

**Sanierung des Rathauses
- Baubeschluss -**



Beratungsfolge	Sitzung am
Rat	16.02.2010

Vorlagen-Nr.	10/054	Zustelldatum	Federführung	Fachbereich 1.1
--------------	--------	--------------	--------------	-----------------

Beschlussvorlage

öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Rückstellungsprojekts beschlossene Sanierung des Hertener Rathauses wird durchgeführt. Der erste Bauabschnitt umfasst das Hauptgebäude. Ein zweiter Bauabschnitt umfasst das Nebengebäude.
2. Die Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Feja und Kemper (Anlage 1) wird genehmigt.
3. Der Kostenrahmen wird entsprechend der Ratsbeschlüsse vom 20.02.2008 (Vorlagen-Nr. 08/039) und 17.06.2009 (Vorlagen-Nr. 09/138) (KP II) für den ersten Bauabschnitt auf insgesamt 8.785.941 € bestätigt.
4. Zur Durchführung von Teilmaßnahmen in den Bereichen Beleuchtungstechnik, Daten- und Telekommunikationstechnik oder alternativ zur Beheizung des Rathauses ist mit den Hertener Stadtwerken ein Contractingmodell zu entwickeln.
5. Zur Auslagerung des überwiegenden Teils der Beschäftigten während der Bauphase (voraussichtlich 01.10.2010 bis 31.12.2011) sind zusätzlich zu bereits mietvertraglich gesicherten Flächen im Innenstadtbereich (ehem. Bundesknappschaft) und an der Schlägel- und Eisen-Straße (ehemals Wendker) Büroflächen im Umfang von 2.361 m² Nutzfläche zuzüglich Nebenflächen und zusätzliche Bürocontainer auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Schlägel und Eisen von der RAG Montan Immobilien GmbH anzumieten.

Herten,

Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Rathaus wurde in den Jahren 1957 (1. Bauabschnitt) und 1966 (Anbau Kurt-Schumacher-Straße) errichtet. Es ist ein Teil der Hertener Stadtgeschichte und verkörpert die Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg. Aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen, wurde ein klar gegliedertes, in der Funktion als Rathaus bescheidenes Gebäude errichtet. Fast durchgängig zeigt es die Architektursprache der 50er Jahre und erfüllt, wenn man von den gebäudetechnischen Mängeln absieht, auch in Zukunft gut seine Funktion. Es hat eine hohe Bedeutung für das Stadtbild. Dies wird unterstrichen durch die Lage zwischen Innenstadt und Schlosspark.

Die technischen Installationen des Rathauses entsprechen in einem so großen Umfang nicht mehr den heutigen Standards, dass eine Lösung nunmehr nicht länger hinausgezögert werden kann. Durch die geplanten Maßnahmen wird die Funktionsfähigkeit des Gebäudes auf Dauer gesichert.

Die Sanierungserfordernisse betreffen das gesamte Haus und erstrecken sich auf die Durchführung von

- Elektroarbeiten incl. der Erneuerung des Telefon- und Datennetzes
- Wärmedämmmaßnahmen incl. Austausch von Fenstern und Türen
- Wasser-, Abwasser-, Lüftungs- und Heizungsbauarbeiten.

Darüber hinaus entspricht das Haus nicht mehr den Anforderungen an die Barrierefreiheit, wie sie für ein öffentliches Gebäude vom Bürger erwartet und vom Gesetzgeber gefordert wird.

Insbesondere sind die Aufzüge mittlerweile technisch so veraltet, dass keine Ersatzteile mehr lieferbar sind. Weiterhin dienen die durchzuführenden Arbeiten besonders auch der Verbesserung des Brandschutzes. Daneben gibt es zahlreiche Detailprobleme wie kaputte Einbauschränke, beschädigte Fußböden, modernisierungsbedürftige Konferenztechnik, unzureichende Belüftung in einzelnen Funktionsbereichen (z.B. Druckerei). Über die Detailprobleme hatte die Verwaltung in der Sitzung des Rates am 11.02.2009 (Vorlagen-Nr. 09/063) bereits berichtet.

Wegen des das Stadtbild stark prägenden Charakters des Gebäudes ist bei den Arbeiten so weit wie möglich darauf zu achten, dass dieser Charakter vor allem nach außen erhalten bleibt. Daher ist eine außen liegende Fassadendämmung nicht angezeigt.

2. Sachstand im Projektablauf

Im Anschluss an die Vergabe der Architektenleistungen für Planung und Bauleitung im Betriebsausschuss am 12.11.2008 an das Architekturbüro Feja und Kemper, Recklinghausen, wurden die Fachingenieurleistungen für die technische Gebäudeausstattung (TGA) europaweit ausgeschrieben. Mit Beschluss des Betriebsausschusses vom 13.05.2009 (Vorlagen-Nr. 09/122) wurden die Planungsleistungen für die Bereiche

- Heizung, Lüftung, Sanitärtechnik
- Elektrotechnik

an das Büro Schaffrick Ingenieure GmbH, Herten, in Bietergemeinschaft mit dem Büro Hatting und Kuhlmann, Recklinghausen, vergeben.

Des Weiteren wurden das Fachingenieurbüro Eßmann aus Mölln mit den bauphysikalischen Untersuchungen (energetischer Gebäudezustand, Schallschutz), Ingenieurbüro Wehlmann mit Untersuchungen zur Statik und BKK aus Warendorf mit den brandschutztechnischen Untersuchungen beauftragt, so dass daran anschließend mit den Vorentwurfsplanungen auf der Grundlage der ursprünglichen Sanierungsvorstellungen begonnen werden konnte.

2.1 Vorentwurfsplanung

Die vorliegende Vorentwurfsplanung wird in der Ratssitzung durch das Architekturbüro Feja und Kemper erläutert.

Laut Rückstellungsbeschluss vom 20.02.2008 stehen für die Sanierung des Rathauses 8.050.900 € zur Verfügung. Darin enthalten sind 1.202.900 € für Planung und Disposition (u.a. Umzüge, Anmietung und Herrichtung von Ersatzräumen). Des Weiteren steht ein Betrag von 735.041 € aus dem Konjunkturpaket II für investive Maßnahmen für die Verbesserung der Barrierefreiheit und die energetische Sanierung zur Verfügung. Voraussetzung hierfür ist, dass mit den entsprechenden Teilmaßnahmen im Jahr 2010 begonnen wird und die endgültige Abrechnung bis Ende 2011 erfolgt.

Zielsetzung bei der Vorentwurfsplanung war es, die erheblichen restriktiven finanziellen Vorgaben einzuhalten.

Aus diesem Grunde wurde von vornherein auf möglicherweise wünschenswerte Grundrissveränderungen zur Schaffung anderer Raumgrößen verzichtet. Folgende wesentliche Veränderungen haben Eingang in die aktuelle Planung gefunden:

- Zur Erreichung besserer Energieverbrauchswerte – und damit auch im Einklang mit den Zielen des Hertener Klimakonzeptes 2020 – wird die Wärmedämmung durch Einbau neuer Fenster und Türen und die Einbringung einer Innendämmung der Außenwände verbessert.
- Der kleine Sitzungssaal würde nur unter erheblichen finanziellen Aufwendungen (Brandschutz!) weiterhin als Sitzungssaal genutzt werden können. Hier wird zukünftig das Stadtarchiv seine neue Bleibe finden (siehe Ratsbeschluss vom 24.09.2008 Vorlagen-Nr.08/165).
- Um nicht die gesamte Wasserver- und -entsorgung im bisherigen Ausbaustandard (in jedem zweiten Büro ein Waschbecken) erneuern zu müssen, wurde entschieden, auf jeder Etage zwei zentrale Teeküchen zur Versorgung der Mitarbeiter/Innen einzurichten. Dadurch kann die Anzahl der notwendigen Wasserstränge erheblich reduziert werden.
- Das Raumprogramm sieht die Einrichtung eines zentralen Besprechungsraumes je Etage vor.
- Aktuelle Brandschutzrichtlinien und die Vorschriften für Elektro- und Datentechnik führen zur Einrichtung von mehreren Technikräumen in jedem Geschoss.
- Um die durch die Einrichtung zentraler Teeküchen und notwendiger Technikräume entfallenden Büroräume zu kompensieren, sowie für künftige Veränderungen im Aufgabenzuschnitt gewappnet zu sein, wurde der Bereich des ehemaligen Ratskellers planerisch überarbeitet. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen können hier acht zusätzliche Büroräume für ca. 10 -12 Mitarbeiter/Innen geschaffen werden.
- Ebenfalls zur Kompensation wegfallender Büroflächen und aus Kostengründen wurde die Zahl der Toilettenanlagen um eine je Etage verringert. Gleichzeitig muss aber die Zahl der Behindertentoiletten von einer auf drei aufgestockt werden.

Die Planung wird seit Ende des Jahres 2008 durch eine Verwaltungsarbeitsgruppe unter Beteiligung des Personalrats, der Gleichstellungsbeauftragten und der Schwerbehindertenvertretung begleitet.

Die Raumplanung wurde am 13.05.2009 im Rahmen einer Mitarbeiterinformationsveranstaltung vorgestellt. Die Bedenken und Anregungen der Mitarbeiter wurden aufgenommen und bei den weiteren Planungen - soweit möglich und unter Kostengesichtspunkten vertretbar - berücksichtigt.

2.2 Maßnahmen zur Einhaltung des Kostenrahmens

Um den vorgegebenen Kostenrahmen von rd. 8,8 Mio. € (8,05 Mio. € Rückstellung und 0,735 Mio. € Konjunkturpaket II) einhalten zu können, wurden folgende Maßnahmen zur Absenkung von Standards planerisch umgesetzt:

- Der in der Planung ursprünglich vorgesehene Sonnenschutz an allen Fenstern wurde auf die Süd- und Ostseite reduziert.
- Auf einen zweiten Aufzug im Hauptgebäude wird vollständig verzichtet.
- Die Stärke der Innendämmung wird auf ein ausreichendes Maß reduziert.
- Auf die Renovierung von Türen und Schränken wird weitgehend verzichtet.
- Es wird ein zweiter Bauabschnitt gebildet. In einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit Vertretern der Politik wird im Laufe der Jahre 2010 und 2011 ein Konzept für den weiteren Umgang mit dem Nebengebäude erarbeitet.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung werden im weiteren Planungs- und Bauablauf kontinuierlich geprüft.

Diese Maßnahmen ermöglichen eine Einhaltung des Kostenansatzes von rd. 8,8 Mio. €. In diesem Betrag ist allerdings noch keine Sicherheitsreserve für Unvorhergesehenes eingerechnet. Diese ist bei Altbauten aber zwingend erforderlich und sollte mit einem Prozentsatz von ca. 10 – 15 % der Bausumme berücksichtigt werden. Daher ist es geplant, Teilmaßnahmen in einem Volumen von maximal 1.000.000 Euro (netto) im Wege eines Contractingmodells durch die Hertener Stadtwerke durchführen zu lassen. Für ein solches Contracting sind vor allem Maßnahmen geeignet, die die Stadtwerke als Dienstleistung im Rahmen ihres üblichen Leistungsportfolios anbieten können. Folgende Dienstleistungen sind denkbar und werden zurzeit unter steuerrechtlichen und kommunalaufsichtlichen Fragestellungen geprüft:

- die Beleuchtung des Hauses im Zusammenhang mit der Lieferung von Strom
- die Installation der Datentechnik in Verbindung mit der Aufgabe als IT- und TK-Dienstleisters des gesamten Konzerns
- die Installation von Heizkörpern und Rohrinstantation in Verbindung mit der Wärmelieferung.

3. Gegenüberstellung von Alternativen

Die Verwaltung hat neben den oben beschriebenen Maßnahmen der Sanierung auch die Alternativen zum Rathausumbau zu prüfen.

Solche Alternativen bestehen zum einen im Neubau eines Rathauses, zum anderen in der Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes als Rathaus.

Beide Varianten sind im Februar 2009 aufgrund entsprechender Ratsanträge der UBP- und der CDU-Fraktion ausführlich geprüft und dargestellt worden. Eine nochmalige Überprüfung im Licht der aktuellen Zahlen für die Sanierungsmaßnahme hat dabei zu keinem anderen Ergebnis geführt.

3.1 Vergleichspreise

Zum einen wurde ein Vergleich mit den Neubauten der Rathäuser von Moers, Ratingen und Gladbeck durchgeführt. Der Preis pro Arbeitsplatz lag dabei zwischen 55.000 € (Gladbeck) und 65.000 € (Moers und Ratingen). Das Gladbecker Rathaus wurde von Hochtief als Referenzprojekt zum Einstieg in PPP-Projekte angelegt. Deswegen ist der dort realisierte Preis kaum am Markt zu erreichen. Außerdem hat sich der Baukostenindex seit Baubeginn in Gladbeck um 14 Prozentpunkte erhöht.

Der Rathausneubau in Herten müsste für 320 Mitarbeiter ausgelegt sein. Bei dem niedrigeren Gebäudewert von 55.000 € pro Arbeitsplatz zuzügl. 14 % Baukostensteigerung würden Kosten von 20,06 Mio. € entstehen.

3.2 Durchschnittskosten

Zurzeit kann von durchschnittlichen Baukosten für ein Bürogebäude mittleren Standards von 1.300 € pro m² Nettogrundfläche (NGF) zuzüglich MWSt. und ohne Grundstückskosten ausgegangen werden. Basis für diese Annahme sind Vergleichspreise anderer Gebäude und Architektenbefragungen.

Das vorhandene Rathaus hat eine Nettogrundfläche von 10.880 m² (ohne Dachgeschoss). Die BGF beträgt 12.650 m² (ohne Dachgeschoss). (Durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW wurde bei der aktuellen Prüfung festgestellt, dass sich das Raumangebot je Mitarbeiter in Herten wirtschaftlich ausgesprochen günstig darstellt und keine Notwendigkeit zum Flächenrückbau besteht.)

Bei optimierter Raumausnutzung wird für die Zukunft von einem Bedarf von 9.500 m² NGF und 11.000 m² BGF ausgegangen. Daraus errechnen sich Neubaukosten von 14,3 Mio. € zuzüglich Mehrwertsteuer (Gesamtkosten 17,02 Mio. €) und Grunderwerbskosten (ca. 10.000 m² innenstadtnahe Lage, ca. 200 €/m² erschlossen = ca. 2,0 Mio. €). Hinzu kommen Kosten für 300 Parkplätze. Diese belaufen sich bei Parkplätzen im Außenbereich auf ca. 0,5 Mio. € brutto und bei einem Parkhaus auf ca. 4,4 Mio. € brutto. Die Neubaukosten belaufen sich demnach auf ca. 19,5 Mio. € bis 23,4 Mio. €.

3.3 Bewertung

Die Gegenüberstellung von Vergleichspreisen und Durchschnittskosten kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Beide Ergebnisse liegen mindestens doppelt so hoch, wie das geplante Investitionsvolumen der Sanierung. Dabei sind die Auswirkungen eines Neubaus auf die städtische Bilanz und die Prioritätenliste noch gar nicht betrachtet worden (siehe hierzu Vorlage Nr. 09/063 vom 11.02.2009)

3.4 Betriebswirtschaftliche Betrachtungen

Bei einer rein betriebswirtschaftlichen Betrachtung der Alternativen „Neubau“ versus „Sanierung“ geraten weitere Parameter in den Focus.

3.4.1. Sanierungsvariante

Mit der Sanierung hat das Rathaus einen Gebäudewert von 19,6 Mio. € und eine angenommene Restnutzungsdauer von 60 Jahren. Damit entsteht ein jährlicher Aufwand für Abschreibung in Höhe von 326.700 € pro Nutzungsjahr.

Dem sind die Zinsen für die Kreditaufnahme hinzuzurechnen. Bei einem Zinssatz von 4 % sind dies 322.000 €

Der Gesamtaufwand der Sanierungsvariante beträgt demnach jährlich **648.700 €**

3.4.2 Neubauvariante

Für den betriebswirtschaftlichen Vergleich wurden die niedrigsten unter 3.2 dargestellten Neubaukosten von 19,5 Mio. € angenommen. Für die Berechnung des Abschreibungsaufwands sind die Grundstückskosten in Höhe von ca. 2 Mio. € abzuziehen, somit verbleibt ein Invest von 17,5 Mio. €

Bei einer Nutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich daraus ein Abschreibungsaufwand von jährlich 218.750 €

Die Zinsen sind hinzuzurechnen. Diese fallen allerdings für die Gesamtinvestition (incl. Grundstück) in Höhe von 19,5 Mio. € an und betragen jährlich 780.000 €

Der Gesamtaufwand der Neubauvariante beträgt demnach jährlich **998.750 €**

Zu Gunsten der Neubauvariante ist davon auszugehen, dass die jährlichen Betriebskosten durch gegenüber der Sanierung noch geringeren Energieverbrauch niedriger ausfallen dürften. Bei derzeitigen Heizkosten von ca. 240.000 € p.a. ist jedoch auszuschließen, dass ein niedrigerer Energieverbrauch den betriebswirtschaftlichen Vorteil der Sanierungsvariante komplett aufzehrt.

Zu beachten ist, dass eine Neubauvariante aus kommunalaufsichtlichen / finanziellen Gründen nicht genehmigungsfähig ist.

4. Projektplan

Für die notwendigen Planungsschritte und die Abfolge der Baumaßnahmen wurde durch das Architekturbüro Feja & Kemper ein Projektplan erstellt und regelmäßig fortgeschrieben.

Folgende Planungsschritte (Meilensteine) sind nach heutigem Stand vorgesehen:

Lfd. Nr.	Maßnahme / Entscheidung	Termin
1	Baubeschluss durch den Rat	16.02.2010
2	Vorlage Entwurfsplanung	16.04.2010
3	Genehmigung der Entwurfsplanung durch Bauherrn bis	23.04.2010
4	Elektronische Vorankündigung der EU-weiten Ausschreibung	15.05.2010
5	Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und Leistungsverzeichnisse für 80 % der Gewerke bis	28.05.2010
6	Prüfung der Ausschreibungsunterlagen (juristisch und technisch) bis	08.06.2010
7	Veröffentlichung der EU-weiten Ausschreibung (80 % der Gewerke)	09.06.2010
8	Submission	13.07.2010
9	Prüfung der Angebote und Erstellung Preisspiegel und Vergabevorschlag bis	04.08.2010
10	Vergabebeschluss durch Betriebsausschuss / Haupt- und Finanzausschuss	11.08.2010
11	Rechtswirksame Auftragsvergabe	26.08.2010
12	Umzugstermin (Freiziehung des Rathauses)	01.10.2010
13	Baubeginn	04.10.2010
14	Fertigstellung	31.12.2011

5. Umzugsplanung

Insgesamt arbeiten im Rathaus und dem Nebengebäude ca. 320 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (MA). Im bisherigen Planungsverlauf wurde die Frage geprüft, ob ein Umbau im laufenden Betrieb möglich ist, um damit die Kosten für Auslagerungen des Betriebs zu minimieren. Ein Umbau im Betrieb müsste so organisiert werden, dass nur ein Teil der Mitarbeiterschaft auswärtig untergebracht wird und das Gebäude in einzelnen Abschnitten (bei anderen Maßnahmen häufig von oben nach unten) saniert wird.

Die Prüfung hat ergeben, dass ein solches Vorgehen in diesem Fall nicht sinnvoll ist:

- Die Sanierungsmaßnahmen sind so weitreichend, dass die im Rathaus verbleibenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unzumutbaren Lärm- und Staubbelastungen ausgesetzt wären.
- Der Weiterbetrieb der alten technischen Infrastruktur bei gleichzeitiger Erneuerung der Infrastruktur würde die Bauleitung vor erhebliche logistische Probleme stellen. Gleiches gilt für die Abfolge der Gewerke, die für jeden Abschnitt einzeln anrücken müssten.
- Die Durchführung der Arbeiten in Abschnitten würde die Bauzeit verlängern und damit die Mietkosten für das (zwar kleinere aber trotzdem notwendige) Ausweichquartier verteuern.
- Die Unterbrechung der Bauausführung der Einzelgewerke würde die Baumaßnahme erheblich verteuern.

Daher wurde die Entscheidung getroffen, das Hauptgebäude für die Zeit der Baumaßnahme komplett frei zu ziehen. Weil das Nebengebäude nicht im 1. Bauabschnitt saniert wird, werden während der Renovierungszeit Ersatzräume für etwa 280 MA benötigt.

Zur auswärtigen Unterbringung der Mitarbeiter/Innen während der Bauphase konnten bislang Büroräume der ehemaligen Knappschaft an der Kurt-Schumacher-Straße/Place d' Arras (ca. 370 qm) für ca. 25 MA sowie das Bürogebäude der Fa. Wendker an der Schlägel und Eisen-Straße (ca. 750 qm) für ca. 50 MA angemietet werden. Des Weiteren stehen ca. 2.361 qm Bürofläche für etwa 150 MA auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Schlägel und Eisen an der Westerholter Straße zur Verfügung. Die restlichen 55 MA sollen in Bürocontainern auf dem Zechengelände untergebracht werden.

Die Gesamtkosten der Anmietung betragen ausgehend von einer Bauzeit von 15 Monaten zuzüglich einer Sicherheitsreserve von drei Monaten voraussichtlich 559.000 €

Des Weiteren entstehen Kosten für die datentechnische Herrichtung der Räume, für den Umzug, für Mietmöbel und Trennwände. Die Gesamtkosten können zurzeit noch nicht genau gefasst werden, jedoch rechnet die Verwaltung zurzeit noch mit Auslagerungskosten in Höhe von insgesamt mindestens rd. 900.000 €. **Diese Kosten sind in den Gesamtkosten der Maßnahme enthalten.**

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Einmalige Kosten

Es entsteht einmaliger investiver Aufwand in Höhe von	8.785.941 €
Dieser setzt sich zusammen aus Rückstellungen in Höhe von	8.050.900 €
und Mitteln aus dem Konjunkturpaket II (KP II) in Höhe von	735.041 €

Der Aufwand ist überwiegend durch Kreditaufnahme zu finanzieren.
Die KP II-Mittel werden der Stadt zu 100 % erstattet.

Die in der Eröffnungsbilanz gebildete Rückstellung zum Abbau unterlassener Instandhaltung wird in der Höhe von 8.050.900 € aufgelöst. Damit ist die Maßnahme für die kommenden Haushaltsjahre **ergebnisneutral**.

6.2 Folgekosten

6.2.2 Kreditkosten

Es entstehen Folgekosten für die Zinsen der Kreditaufnahme (bei einem Zinssatz von 4 %) von zurzeit ca. jährlich

322.000 €

6.2.3 Contractingkosten

Kosten für ein Contractingmodell sind noch nicht genau zu ermitteln. Sie werden jedoch zumindest zum großen Teil durch sinkende Bewirtschaftungskosten in Folge eines deutlich niedrigeren Energieverbrauchs finanziert.