

Vorlage Nr. 299/21

Betreff: Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme B5 - Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums einschließlich neuem Multifunktionsaal und Stadtbibliothek (5942-005)
 Vorstellung der aktuellen Kostenberechnung und der vorgenommenen Einsparungen

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	30.06.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Frau Ischner - Projektsteuerung PMA (AGN)
--	------------	--------------------------	--

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	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	0 €	Einzahlungen	8.711.000 €
Aufwendungen	18.723.000 €	Auszahlungen	46.277.000 €
Verminderung Eigenkapital	18.723.000 €	Eigenanteil	37.566.000 €
Finanzierung gesichert			
<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 Planungs- u. Baubegleitende Ausschuss Rathauszentrum nimmt den aktuellen Stand der Kostenberechnung und der vorgenommenen Einsparungen zur Kenntnis.

Begründung:

Vorstellung der aktuellen Kostenberechnung

Plausibilitätsprüfung der Kosten und Prüfung von Einsparungsvorschlägen:

Auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung durch die Projektsteuerung wurden die Unwägbarkeiten identifiziert und überwiegend geklärt:

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Faktoren:

1. Bewilligung Fördermittel
2. Abbruch Hertie-Gebäude
3. Verbleib der Bibliothek / Auslagerung der Bibliothek während der Bauzeit
4. Freigabe LP 3, nach Klärung der Kosten und Einsparpotentiale

Es erfolgte im Anschluss an die Plausibilitätsprüfung die Nacharbeitung der Planunterlagen und Prüfung der Kosten.

Im Ergebnis sind sowohl zusätzliche Kosten, wie auch Einsparungsvorschläge für die Maßnahme erarbeitet und bewertet worden.

Im Rahmen der Kostenberechnung vom 11.11.20 waren Sicherheitszulagen für die KG 300 und KG 400 in Höhe von 6,74 Mio. Euro eingestellt worden.

In der Gesamtkostenaufstellung vom 09.06.21 sind diese Sicherheitszulagen entfallen.

Auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung wurden folgende weitere Kosten in Höhe von ca. 1.618.090,- € brutto detailliert ermittelt.

Diese begründen sich im Wesentlichen in den folgenden Punkten:

zusätzliche Kosten für die Erweiterung der EDV-Abteilung + Schul-IT - Nutzervorgabe (Bauherr)	290.890,- € brutto
Sanierung der Dachfläche Kulturetage – Sanierungsmaßnahme	167.600,- € brutto
Sanierung WDVS Kulturetage – Sanierungsmaßnahme	129.805,- € brutto
Rauchmelder (Forderung Gemeindeprüfanstalt GPA)	10.115,- € brutto
WC- Café – Vorgabe Bauherr	59.565,- € brutto
Korrekturen aus Prüfbericht – Baukosten/ Plausibilisierung	- 8.101,- € brutto
Maßnahmen Hochbau für Sanierung Haustechnik Baukosten/ Plausibilisierung	618.794,- € brutto
Baustelleneinrichtung RHZ 1 für Sanierung Haustechnik	185.631,- € brutto

Baukosten/ Plausibilisierung	
Zusätzliche Abdichtungslage Decke TG Gasse	13.328,- € brutto
Planungsfortschreibung	
Ergänzungen provisorische Baukonstruktionen	113.633,- € brutto
Planungsfortschreibung	
Ergänzungen aus Planungsfortschreibungen KG 400 (TGA)	36.729,- € brutto
<hr/>	
Summe	1.618.089,- € brutto

Kosten für Interimslösungen:

Mietkosten Ersatzfläche EDV-Abteilung	100.000,- € brutto
Mietkosten Ersatzfläche Bibliothek	213.960,- € brutto
Herstellungskosten Ersatzfläche Bibliothek inkl. Planung	250.000,- € brutto
<hr/>	
Summe	536.960,- € brutto

(Siehe hierzu Anlage 1, 2, 3)

Förderung

Am 14.01.2021 wurde der Förderantrag zum Umbau und zur Modernisierung des Rathauszentrums Rheine für die Städtebauförderung 2021 digital und per Post bei der Bezirksregierung in Münster eingereicht. Insgesamt wurden mit diesem Antrag 8,0 Mio. € Zuwendungen beantragt. Im Vorfeld gab es hierzu mehrere Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Münster und dem Ministerium.

Von der beantragten Zuwendung wurden aufgrund der Vielzahl der eingereichten Förderanträge zunächst 2.020.000€ für das Jahr 2021 bewilligt. Dieses wurde am 08.04.2021 durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung veröffentlicht.

Der Zuwendungsbescheid über die o.g. Zuwendung von 2.020.000 € ist bisher noch nicht bei der Stadt Rheine eingegangen. Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Bezirksregierung Münster wird dieser aller Voraussicht nach zu den Sommerferien verschickt.

Die Verwaltung hat in Absprache mit der Bezirksregierung für die Städtebauförderung 2022 einen weiteren Förderantrag über eine Zuwendung von 5.980.000€ am 08.06.2021 gestellt. Die Förderhöchstgrenze für Verwaltungsgebäude beträgt 8,0 Millionen Euro. Diese Förderhöchstgrenze wurde seitens des Ministeriums und der Bezirksregierung Münster für das Rathauszentrum in Aussicht gestellt und wird mit den beiden Zuwendungsanträgen erreicht.

Der mit der am 8.4.2021 erfolgten Programmveröffentlichung für das Förderjahr 2021 grundsätzlich zugelassene vorzeitige Maßnahmenbeginn kommt für die Stadt Rheine nicht zum Tragen, da noch nicht die gesamte Fördersumme bewilligt wurde. Mit dem Förderantrag für das Förderjahr 2022 wurde daher auch die Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns beantragt. Mit der Bewilligung ist in Abhängigkeit zur Haushaltslesung des Bundes und

des Landes NRW frühestens im Juli eher Oktober / November 2021 zu rechnen. D.h. die Ausschreibungen für die bauliche Umsetzung dürfen erst nach Vorliegen der Bewilligung veröffentlicht und durchgeführt werden.

Der Abbruch des ehemaligen Hertie-Gebäudes stellt keinen vorzeitigen Maßnahmenbeginn für die Maßnahme Rathauszentrum dar. Die hierfür erforderlichen Sicherungsmaßnahmen am Gebäudeteil Rathauszentrum 2, die sowohl konstruktive wie auch technische Arbeiten beinhalten, sind durch den Abbruch ausgelöste Folgemaßnahmen, die nicht dem Umbau des Rathauszentrums zuzurechnen sind. Diese Einschätzung wurde von der Bezirksregierung bestätigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die geprüften Kosten für die Entwurfsplanung belaufen sich inkl. Baupreissteigerungen und Zulage für Unvorhergesehenes auf 64.950.093 Euro (71.359.427 Euro - BaMo 17.12.20). Diese umfassen die Baukosten der Kostengruppen 200, 300, 400 und 600 in Höhe von 46.732.837 Euro (43.464.747 Euro - BaMo 17.12.20) brutto. Hierin sind begründete Mehrkosten in Höhe von 1.618.090 Euro enthalten (siehe obige Aufstellung).

Die Kosten für die Teile der Festeinbauten der Gebäudeausstattung (KG 600), die bisher nicht enthalten waren, sind mit 1,65 Mio. € brutto eingeplant worden. Die Qualitäten soll gemeinsam mit dem Planungs- und Baubegleitenden Ausschuss definiert werden.

Im Hinblick auf die zu untersuchenden Einsparungsvorschlägen konnten durch das:

Einsparpotential Planung	- 693.964 Euro
Einsparpotential Bauherr	- 490.744 Euro
Einsparpotential Entfall Leistungen	- 435.837 Euro

eingespart werden.

Summe	1.620.545 Euro
-------	----------------

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Gesamtsumme zur Einsparung beläuft sich somit auf 1.620.545 Euro brutto (siehe Anlage 2).

Somit belaufen sich die geplanten Bauwerkskosten nach Abzug der Einsparungen für die KG 200, 300, 400 und 600 auf 45.112.292,- Euro brutto.

Des Weiteren sind Rücklagen für Baupreissteigerungen gebildet worden, die mit insgesamt 3.963.070 Euro brutto beziffert werden (4,3 % pro Jahr). Zusätzliche Rücklagen für Unvorhergesehenes während der Bauzeit sind mit 5% in Höhe von 2.453.768 Euro brutto zu bilden. Weiter sind die Baunebenkosten mit 28,5 % angesetzt.

Gegenüber der Entwurfsplanung mit einer Kostenberechnung (Stand BaMo vom 17.12.20) in Höhe von 71.359.427 Euro brutto Gesamtkosten und anteiligen Bauwerkskosten der Kostengruppen 200 bis 400 inkl. Sicherheiten für ungeprüfte Kostenanteile in Höhe von 50.207.977 Euro brutto belaufen sich die Gesamtkosten der Kostenberechnung incl. der 600er Kosten für die Festeinbauten der Gebäudeausstattung **aktuell auf 64.950.093 Euro brutto** mit anteiligen Bauwerkskosten der Kostengruppe 200 bis 600 von 46.732.837.

Die lose Einrichtung (Stühle, Tische, etc.) wird wie üblich von den Fachämtern angemeldet.

Dieses bedeutet eine **Reduzierung der Gesamtkosten um 6,4 Mio. Euro.**

Die z. Zt. eingestellten Haushaltsmittel belaufen sich auf 65 Mio. Euro mit einer Einnahmeerwartung von 8,7 Mio. durch Förderung und Erstattung der Teileigentümer.

Anlagen:

Anlage 1 : Gesamtkostenübersicht

Anlage 2 : Einsparungsvorschläge

Anlage 3 : Erläuterung Mehrkosten EDV