



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2020 1353
Datum:	27.08.2020
Federführung:	25 Gebäudewirtschaft
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Machbarkeitsstudien Rathäuser I, II und III

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	10.09.2020	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	15.09.2020	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: RH I Planung 800.00 € und Ausführung 3.450.000 € RHII Planung bis LP III HOAI 1.000.000 €	11102.787145	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierung des Rathauses I wird nach der Variante O durchgeführt.
2. Für die Sanierung des Rathauses II wird entsprechend der Variante ? die Entwurfsplanung bis zur Leistungsphase 3 HOAI erstellt. Ein entsprechender Auftrag wird erteilt, wenn die Planung für die Maßnahme Rathaus I abgeschlossen ist und mit der Bauausführung begonnen wird.
3. Für das Rathaus III wird eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt, die folgende Varianten umfasst:
Sanierung RH III / Neubau RH III / Neubau RH III mit Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen bei gleichzeitigem Wegfall der Arbeitsplätze im RH IV und/oder RH V.

In Vertretung

(Kugel)

Sachverhalt und Begründung:

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau, des Ausschusses für Haushalt, Finanzen und Verwaltungsangelegenheiten sowie des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften und Verkehr am 28.11.20219 wurde die Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Rathauses I durch das Architekturbüro Höhlich und Schmotz vorgestellt.

Als Lösungsansatz für die Sanierung wurden zwei Varianten (minimal und optimal) formuliert.

Ausschussübergreifend haben sich die Ausschussmitglieder in der Sitzung darauf verständigt, die Beratungen zur vorgestellten Machbarkeitsstudie federführend im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau aufzunehmen.

Als Entscheidungshilfe wurde eine weiterführende Überarbeitung der Machbarkeitsstudie erbeten, die die Schnittstellen zwischen Innen-, Fassaden- und Dachsanierung detailliert in Bezug auf Machbarkeit, Kosten und Zeitbedarf darstellt. Diese Überarbeitung ist erfolgt und wird gemeinsam mit den Machbarkeitsstudien der Rathäuser II und III vorgestellt.

Darüber hinaus wurde der Gesamt-sanierungsbedarf aller drei Rathäuser in der AG Haushaltssicherung am 29.06.2020 präsentiert.

Um über weitere Arbeitsschritte zur Planung und anschließenden Sanierung entscheiden zu können, wurde die Beantwortung nachfolgender Fragestellungen erbeten:

1. Darstellung der Arbeitsplatzkosten

Die jährlichen Kosten pro Arbeitsplatz in den einzelnen Rathäusern sind der Anlage 1 zu entnehmen.

2. Darstellung der Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Haushalt wurden über einen Zeitraum von 30 Jahren betrachtet und sind ebenfalls in der Anlage 1 dargestellt.

3. Abwägung der Mehrkosten zur Anzahl der Arbeitsplätze in Abhängigkeit der Varianten zum Ausbau der Dachgeschosse in RH I und RH II

Die Daten sind in Anlage 1 wie folgt aufgeführt:

Rathaus I: Die Sanierungskosten werden ohne Hinzunahme des Dachgeschosses (Minimalvariante) auf 2.855.283,- € geschätzt. Hierbei könnten (bei Erhalt der Sonderbausteine – siehe Anlage 1; Zeile 5) bis zu 34 Arbeitsplätze realisiert werden.

Die Sanierungskosten mit Hinzunahme des Dachgeschosses (Optimalvariante) werden um 735.457,-€ mehr auf 3.590.740,- € geschätzt. Die mögliche Anzahl der Arbeitsplätze wird (bei Erhalt der Sonderbausteine) mit 32 angegeben.

Rathaus II: Die Sanierungskosten werden ohne Hinzunahme des Dachgeschosses (Variante klein) auf 3.242.640,- € geschätzt. Hierbei könnten (bei Erhalt der Sonderbausteine) bis zu 52 Arbeitsplätze realisiert werden.

Die Sanierungskosten mit Hinzunahme des Dachgeschosses (Variante groß) werden um 926.750,-€ mehr auf 4.169.390,- € geschätzt. Die mögliche Anzahl der Arbeitsplätze wird (bei Erhalt der Sonderbausteine) mit 64 angegeben.

Insbesondere bei der Sanierung des Rathauses I sollte der Vergleich zwischen Anzahl der Arbeitsplätze zur Höhe der Sanierungskosten nicht ausschließlich als entscheidendes Kriterium für eine der beiden Varianten herangezogen werden. Vielmehr ist der erhebliche Mehrwert des Gebäudes durch Schaffung der Barrierefreiheit über alle Geschosse in der Optimalvariante höher zu gewichten und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

4. Ideen RH I

In der Anlage 2 werden für die Verwaltungsstandorte der Stadt Burgdorf drei verschiedene Denkmodelle betrachtet; Ideen für das Rathaus I sind im Denkmodell 3 (S.3) beschrieben.

5. Darstellung der Mietkonditionen RH IV und RH V

Die Mietkonditionen der Rathäuser IV und V sind der Anlage 3 zu entnehmen. Ich bitte um Beachtung, dass dies Anlage vertraulich ist und nur intern genutzt wird!

6. Welche Maßnahmen sind seitens des Denkmalschutzes maximal für die Rathäuser I, II und III möglich?

Bei den Rathäusern I und II handelt es sich um eingetragene Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG, d.h. es handelt sich um Einzeldenkmale. Eine vollständige Entkernung dieser beiden Rathäuser ist daher aus denkmalpflegerischen Gründen nicht vorstellbar.

Aus denkmalpflegerischer Sicht müsste sich ein eventueller Neubau des Rathauses III am gegenwärtigen Standort dem Schloss anpassen bzw. sich diesem unterordnen. Daher wäre nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Neubau des Rathauses III als Gebäude mit einem Satteldach auszuführen, und zwar mit einer relativ steilen Dachneigung von mindestens 45°. Die Traufhöhe sollte ein Maß von 7,00 m nicht überschreiten, dabei sind auch auf einer größeren Fläche des Daches Dachgauben bis zu einer Höhe von 10,00 m vorstellbar, die jedoch mit ihrer Vorderfront um mindestens 1,00 m gegenüber der Fassade des Rathauses zurückspringen sollten.

7. Wie viele Arbeitsplätze können am Standort des Rathauses III geschaffen werden?

Das bestehende Rathaus III bietet Platz für 43 Arbeitsplätze. Diese Anzahl würde durch Sanierung des bestehenden Gebäudes, durch einen Anbau / eine Erweiterung oder auch einen Neubau an ähnlicher Stelle nicht verringert werden. Für die Darstellung der maximalen Anzahl an Arbeitsplätzen am Standort Rathaus III bedarf es einer entsprechenden planerischen und wirtschaftlichen Voruntersuchung, die jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist. Die Beauftragung entsprechender weiterführender Untersuchungen sollte aus diesem Grunde erfolgen (s. Beschlussvorschlag Pkt. 3)

8. Welche Investitionen bzw. Maßnahmen sind unabhängig von einer geplanten Sanierung unabdingbar notwendig (z. B. Brandschutzmaßnahmen)?

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen der Rathäuser sind in Anlage 4 aufgelistet und nach Dringlichkeit gewichtet. Demnach besteht an allen drei Häusern in den Bereichen Brandschutz und Haustechnik dringender Sanierungs- und Handlungsbedarf, bei Rathaus I kommt darüber hinaus die Sanierung des Daches hinzu.

Die Sanierung der drei Liegenschaften kann aus logistischen Gründen nur sukzessive vorgenommen werden. Beginnend mit Rathaus I (2021/2022) könnte in den Jahren 2022-2023/24 das Rathaus II folgen. Die Sanierung des Rathauses III wäre in etwa ab 2025 möglich.

Da jedoch für die Aufrechterhaltung der weiteren Nutzung des Rathauses III der Brandschutz dringend ertüchtigt werden muss, sollten die hierfür erforderlichen Maßnahmen unabhängig vom Gesamtprojekt kurzfristig (2021/22) vorgenommen werden.

9. Wie sieht der zukünftige Arbeitsraum der Mitarbeiter der Stadt Burgdorf aus?

Denkmodelle und Arbeitsplatzkonzepte für die zukünftige Nutzung der Rathäuser entnehmen Sie bitte der Anlage 2.

Kosten

Entsprechend o. g. Zeitplanung (Pkt. 8) wurden für die Auftragsvergabe und Planung zur Sanierung des Rathauses I in 2021 sowie deren Ausführung in 2022 und für die Auftragsvergabe und Planung zur Sanierung des Rathauses II ebenfalls in 2022 für den Haushalt 2021/2022 (Produktkonto 11102.787145) Finanzmittel in Höhe von 5.250.000,- € neu angemeldet. (Die bisher zur Verfügung stehenden Mittel werden zurückgegeben).

Die Finanzplanung sieht für die Jahre 2023-2025 (Ausführung der Sanierung Rathaus II, Planung und Ausführung Sanierung Rathaus III) Kosten in Höhe von 6.500.000,- € vor.