Sitzungsvorlage 2022/441

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Johannes Kazmaier

Stand: 29.11.2022

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	07.12.2022	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2022	öffentlich

Historisches Rathaus - Bautechnische Instandsetzung/Ertüchtigung
- Projektbericht
- Nachführung der Projektkosten

Beschlussvorschlag:

1. Einer Anhebung der Projektkosten um 1.800.000 € auf neu 10.700.000 € wird zugestimmt.

2. Durch die überplanmäßigen Mehrausgaben entsteht in der Projektfinanzierung eine Finanzierungslücke in Höhe von 987.000 €. Der Abdeckung durch Minderausgaben auf folgenden Projekten/Aufträgen wird zugestimmt:

   - Projekt 7.211006.020.001 410.000 €
     (Restmittel Generalsanierung AEG/Spohn-Gymnasium)
   - Projekt 7.112401.001.008 440.000 €
     (Rathaus Nebengebäude - 2. BA, Projektaussetzung)
   - Auftrag 76521101997 137.000 €
     (Umsetzung PV-Strategie, marktbedingt nicht umsetzbare Mittel)

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Das historische Rathaus am Marienplatz, mithin bedeutendstes und hochwertigstes Baudenkmal der historischen Handelsstadt, hatte zum Beginn der Sanierungsabschnitte einen umfangreichen Sanierungsbedarf. Der Sanierungsstart ergab sich aus der Gesamtstrategie der Neuordnung der Verwaltungsstandorte, parallel zum Neubau des Neuen Rathauses in der Seestraße und zur Anmietung des Technischen Rathauses im Deisenfang. Vor dem Hintergrund der großen Gesamtaufgabe erfolgte zunächst nur ein Teilstart mit der Neugestaltung der Bürgerservicebereiche im Erdgeschoß. In der Summe kann, rückblickend über mehrere Bau- und Entscheidungsabschnitte, von einer Generalsanierung gesprochen werden.

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, noch über einen zweiten, baulichen Rettungsweg. Die Deckenkonstruktionen erfüllten nicht den Mindestbrandschutz. Als ein unabdingbarer Verwaltungsstandort für Bürger, Gremien und Stadtverwaltung galt es das Rathaus dauerhaft zu sichern. Weiter waren zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Verwaltungsstandorts Historisches Rathaus (Arbeitsplätze und Sitzungssäle) bauliche Instandsetzungen und Ertüchtigungen zwingend auszuführen.

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 - war es zwingend notwendig, auch den Dachstuhl fachgerecht umfassend zu sanieren.

2. Beschlusslage

	Gesamtkosten
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 zusätzlich neu 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 €**

Gemeinderatsbeschluss III am 10.05.2021 Gesamtkosten

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

2. Den Baukosten nach Standardreduzierung Variante 1
   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 in Höhe von 2.300.000 €

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

Das genehmigte Budget für den **Beschluss III** beträgt somit: **8.900.000 €**

3. Projektbericht und Bewertung

3.1 Projektstand/ -fortschritt

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.

Die denkmalgerechte Instandsetzung und Generalsanierung ist bis auf wenige Restarbeiten an der Fassade abgeschlossen. Im Rahmen der Bauarbeiten wurden die Innenräume einschließlich der Säle (Licht- und Medientechnik), Bürgermeister- und MitarbeiterInnenräume saniert. Die Haustechnik ist mittlerweile einschließlich sparsamer Licht-, Lüftungs-und Brandschutztechnik umfassend erneuert, der Umschluss auf Fernwärme vorbereitet. Sobald das Netz Wärme liefert entfällt die klassische Wärmeerzeugungsanlage im Rathaus, was die Nachhaltigkeit nochmals deutlich steigert. Das Hauptamt verfügt seit September dieses Jahres über die ersten Arbeitswelten mit Desk-Sharing und volldigitalem Arbeiten. Das historische Rathaus nimmt damit geplante Entwicklungen der anderen Verwaltungsstandorte vorweg.
Bei der Dachsanierung sind die sehr tiefgehende Dachstuhlsanierung mit den aufwendigen Spenglerarbeiten, die penible denkmalgerechte Vollerneuerung der Putzflächen, die Drehung der Staffelgiebel sowie die Sanierung der Sandsteingewände und Teile der Fenster hervorzuheben. Verputzarbeiten und Fassadenanstrich stehen unmittelbar vor der Fertigstellung.

Die Fassadensanierung mit Außenputz-, Maler- und Steinmetzarbeiten sowie die Fenstersanierung wurden im ersten Halbjahr 2022 beauftragt und nach Fertigstellung der Dachentwässerung begonnen. Die Sanierung der Fenster (bis auf einige Fenster im EG) ist inzwischen abgeschlossen. Ziel ist es nun, die Putz- und Malerarbeiten sowie die Arbeiten am Naturstein schnellst möglich fertigzustellen. Aufgrund der langen Trocknungszeiten der dicken, mit der Denkmalpflege ausgewählten Putze, die bei niedrigen Temperaturen nicht verarbeitet werden können, muss eine weitere Winterpause eingerechnet werden. Ziel ist es, die Arbeiten an der Fassade im 2. Quartal 2023 zum Abschluss zu bringen.

3.2 Kostenbewertung

Die Kostenentwicklungen und Beauftragungen im Jahr 2021/22 führten zu einer weiteren Erhöhung der prognostizierten Gesamtkosten:.

Gegenüber der Kostenberechnung vom April 2021 hat sich ein Mehraufwand ergeben. Im Bauverlauf mussten weitere Schäden am Dachtragwerk repariert werden, die zu Mehrmengen und zusätzlichen Arbeiten sowie Arbeitsstunden und Materialkosten führten. Die Zimmerarbeiten sind weitestgehend abgerechnet. Die Prüfung der Schlussrechnung ist noch nicht ganz abgeschlossen.
Bereits bei der Vergabe der Dachdeckerarbeiten musste eine höhere Summe beauftragt werden als berechnet. Der Kostenanschlag und ebenfalls das günstigste Angebot konnten die Prognose nicht erfüllen. Materialkostensteigerungen für Konstruktionshölzer mussten aufgefangen werden, da sich der Einkaufspreis nachweislich gegenüber der Kalkulation überproportional erhöht hatte. Durch die Dachform des Rathauses wurden zusätzlich sehr viele Anpassungs- und Ergänzungsarbeiten notwendig, was zu Nachträgen in Höhe von ca. 100.000 € führte.
Die Fenstersanierung im 1. und 2.OG ist abgeschlossen. Der Sanierungsaufwand hat sich erhöht, da zusätzliche Leistungen für die Reparatur von Bleiverglasungen notwendig waren.

Mit der Sanierung der Natursteinfassade wurde im Mai 2022 begonnen. Nach dem Entfernen der alten Beschichtung wurde festgestellt, dass viele Steinoberflächen mürbe sind und gefestigt werden müssen. Dies und zusätzlicher Steinaustausch führt zu Mehrkosten.

Die Arbeiten für die Sanierung des Außenputzes und die Malerarbeiten (außen) wurden zusammengefasst und haben im Juli 2022 begonnen. Die vollflächige Untersuchung des Unterputzes und des Sockelputzes durch den Auftragnehmer ergab, dass ein größerer Aufwand bei der Vorbereitung der Putzflächen notwendig ist und die Putzstärke höher sein muss. Durch die Mehrmengen kommt es zu Kostensteigerung.
Die Drehung der Staffelgiebel erfolgte während der Dacharbeiten. Zusätzlich geforderte Sicherungsmaßnahmen durch das Gerüst an der Innenseite vom Staffelgiebel ergaben höhere Kosten.

3.4 Erhöhung des baulichen Aufwandes in den Geschossen

Die Büros in allen Geschossen sind fertiggestellt. Im Verlauf des Ausbaus ergaben sich Kostenerhöhungen bei Elektroarbeiten und Tischlerarbeiten. Die Bürotüren mit Zugang zum Besprechungsraum mussten erneuert werden, um den vertraulichen Schallschutz zu gewährleisten. Aufgrund der größeren Abnutzung während der Bauphase mussten die vorhandenen Treppenanlagen aus Holz sowie vorhandene Holzabdeckungen aufwendig wiederaufbereitet werden. Zusätzlich notwendige Brandschotts und Durchbrüche, sowie Mehrmengen von elektrischen Kabeln und Leitungen führen zu Mehrkosten bei den Elektroarbeiten.

4. Empfehlung

Im Ergebnis ist durch zusätzliche oder nachträgliche Leistungen, Mehrmengen sowie begleitende Honorarerhöhungen ein weiterer Anstieg der Projektkosten prognostiziert. Die Neubewertung des Architekten ergibt eine Erhöhung der Gesamtkosten auf 10,7 Mio. €. Aufgrund der unmittelbar bevorstehenden Fertigstellung der Bauarbeiten wurde auf den Ansatz weiterer Reserven für Unvorhergesehenes verzichtet.

5. Kostenentwicklung

Die Verteilung der Baukosten, Stand Oktober 2022 auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276 stellt sich folgendermaßen dar:

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

KG	Kostengruppe	Kosten 2021 €	Kosten 2022 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.258.600,00	2.399.793,15
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.813.560	1.870.870,17
	neue Beleuchtung und Lüftung Sitzungssaal		
	Bauwerk (300+400)	**4.072.160,00**	**4.270.663,32**
600	Ausstattung und Kunstwerke	40.000,00	0
700	Baunebenkosten	1.162.000,00	1.365.690,52
	Summe KG 300 - 700	**5.274.160,00**	**5.643.280,01**

Beschlussteil – 009 bautechnische Instandsetzung Dach, Fassade und Fenster

KG	Kostengruppe	Kosten 2021 €	Kosten 2022 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.082.360,00	**4.242.765,41**
400	Bauwerk - Technische Anlagen	16.730,00	**21.310,68**
	Bauwerk (300+400)	**3.099.090,00**	**4.264.076,09**
500	Außenanlagen	15.710,00	**0,00**
700	Baunebenkosten	444.560,00	**790.067,63**
	Summe KG 300 - 700	**3.559.360,00**	**5.054.143,72**

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

Rathaus Hauptgebäude incl. Sitzungssaal	5.643.280,01
Dach und Fassadensanierung	5.054.143,72
Aufrundung	2.576,28
Gesamtkosten	**10.700.000 €**

Zuschuss Stadtsanierung	-300.000 €
Zuschuss Stadtsanierung	-600.000 €
Fördermittel Denkmalpflege Baden- Württemberg	-240.000 €
Deutsche Stiftung Denkmalschutz	-80.000 €
BAFA, Förderung Energieeffizienz	-165.583 €
Eigenanteil Stadt	**9.314.417 €**

Kosten und Finanzierung:

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	**10.700.000 €**
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
PS-Projekt	7.112401.001.007
Bezeichnung	Rathaus, bautechnische Instandsetzung, 1. BA, Hauptgebäude
Seite im Haushaltsplan	129
Bereitgestellte Mittel	9.713.000 € (über mehrere Jahre verteilt)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung	**987.000 €**
Abdeckung	**440.000 €**
PS-Projekt	7.112401.001.008
Bezeichnung	Rathaus, bautechnische Instandsetzung, 2. BA, Nebengebäude
Seite im Haushaltsplan	129
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
Abdeckung	**410.000 €**
PS-Projekt	7.211006.020.001
Bezeichnung	Generalsanierung AEG/Spohn
Seite im Haushaltsplan	214
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
Abdeckung	**137.000 €**
Auftrag	76521101997
Bezeichnung	Umsetzung PV-Strategie
Seite im Haushaltsplanentwurf 2023/2024	231
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

Anlage/n:

Anlage 1: Kostenfortschreibung Oktober 2022_ 007
Kostenfortschreibung Oktober 2022_ 009