

## Vorlage Nr. 537/20

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme B 5 - Funktionserweiterung, Neustrukturierung des Rathauszentrums einschließlich neuem Multifunktionsaal und Stadtbibliothek (5942-005)**  
**Grundsatzbeschluss zur Umsetzung**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Bau- und Mobilitätsausschuss	17.12.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn von Klönczynski (Architekt Büro Kresings)
Rat der Stadt Rheine	07.01.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn von Klönczynski

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2323	Stadtbibliothek
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Rahmenplan Innenstadt	Rahmenplan Innenstadt

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	8.711.000 €
Aufwendungen	18.641.000 €	Auszahlungen	46.359.000 €
Verminderung Eigenkapital	18.641.000 €	Eigenanteil	37.648.000 €
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5942-005		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Bau- und Mobilitätsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Rat beschließt:

1. Die als Abschluss der Leistungsphase 3 HOAI vorgelegte Entwurfsplanung für das Projekt „ Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (RHZ) einschließlich neuem Multifunktionssaal und Stadtbibliothek“ als Grundlage für die Weiterführung der Planung und Umsetzung der gesamten Baumaßnahme und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Leistungsphasen 5 – 8 unter Berücksichtigung der nachfolgende Beschlüsse.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich der als Bestandteil der Entwurfsplanung vorgelegten Kostenberechnung mit dem Ziel einer weiteren Optimierung eine Kostenprüfung durchzuführen, und dem Bau- und Mobilitätsausschuss nach Vorlage des Prüfungsergebnisses im ersten Halbjahr 2021 erneut vorzulegen. Das Ergebnis der Kostenberechnung darf nach der Überarbeitung maximal eine Summe von 65 Mio. € (inklusive Nebenkosten, geschätzte Baukostensteigerung als Bruttokosten) betragen.
3. Dabei steht der Rat hinter der Umsetzung des vorgelegten Konzeptes zur Funktionserweiterung und Neustrukturierung, insbesondere aller inhaltlichen Elemente zum Multifunktionsbereich und der Stadtbibliothek. Hier, sowie im Bereich der energetischen Erneuerung, sollen keine Änderungen des Entwurfes vorgenommen werden.

Überprüft werden sollen

#### Qualitäten im Bereich Hochbau und der Technische Anlagen, z.B.:

- WC-Anlagen (außer im Veranstaltungsbereich)
- Blendschutz
- abgehängte Decken einschl. Beleuchtung

#### Standards der Technischen Anlagen z.B.:

- Raumheizflächenverkleidung im RHZ 1
- Medientechnik
- EDV-Technik
- normaler Standard Brandmeldeanlage (kein erhöhter Standard wie z. B. raumweise Brandmeldeüberwachung)

#### Grundsätzliche Überprüfung von zusätzlichen Maßnahmen z.B.:

- Beibehaltung vorhandener Heizungsinstallationen (Rohrleitungen 2. - 5. OG)
- Spätere Instandsetzung der Aufzugsanlagen
- Entrauchungsventilatoren Mall
- Sanierung der WC-Anlagen im RHZ 1
- Sanierung der Teeküchen im RHZ 1
- Auslagerung Bibliothek (Bauablaufoptimierung)

- Verbleib der EDV im 1.OG (Reduzierung Bearbeitungsfläche)
  
- 4. Das angepasste Betriebskonzept zur Stadtbibliothek und zum Multifunktionsbereich (s. Anlage 18) wird als Grundlage für die weitere Planungen beschlossen.
- 5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung gemäß den Vorgaben des Fördermittelgebers die Antragsunterlagen zum Förderantrag bis zum 15.01.2021 zu vervollständigen. Die Ausschreibung der Abbruchmaßnahme Hertie – und damit die Einleitung des Projektes „Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (RHZ) einschließlich neuem Multifunktionssaal und Stadtbibliothek“ soll durchgeführt werden, wenn ein erster Förderbescheid über die Maßnahme vorliegt.

### **Begründung:**

Bezugnehmend auf die Vorlage 102/20 im Rat vom 31.03.20 und der Vorlage 289/20 vom 17.09.20 im BauA der Stadt Rheine wird der Abschluss der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung für das Projekt „ Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (RHZ) einschließlich neuem Multifunktionssaal und Stadtbibliothek“ vorgestellt.

Die Vorlage 102/ 20 beinhaltet die Verabschiedung des Vorentwurfs zum Projekt. In der Vorlage 289/20 wurden die im Rahmen der Bearbeitung der Entwurfsplanung vorgenommenen Veränderungen zur Vorentwurfsplanung vorgestellt.

Der Abschluss der Entwurfsplanung LP3 entspricht diesbezüglich dem Planungsstand aus der Vorlage 289/20. Einzige Anpassung ist die Erstellung einer WC-Anlage als Besucher Toilette für das Café im Erdgeschoss neben der zentralen Treppenanlage. Diese wurde aufgrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen und daraus resultierender zusätzlicher Flächenanforderung für das Café notwendig. Eine Einplanung in Pläne und Kostenberechnung wird im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsplanung vorgenommen.

### **Entwurf/Fassade:**

Das architektonische Entwurfskonzept des Büros Kresings erfüllt in allen Belangen sowohl die städtebaulichen wie auch die funktionalen Bedingungen für die Zielsetzung einer Erneuerung und Modernisierung des Rathauszentrums.

Die neugestaltete Fassade entlang der neu entstehenden Gasse zum geplanten Stadthotel auf dem ehem. Karstadt-/Hertie-Areal präsentiert sich als modernes Gebäude. Der Zugang vom Staelschen Hof aus zur neuen Passage erfährt mit einem Rücksprung der Fassade eine besondere Betonung.

In Verbindung mit der geplanten Neugestaltung des Platzes und des geplanten Hotels wird eine nachhaltige qualitative Aufwertung für das Quartier erreicht.

Bereichernd ist vor allen Dingen auch der Innen- / Außenbezug der Bibliothek im Erdgeschoss zur Gasse und entlang der inneren Passage.

Die vorhandene Fassade des Rathauszentrums 2 wird energetisch saniert und passt sich den neuen funktionalen und technischen Anforderungen des Entwurfes an.

Gestalterisch nimmt sie die wesentlichen Merkmale der vorhandenen Fassade auf und präsentiert sich wie selbstverständlich als eine Einheit, in Verbindung mit dem Rathaus.

Die Gesamtmaßnahme erfährt durch den Rückbau des Ratssaals im Rathauszentrum 1 und dem neuen Innenhof im Rathauszentrum 2 zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten und ermöglicht die Anordnung innenliegender Räume und Nutzungen.

Die daraus entstehenden Innenhöfe werden begrünt und erfahren im Rathauszentrum 2 zusätzliche Nutzungen. Im 1.Obergeschoss als Lesegarten der Bibliothek und im 2.OG als Dachbegrünung mit Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Personalaufenthalt.

Die Details der Zielsetzungen und daraus resultierenden Planungsschwerpunkte Entwurfsplanung sind dem dieser Vorlage als Anlage 12 - beigefügten Erläuterungsbericht zur Maßnahme - Büro Kresings zu entnehmen.

### **Gebäudetechnik und Sanierungsmaßnahmen des Bestands:**

Wesentliche Elemente der Sanierung und Erneuerung sind folgende Punkte:

- höherer Sicherheitsstandard in dem Server der Stadt Rheine (Gaslöschanlage + Kalt-Warm-Gang)
- Austausch der Regen- und Schmutzwasserleitungen (auch ein sicherheitstechnischer Aspekt in der Tiefgarage)
- Sanierung der 43 Jahre alten Tiefgaragenentrauchung und der Sprinkleranlage
- Errichtung einer digitalen Gebäude- und Anlagenautomation mit Managementebene für eine zukunftsorientierte Regelungstechnik und Überwachung des Gebäudes, schnellere Reaktionszeit bei Störmeldung (Reaktion auf Schadensfälle)
- Erneuerung Heizungs- und Lüftungssystem
- Beleuchtung verbessert bezogen auf Energie und Standard / Ausleuchtung
- Erneuerung der gesamten Kältetechnik durch energieeffiziente Energie
- Wärmerückgewinnung durch neueste Wärmetauchertechnologie
- neue Rohrleitungs- und Luftkanaldämmung -> Energieeinsparung
- Sanierung aller WC-Anlagen + Teeküchen im RHZ 1
- Dachsanierung der Kulturetage
- Austausch des kompletten Heizungsrohrleitungssystems im RHZ 1 vom 2. bis 5.OG
- Sanierung der Technischen Anlagen gesamten RHZ 1 von -2 UG bis 5.OG
- Trinkwasserhygiene verbessert (Erneuerung des Trinkwassersystems nach aktueller Trinkwasserverordnung)
- Optimierung des Schallschutzes an den Entwässerungsleitungen
- Optimierung des Brandschutzes im gesamten Gebäude des RHZ
- Steigerung der Raumluftqualität (über Luftwechselrate) im gesamten RHZ
- neue EC-Motoren Technologie (in Lüftungsmotoren)
- Teil - Sanierung und Reparatur der Grundleitungen unter der Sohle

- Austausch der alten Aufzugsanlagen
- Erneuerung der Netzersatzanlage für den Krisenfall
- Errichtung einer Photovoltaikanlage
- Erneuerung der Unterverteilungen für die Strom- und Sicherheitsversorgung
- Verbesserung des energetischen Standards der neuen Fassadenflächen zum Staelschen Hof und Bushof im RHZ 2
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs Treppenhaus 4 im UG 1 und Sanierung des Treppenhauses im 1.UG

### **Zusammenhang Abbruch/Rückbau der ehemaligen Karstadt-/Hertieimmobilie**

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 beschlossen, dass der Abbruch des ehem. Karstadt-/Hertie- Gebäudes durch die Stadt Rheine erfolgt (Vorlage 381/20).

Ein zeitgerechter Abbruch ist wichtig für eine abgestimmte, unbehinderte Umsetzung des Projektes Rathauszentrum.

Für vorbereitende Planungen der Genehmigungserstellung bis zur Vergabe der Abbruchleistung ist ein Zeitraum von Januar 2021 bis Mai 2021 geplant. Der Abbruch des Hertie Gebäudes ist derzeit von Juni 2021 bis Dezember 2021 geplant. Eine Vergabe der Abbruchleistungen soll aber erst nach einem positiven ersten Förderbescheid erfolgen. Dies soll nach Aussage der Bezirksregierung in etwa im Mai sein, ist jedoch nicht mit einem genauen Datum versehen. Der Zeitplan ist also davon abhängig.

### **Bauabschnitte Bibliotheksumbau**

Die Planung der Bauabschnitte ist so ausgelegt, dass die Beibehaltung der Bibliothek am Standort im eingeschränkten Betrieb verbleiben kann und nicht ausgelagert werden muss. Die gesamte Planung muss mehrmals verändert werden, um die Baumaßnahme anfänglich vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss im Rathauszentrum 2 verlagern zu können. Ebenso kann die Durchführung der Maßnahmen im Bestand des Rathauszentrums 1 nur im Taktverfahren realisiert werden.

Bei Beibehaltung der Bibliothek im Rathauszentrum verlängert sich die Bauzeit um ca. 12 Monate gegenüber einer Bauablaufplanung ohne die Bibliothek. Das Zeitfenster des Bauablaufs wird aktuell noch überprüft.

Derzeit prüft die Verwaltung, ob eine Auslagerung sinnvoll ist, und wie sich dies hinsichtlich der Kosten auswirkt. Eine Bauzeitenverkürzung von 12 Monaten sowie erheblich weniger Provisorien sprechen für eine Auslagerung. Ein geeignetes Objekt zu vertretbaren Kosten muss jedoch zunächst gefunden werden. Darum sind die Kosten und der Bauzeitenplan derzeit auf einen Verbleib der Bibliothek im Objekt ausgerichtet.

(Siehe Anlage 13 und 14 zu den Bauabschnitten)

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die zzt. noch nicht abschließend geprüften Kosten für die Entwurfsplanung belaufen sich inkl. Baupreissteigerungen und Zulage für Unvorhergesehenes auf 71.359.427 Euro.

Dies umfasst die reinen Bauwerkskosten der Kostengruppen 200, 300 und 400 in Höhe von 43.464.747 Euro brutto, sowie Sicherheitszulagen auf die Kostengruppen 300 und 400 die durch die noch nicht abgeschlossene Prüfung begründet sind in Höhe von 6,7 Mio. Euro brutto. Des Weiteren sind Rücklagen für Baupreissteigerungen gebildet worden, die mit insgesamt 3,4 Mio. Euro brutto beziffert werden (4,5 % pro Jahr). Zusätzliche Rücklagen für Unvorhersehbares während der Bauzeit sind ebenfalls enthalten. Final sind die Baunebenkosten zu nennen die mit 29,9 % zugrunde liegen. Nicht enthalten sind Kosten für die Ausstattung der Kostengruppe 600. (s. Anlage 15)

Gegenüber der Vorplanung mit einer Kostenschätzung in Höhe von **52.746.725 Euro brutto** Gesamtkosten und anteiligen Bauwerkskosten der Kostengruppen 200 bis 400 von 35.457.284 Euro brutto entspricht dies Mehrkosten in Höhe von 8.007.463 Euro brutto bezogen auf die Bauwerkskosten. Die Gesamtabweichung beläuft sich auf 18.612.702 Euro brutto.

Die Mehrkosten von 8. Mio. € brutto begründen sich im Wesentlichen in folgenden Punkten:

- 0,8 Mio. € brutto aufgrund von Anpassungen nach Abstimmung mit dem Brandschutz (erhöhter Sprinklerschutz, Feuerschutz Server, flächendeckende BMA als erhöhter Brandschutz, Krisenfallanforderung)
- 1,8 Mio. € brutto Grundrissänderungen und Flächenerweiterungen (1.OG Büros, 2.OG Büros, 4.OG EDV, 3 m breitere Fuge)
- 1,9 Mio. € brutto Qualitätsstandards, insbesondere im Hinblick auf Baumaterialien, Veranstaltungstechnik, Gebäudetechnik und bauphysikalische Maßnahmen
- 3,0 Mio. € brutto höhere Kostengenauigkeit nach größerer Planungstiefe (z.B. bei der Tragwerksplanung, bzw. der Gebäudetechnik)
- 0,5 Mio. € brutto Baupreissteigerungen seit Übergabe LP 2 Vorplanung (bezogen auf die Gesamtkosten)

Detaillierte Aufschlüsselungen zu den Mehrkosten sind den Anlagen 16 zu entnehmen.

Die zzt. eingestellten Haushaltsmittel belaufen sich auf 51.572.000 Euro.  
(Eine genaue Kostengegenüberstellung Kostenschätzung – Kostenberechnung liegt dieser Vorlage als Anlage 15 bei).

Die Kostenberechnung befindet sich zurzeit noch in der abschließenden Prüfung. Dieses ist zum Teil auch der noch nicht vollständigen Planung der technischen Gewerke und deren Auswirkungen auf die Baukonstruktion geschuldet.

Eine vollständige Prüfung der Entwurfsplanung (LP 3) sowie die Erstellung eines Prüfberichtes durch die Projektsteuerung sind somit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich. Aus diesem Grund ist zu dem bereits berechneten Kosten eine Sicherheitszulage (s. Anlage 15) einkalkuliert. Diese entfällt nach Abschluss der Leistungsphase bzw. wird in den 300er und 400er Kosten integriert. Eine kritische Überprüfung der Kosten sowie die Überprüfung von Einsparpotenzialen konnten aufgrund einer extrem knapp bemessenen Leistungsphase für die Entwurfsplanung nicht mehr vorgenommen werden. Wichtig ist jedoch, dass nun der Förderantrag zeitgerecht vervollständigt wird. Eine Überprüfung der Kosten und Maßnahmen der Gebäudesanierung im Bestand sollte jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Die Verwaltung schlägt darum vor, dass diese Überprüfung nachgeholt werden soll. Dabei muss klar sein, dass an dem Grundgerüst zur Erreichung der Ziele nichts geändert werden soll, und der Rat hinter der Umsetzung des vorgelegten Konzeptes zur Funktionser-

weiterung und Neustrukturierung, insbesondere aller inhaltlichen Elemente zum Multifunktionsbereich und der Stadtbibliothek steht. Einsparpotenziale können in den im Beschlussvorschlag aufgelisteten Bereich, bzw. durch den Entfall der Sicherheitszulagen so erzielt werden, dass die genannten 65 Mio. € erreicht werden können. Dazu ist dennoch eine Planung und Überarbeitung des Entwurfes sowie der Kostenberechnung erforderlich.

#### Haushaltsauswirkungen als Gesamtpaket:

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Durchführung der Maßnahme als abgestimmtes Gesamtpaket aus ökologischen, städtebaulichen und insbesondere haushaltstechnischen Gründen sinnvoll. Die Aufwendungen resultieren einem großen Teil aus Kosten, die dem Gebäudeunterhalt zuzuordnen sind. Aufgrund der Lebensdauer baulicher und technischer Anlagen stehen erhebliche Sanierungsmaßnahmen in das Rathauszentrum an. In den letzten Jahren wurden, da vorauszusehen war, dass es größere Umbaumaßnahmen geben könnte, keine größeren Sanierungsmaßnahmen im Rathauszentrum mehr vorgenommen.

Die Gesamtkosten i.H.v. rd. 65 Mio. € würden bei einem Bau in „einem Guss“ mit 46 Mio. investiv im Haushalt veranschlagt. Die verbleibenden konsumtiven Aufwendungen i.H.v. von ca. 19 Mio. € sind bereits durch eine Rückstellung i.H.v. rd. 8 Mio. € im Haushalt abgedeckt. Die nicht durch die Rückstellung gedeckten Aufwendungen von ca. 11 Mio. € führen in den Jahren 2021, 2021 und 2022 zu einer in etwa gleichmäßigen und planbaren Belastung im Aufwand. In der Bauphase führen die Investitionskosten zu keiner direkten Haushaltsbelastung im Ergebnishaushalt. Die Finanzierung über langfristige Investitionskredite wäre generationsgerecht. Fördermittel i.H.v. 8 Mio. € könnten zusätzlich generiert werden.

Nach Fertigstellung des Projektes als Gesamtmaßnahme würden 37 Mio. € (*46 Mio. investive Aufwendungen abzüglich 8 Mio. € Förderung*) auf 60 Jahre abgeschrieben. Das bedeutet eine **jährliche Belastung i.H.v. 0,88 Mio. €** für den Ergebnishaushalt der Stadt Rheine (Abschreibungen abzgl. Erträge aus Sonderposten + Zinsen). Alle Synergieeffekte (Mieteinsparung, Mehrwert für Multifunktionsbereich / Stadtbibliothek, städtebauliche Entwicklung) könnten dabei gehoben werden.

#### Haushaltsauswirkungen als Einzelmaßnahmen

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen betragen ca. 45,5 Mio € von der Gesamtsumme von 65 Mio. €. (ACHTUNG, dies hat nichts mit der Aufteilung nach investiv und konsumtiv zu tun, sondern mit der Aufteilung nach notwendigen Sanierungsmaßnahmen auf den einen Seite und den Maßnahmen Aufstockung, Umbau Bibliothek, Multifunktionsbereich und Herstellung der Fuge ... auf der anderen Seite).

Sollte man die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht als Gesamtpaket (2 bis 3 Jahre Bauzeit) ausführen, wird es keine Städtebauförderung i.H.v. 8 Mio. € geben. Es ist zudem mit deutlich höheren Sanierungskosten und damit Haushaltsbelastungen in den nächsten rd. 10 Jahren zu rechnen. Gewerke und Sanierungsarbeiten können nicht aufeinander abgestimmt werden. Eine Baukostensteigerung käme dazu, ist aber hier nicht einkalkuliert.

Bei einer separaten Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind die gesamten künftigen Aufwendungen zudem konsumtiv. Durch den längeren Zeitverlauf ist mit höheren Baukosten (Faktor 1,3) zu rechnen. Die unabweisbaren Sanierungskosten werden in den Jahren 2021

bis 2030 rd. 60 Mio. € (45,5 \* Faktor 1,3) betragen. Lediglich die bisherige Rückstellung i.H.v. rd. 8 Mio. € steht dem als Entlastung gegenüber. Es verbleibt somit eine jährliche Haushaltsbelastung in den Jahren 2021 bis 2030 von **ca. 5,2 Mio. €**. Es ist mit der Aufnahme von ungewollten Liquiditätskrediten zu rechnen.

#### Fazit:

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen als Gesamtpaket durchgeführt werden, lässt sich feststellen, dass die Ergebnisrechnung des städtischen Haushaltes in den nächsten 10 Jahren rd. 4,32 Mio. € jährlich geringer (Gesamtmaßnahme 0,88 Mio. € vs. Einzelmaßnahme 5,2 Mio. €) belastet wird und der Stadt damit Spielräume für andere wichtige Maßnahmen, zum Beispiel an Schulen ermöglicht. Zudem können die wichtigen Ziele der Attraktivitätssteigerung Innenstadt und die Schaffung von Begegnungsorten für Bürger- und Bürgerinnen sowie zusätzliche Effekte wie Einsparung von Mietkosten erreicht werden.

#### Folgekosten

Durch die Umbaumaßnahme wird Büroraum von rd. 1.700 m<sup>2</sup> erneuert und geschaffen. Daher können die Abteilungen, die in das City- und Nadorffhaus ausgelagert sind, in das Rathauszentrum zurückgeführt werden.

Die Folgekosten nach Umsetzung der Gesamtmaßnahme stellen sich unter Berücksichtigung der Erträge aus Sonderposten (Zuwendungen), aus Vermietung für angekaufte Ladenflächen sowie der Minderaufwendungen durch die Entmietung des City- und Nadorffhauses wie folgt dar:

<b>Aufwandsart</b>	<b>Betrag (jährlich)</b>	<b>Erläuterung</b>
Abschreibungen + Zinsen	880.000 €	Abschreibungen abzgl. Erträge aus Sonderposten + Zinsen
Energiekosten / Nebenkosten	- 95.000 €	Einsparungen unter Berücksichtigung der neuen technischen Anlagen, neuen Flächen und Wegfall der angemieteten Flächen
Wartung Blockheizkraftwerk / Photovoltaikanlage	15.000 €	
Mieten (Wegfall) City- und Nadorffhaus	-165.000 €	die Einsparung der Energie- und Nebenkosten ist unter Energiekosten / Nebenkosten berücksichtigt
Gebäudereinigung innen	15.000 €	unter Berücksichtigung der neuen Flächen und Abzug der Reinigungsflächen City- und Nadorffhaus
Gebäudereinigung Glasflächen	15.000 €	zusätzliche Glasflächen
Mietertrag	-24.000 €	Ertrag für die Vermietung des angekauften Ladenlokals
<b>Folgekosten gesamt / jährlich</b>	<b>641.000 €</b>	

Die Erträge und Aufwendungen aus dem Betriebs- und Nutzungskonzept der Multifunktionsflächen sind in der Folgekostenaufstellung nicht berücksichtigt.

## **Empfohlene weitere Vorgehensweise/Zeitplan**

Auf Grundlage eines positiven Beschlusses durch den Rat der Stadt Rheine ist beabsichtigt, einen entsprechenden Förderantrag bei der Bezirksregierung einzureichen.

Gemäß den Richtlinien des Fördergebers für die Städtebauförderung beträgt die maximal mögliche anteilige Förderung für Projekte dieser Art 8 Mio. Euro. (bei einer Förderquote von 70%), dies entspricht zuwendungsfähigen Gesamtkosten von 11.429.000 Euro brutto.

Seitens des Fördergebers muss aufgrund der Förderhöhe ein Antrag über zwei Bauabschnitte beantragt werden. Der erste Bauabschnitt kann nach Abstimmung mit dem Ministerium und der Bezirksregierung die Planungskosten (KGR 700) sein. Im ersten Förderbescheid 2021 ist damit mit einer Förderung über ca. 4 Mio. € zu rechnen.

Im zweiten Förderbescheid werden die Baukosten selber (KGR 300 und 400) als förderfähige Kosten angesetzt und die verbleibende Summe von ca. 4 Mio. € beantragt.

Voraussetzung für eine Ausschreibung von Baumaßnahmen ist folglich ein Förderbescheid oder ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn. Dieser wird mit Antragsstellung mitgestellt, mit einer Bewilligung ist Ende 2021 zu rechnen, ein genauer Termin kann jedoch nicht benannt werden.

Das maximale Fördervolumen ist somit – weitgehend unabhängig von den nicht anstehenden Detailprüfungen zu Kostenberechnung festgelegt. Daher empfiehlt die Verwaltung, den Entwurfs- und Förderantragsbeschluss jetzt zu fassen.

Eine Verschiebung des Beschlusses zum Entwurf bis zum Abschluss der Überprüfung der Kostenberechnung im März/ April 2021 hätte zur Folge, dass der Förderantrag erst im September 2021 eingereicht werden könnte und frühestens im Sommer bis Herbst 2022 bewilligt werden könnte, mit der Folge dass sich die Baumaßnahme um ca. 1 Jahr verzögert.

Mit der Bezirksregierung ist abgestimmt, dass nach Abgabe der überprüften Kostenberechnung im März/ April 2021 die aktuellen Unterlagen nachgereicht und gegen die bisher eingereichten Unterlagen ausgetauscht werden.

### **Die nächsten Meilensteine:**

Rat, Januar 2021:	„Umsetzungsbeschluss“ zur Entwurfsplanung RHZ, Stadt erstellt Varianten der Freiraumplanung zum öffentlichem Umfeld von ehemals Hertie
Mitte Januar 2021:	Frist zum Nachreichen der Entwurfsplanung zum Förderantrag 2021 vom 30.09.20
Mai 2021:	erneuter Entwurfsbeschluss im Bau- und Mobilitätsausschuss, Anschließend Antrag Förderbescheid 2. Bauabschnitt

Frühjahr –Herbst 2021:	Stadt erstellt Genehmigungsplanung, Bauantrag, Ausführungsplanung und Ausschreibungsunterlagen RHZ
Frühjahr – Sommer 2021:	Stadt erstellt Entwurfsplanung für öffentliches Umfeld von ehemals Hertie, Umsetzungsbeschluss im Bau- und Mobilitätsausschuss
Sommer 2021:	Bewilligungsbescheid Städtebauförderung für das RHZ, anschließend schreibt die Stadt den, Abriss sowie den Umbau des RHZ EU-weit aus
Mitte – Ende 2021:	Stadt Rheine bricht Hertie ab
Anfang 2022:	Baubeginn der Stadt am RHZ

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 3: Grundriss 1. Obergeschoss
- Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss
- Anlage 5: Dachaufsicht Photovoltaikanlage
- Anlage 6: Ansicht West Matthiasstraße
- Anlage 7: Ansicht Ost Klosterstraße
- Anlage 8: Ansicht Süd Volksbank
- Anlage 9: Ansicht Süd-West Durchstich Dreiecksgebäude
- Anlage 10: Visualisierung Innenhof
- Anlage 11: Visualisierung Zugangsfassade
- Anlage 12: Erläuterungsbericht LP3
- Anlage 13: Bauablaufpläne
- Anlage 14: Bauablauf-Zeitenplan Grobkonzept
- Anlage 15: Kostengegenüberstellung – (ungeprüfte Kosten)
- Anlage 16: wesentliche Kostensteigerungen LP 3 zu LP 2
- Anlage 17: Erläuterungsbericht TGA Entwurfsplanung
- Anlage 18: Nutzungs- und Betriebskonzepte Stadtbibliothek - Multifunktionssaal
- Anlage 19: Erläuterungsbericht Bauphysik