Abdeckung	**500.000 € (werden im Rahmen der Nachtragshaushalts angemeldet)**
PS-Projekt	7.112401.001.007
Bezeichnung	Rathaus, bautechnische Instandsetzung, 1. BA, Hauptgebäude
Seite im Haushaltsplan	136
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

Anlage/n:

Anlagen: Mehr- und Minderkostentabelle 007
Mehr- und Minderkostentabelle 009