

## Statusbericht zum A-USB am 27.09.2022

### Projekt: Sanierung Rathaus I

Für die „Sanierung des Rathauses I“ gebe ich nachfolgend den aktuellen Sachstand zur Kenntnis:

Nach intensiver Planungszeit liegen für das Projekt die Kostenschätzung (gem. HOAI, Leistungsphase 2) sowie der geschätzte Projektablaufplan vor, welche im Folgenden erläutert werden.

## 1. KOSTEN

### 1.1 Kostenschätzung (brutto) DIN 276

KG 100 Grundstück	(vorhanden)	0,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen	(in KG 300+400 enthalten, ohne Hausanschl. + Sicherung)	0,00 €
KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion		3.217.000,00 €
KG 300a Dachsanierung		870.000,00 €
KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen		1.869.000,00 €
KG 500 Außenanlagen		95.000,00 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	(Angabe Bauherr)	70.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	(geschätzt 23% KG 200-500)	1.391.730,00 €
<u>Sicherheit</u>	<u>(in Positionen enthalten)</u>	<u>0,00 €</u>
Herstellungskosten		7.512.730,00 €
<b>Herstellungskosten gerundet</b>		<b>7.500.000,00 €</b>

Bei den ermittelten Kosten handelt es sich um Schätzungen der Herstellungskosten für den darauf abgestimmten Zeitrahmen (s. Projektablaufplan, Anlage 1). Sie sind nur in diesem Kontext als belastbar zu werten.

## 1.2 Erläuterung zur Kostenschätzung

Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen begründet durch:

- a) Preissteigerungen bis zu 30% aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation (resultierend aus Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und Energiekrise)
- b) Neues Haustechnikkonzept  
(Die Machbarkeitsstudie sah lediglich eine Ertüchtigung und Teilerneuerung der vorhandenen Haustechnik vor, aufgrund der Energiekrise wurde nun jedoch ein zukunftsfähiges Energiekonzept entwickelt und bepreist.)

## 1.3 Kostenvergleich

Kostengruppen nach DIN 276	Kosten gem. Machbarkeitsstudie 2020	Kosten gem. Machbarkeitsstudie zzgl. 30 % Kostensteigerung 2020-2022	Kosten gem. Vorentwurf 2022
<b>100</b> Grundstück	0,00 (vorhanden)	0,00 (vorhanden)	0,00 (vorhanden)
<b>200</b> Herrichten und Erschließen	52.217,-	67.882,-	in KG 300+400 enthalten, ohne Hausanschlüsse und Sicherung
<b>300</b> Bauwerk-Baukonstruktion	1.270.850,-	1.652.105,-	3.217.000,-
<b>300a</b> Bauwerk-Dachsanierung	681.286,-	885.672,-	870.000,-
<b>400</b> Bauwerk-Techn. Anlagen	590.000,-	767.000,-	1.869.000,-
<b>500</b> Außenanlagen	59.500,-	77.350,-	95.000,-
<b>600</b> Ausstattung und Kunstwerke	0,00 (noch nicht enthalten)	0,00 (noch nicht enthalten)	70.000,00 (Angabe Bauherr)
<b>700</b> Baunebenkosten (gesch. 23% KG 200-500)	610.386,-	793.502,-	1.391.730,-
<b>Sicherheit</b>	326.500,-	424.450,-	(in Pos. enthalten)
<b>Herstellungskosten</b>	<b>3.590.740,-</b>	<b>4.667.961,-</b>	<b>7.512.730,-</b>
Rundung	+ 9.260,-	+ 32.039,-	-12.730,-
<b>Herstellungskosten gerundet</b>	<b>3.600.000,-</b>	<b>4.700.000,-</b>	<b>7.500.000,-</b>

(Kosten brutto in €, Angaben Planer vom 12.09.2022)

## 1.4 Kosten Sicherungsgerüst

Das Rathaus I wurde aufgrund der abgängigen, irreparablen Dacheindeckung und der daraus resultierenden Gefahr für Passanten im August 2020 mit einem Sicherungsgerüst versehen. In Rechnung gestellt wurden in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt rd. 40.900,-€ (brutto). Für 2022 wird ein Rechnungsbetrag von rd. 28.500,- € (brutto) erwartet. Bei einer Standzeitverlängerung des Gerüsts analog zum vorliegenden Zeitplan bis August 2023 würden weitere 28.500,- € (brutto) in Rechnung gestellt werden. Nach insgesamt 4 Jahren Standzeit würden sich demnach die Kosten für das Sicherungsgerüst auf insgesamt rd. 97.900,- € (brutto) belaufen.

Die Kosten für das Arbeitsgerüst, welches nach Abbau des Sicherungsgerüsts für die Dach- und Fassadengerüst aufzustellen wäre, sind in der Kostenschätzung (KG 300) enthalten.

## 1.5 Energiekonzept und Folgekosten

Die wesentlichen Änderungen im Bereich des Energiekonzeptes sind bei der Wärmeerzeugung möglich, weshalb hier vorrangig darauf eingegangen wird.

Das Rathaus I verfügt im derzeitigen unsanierten Zustand über einen Gasniedertemperaturkessel.

Die Machbarkeitsstudie aus 2020 sah zur Effizienzsteigerung die Erneuerung des Heizkessels bei gleichzeitigem Verbleib der vorhandenen Heizflächen und Zuleitungen vor.

Im Planungsverlauf wurden durch Fachplaner, Architekten und Verwaltung 4 Varianten für ein zukunftsweisendes und förderfähiges Energiekonzept aufgestellt und bewertet. Favorisiert wird das KFW Effizienzhaus Denkmal (Sole-Wasser-Wärmepumpe, 300kW-Kessel + Biomethan). Der Einsatz einer Wärmepumpe erfordert in diesem Zusammenhang den Austausch der vorhandenen Heizflächen (inkl. Leitungssystem). Resultierend aus den Erkenntnissen der Corona-Pandemie und zur Verringerung des Wärmebedarfs in den Räumen wurde sowohl für den Ratssaal als auch für die Büroräume eine entsprechende Lüftungstechnik eingeplant. Mit der Wahl des o. g. Energiekonzeptes wurde dem Ratsbeschluss zur zukünftigen CO<sub>2</sub>-Neutralität sowie zur Reduzierung der Abhängigkeit von Gaslieferungen gefolgt.

Die jährlichen Energiekosten (Folgekosten) für die Wärmeerzeugung (inkl. Hilfsenergie) wurden wie folgt ermittelt:

- Bestand, unsaniert: Energiekosten von **ca. 61.800,- € /Jahr**
- Sanierung gem. Machbarkeitsstudie: Einsparung der Energiekosten gegenüber dem Bestand von **ca. 10.000,- € /Jahr**
- Sanierung gem. KFW Effizienzhaus Denkmal: Einsparung der Energiekosten gegenüber dem Bestand von **ca. 32.500,- € /Jahr**

Neben der Haustechnik sind hinsichtlich der energetischen Maßnahmen an Bauteilen in die Planung u. a. ein Lehmputzsystem, die Fensterertüchtigung in Teilen und eine Zwischensparrendämmung eingeflossen.

(Da die Räume im 3.OG ursprünglich nur als Archiv / Lager vorgesehen waren, wurden die Fenster nur mit einer Einfachverglasung ausgestattet. Durch die geplante Umnutzung der Räume in Büros ist eine Ertüchtigung der Fenster notwendig.)

## 1.6 Einsparpotential

Für die Reduzierung der unter 1.1 genannten Kosten wären gemäß Prüfung durch die Planer folgende Optionen denkbar:

a) Entfall der Baugrundertüchtigung (erforderlich für die Aufstellung des Wärmeerzeugers im KG, alternativ Aufstellung im EG)	- ca.40.000,00 €
b) Reduzierung der Glastrennwände (in den Büros der Obergeschosse)	- ca.40.000,00 €
c) Innenputz der Massivwände als Zementputz (Fachwerkwände, Außenwände weiterhin Lehmputz)	- ca.75.000,00 €
d) Reduzierung in der Kostengruppe 390 (Bauwerk, sonstige Maßnahmen)	- ca.60.000,00 €
e) Entfall der obersten Aufzugshaltestelle (Barrierefreiheit nur bis ins 2.OG)	- ca.23.000,00 €
f) Entfall der Bürolüftung (Raumlüftung nur im Ratssaal)	- <u>ca.400.000,00 €</u>
<b>Einsparpotential gesamt</b>	<b>- ca.638.000,00 €</b>

Die Planer empfehlen die Kosten lediglich durch den Entfall der Bürolüftung und sonstige Maßnahmen in der Kostengruppe 390 zu reduzieren.

Begründung:

- zu a) Durch die Aufstellung des Wärmeerzeugers entfällt im EG hochwertiger Raum, darüber hinaus ist die Abgasführung aus dem EG aufwendiger.
- zu b) Die Glaswände in den Büros erhöhen die Raum- und Arbeitsplatzqualität.
- Zu c) Durch den allseitigen Lehmputz wird ein gebäudgerechtes Raumklima geschaffen.
- Zu e) Aufgrund der Nutzung des 3.OG wird eine uneingeschränkte Barrierefreiheit im gesamten Gebäude empfohlen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Reduzierungen mit Ausnahme der Punkte a) und e) in Anspruch zu nehmen.

Begründung:

- zu a) Um möglichst viel Bürofläche im Gebäude unterzubringen und damit Arbeitsräume zu schaffen, sollte eine erforderliche Baugrundertüchtigung zur Unterbringung der Haustechnik im KG durchgeführt werden.
- zu e) An der Schaffung von Barrierefreiheit über alle Geschosse sollte festgehalten werden. Dies ist ein wesentliches Kriterium der Ratsentscheidung zur Sanierung des Rathauses I entsprechend der Variante O (optimal) in der Machbarkeitsstudie.

## **1.7 Förderungsmöglichkeiten**

Für die finanzielle Förderung des Projektes stehen nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Förderprogramme des Bundes zur Verfügung:

- Klimaschutzprogramm (Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG))
- Städtebauförderprogramm

Bedingung des Städtebauförderprogrammes ist es, dieses Programm als nachrangig zu behandeln und vorrangig Anträge für andere zur Verfügung stehende Förderprogramme zu stellen (hier Klimaschutzprogramm). Sollte eine darüberhinausgehende Förderung möglich sein, wird dieses im Rahmen der Städtebauförderung geprüft.

Für die Antragsstellung auf Förderung im Rahmen des Klimaschutzprogrammes ist es erforderlich, die Gebäudebilanzierung und die Erarbeitung von Varianten durch eine Energieeffizienzexpertin für den Bereich Denkmalschutz durchführen zu lassen. Diese Leistungen sind erfolgt. Die Beauftragung für die Antragsstellung und das Fördermittelmanagement ist in Vorbereitung. Konkrete Zahlen und Daten über die Höhe von finanziellen Zuwendungen können zu diesem Zeitpunkt somit noch nicht genannt werden. Gemäß des entwickelten Energiekonzeptes wird jedoch zum jetzigen Zeitpunkt von einem Barzuschuss in Höhe von ca. 191.000,- € ausgegangen.

## **1.8 Haushaltsmittel**

Für das Gesamtprojekt „Sanierung der Rathäuser I-III“ wurden für den HH 2021/2022 11.750.000,- Euro eingestellt. Für die Sanierung des Rathauses I wurden davon 4.250.000,- Euro angesetzt. Als Grundlage dienten die Angaben aus der Machbarkeitsstudie (2020) inkl. Sicherheiten, zzgl. Kosten für das Sicherungsgerüst.

Für den HH 2023/2024 wurden insgesamt 14.000.000,- Euro angemeldet, davon 5.000.000,- Euro für die Sanierung des Rathauses I. Grundlage waren die 4.250.000,- Euro aus HH 2021/2022 zzgl. einer Kostensteigerung von 20% begründet durch die gesamtwirtschaftliche Lage (Corona, Ukraine-Krieg, Energiekrise).

## **2. PROJEKTABLAUFPLANUNG**

### **2.1 Zeitplan Planer**

Für den Projektablauf ab Leistungsphase 2 (Vorplanung) liegt von den Planern ein Terminplan vor, der die voraussichtlichen Zeitabschnitte darstellt.

(s. Anlage 1 Terminplan Planer vom 30.08.2022)

Demnach würde die Bauzeit am gesamten Objekte voraussichtlich Ende 2024 beendet sein, so dass mit einer Inbetriebnahme im 1. Quartal 2025 gerechnet werden könnte.

Das Teilprojekt „Dachsanierung“ ist zeitlich parallel zur Gebäudesanierung eingetaktet. Das Vorziehen dieser Maßnahme wird aus Sicht der Planer, Fachplaner und Sachbearbeitung als unwirtschaftlich gewertet, da dies negative Einwirkungen auf die Kosten und die Baulogistik hätte. So wäre zum Beispiel mit mehrfachem Auf- und Abbau von Gerüsten zu planen, da an vielen Stellen die Fassaden- und Dacharbeiten miteinander verzahnt sind (z. B. nördliche Giebelwand, Abbruch Schuppen und Ertüchtigung Außenwand, etc.). Darüber hinaus müsste das neu eingedeckte Dach über dem Ratssaal für Dachdurchdringungen hinsichtlich der Lüftungsanlage wiederaufgenommen und ggf. neu eingerüstet werden.

### **2.2 Zeitplan Verwaltung**

Der Projektablauf seitens der Verwaltung sieht (abgestimmt auf die HH-Mittel Anmeldung) einen Abschluss der Bautätigkeit für ca. Mitte 2024 und die Inbetriebnahme für ca. Ende 2024/Anfang 2025 vor.

Die vorherrschende zeitliche Verzögerung im Projekt ist im Wesentlichen mit der Entscheidungsfindung zum Nutzungskonzept zu begründen.

### **2.3 Einsparpotential**

Die angegebenen Zeitspannen lassen in dieser Projektphase kein Einsparpotential erkennen, werden aber im weiteren Projektverlauf sowohl auf Planer- als auch auf Bauherrenseite kontinuierlich zu überprüfen sein.

Die erforderlichen Zeiträume hinsichtlich der Fördermaßnahmen (Antragstellung, Prüfung, Begleitung der Ausführung) sind in der Auflistung bisher nicht enthalten. Hier ist zu beachten, dass der eigentliche Maßnahmenbeginn von einer möglichen Förderzusage abhängig ist.

### **3. AUSBLICK / NÄCHSTE SCHRITTE**

Die Planung wird die Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurf) gemäß vorgestelltem Zeitplan (Anlage 1) bearbeiten und abschließen.

Den politischen Gremien ist es möglich, nach Abschluss der Leistungsphase 3 über die Fortführung des Projektes zu entscheiden. Im Haushalt stehen ausreichend HH-Mittel bis inklusive Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) zur Verfügung.

Informativer Hinweis zum Gesamtprojekt „Sanierung der Rathäuser I-III“:

Die Erstellung einer WU zur Sanierung des Rathauses III sowie erste Vorgespräche zur Sanierung des Kutscherhauses (Rathaus II) sind in Vorbereitung.

13.09.2022

25/Kö