Niederschrift PBAR/006/2022

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Baubegleitenden Ausschusses Rathauszentrum der Stadt Rheine am 25.10.2022

Die heutige Sitzung des Planungs- und Baubegleitenden Ausschusses Rathauszentrum der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Dr. Manfred Konietzko	CDU	Ratsmitglied/Vorsitzender
----------------------------	-----	---------------------------

Mitglieder:

Herr Dario Aufderlandwehr	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Karl-Heinz Brauer	SPD	Ratsmitglied/1. Stellv. Vorsitzender
Herr Volker Brauer	SPD	Ratsmitglied
Herr Detlef Brunsch	FDP	Ratsmitglied
Herr Alexander Burmeister	CDU	Ratsmitglied
Herr Markus Doerenkamp	CDU	Ratsmitglied
Herr Christian Jansen	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied/2. Stellv. Vorsitzender
Herr Ulrich Moritzer	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Manoharan Murali	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Rainer Ortel	UWG	Ratsmitglied
Herr Thomas Schürmann	DIE LINKE	Sachkundiger Bürger
Herr Markus Tappe	CDU	Ratsmitglied
Herr Alfred Uphaus	CDU	Sachkundiger Bürger

Vertreter:

Frau Claudia Reinke	CDU	Vertretung für Herrn Andree Hachmann
---------------------	-----	--------------------------------------

Gäste:

Frau Matianis	Projektsteuerung Büro agn
Frau Tautges	Projektsteuerung Büro agn
Herr von Klonecynski	Architekturbüro Kresings
Herr Pieper	Ingenieurbüro ELPlan (Geschäftsleitung)

Verwaltung:

Frau Milena Schauer	Beigeordnete
Frau Elke Jaske	Fachbereichsleitung FB 5
Frau Cornelia Dietz	Mitarbeiterin der Verwaltung
Frau Susanne Stegemann	Stellv. Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr Martin Beckmann	CDU	Ratsmitglied
Herr Andree Hachmann	CDU	Ratsmitglied
Herr Heinz-Jürgen Wisselmann	BfR	Sachkundiger Bürger

Herr Dr. Konietzko eröffnet die heutige Sitzung des Planungs- und Baubegleitenden Ausschusses Rathauszentrum der Stadt Rheine.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Öffentlicher Teil:

- 1. Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin**
Vorlage: 403/22

Beschluss:

Der Planungs- und Baubegleitende Ausschuss Rathauszentrum der Stadt Rheine bestellt gem. § 52 Abs. 1 GO in Verbindung mit § 58 Abs. 2 und 7 GO Frau Susanne Stegemann zur stellvertretenden Schriftführerin.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 2. Niederschrift Nr. 5 über die öffentliche Sitzung am 23.06.2022**

Änderungs- und Ergänzungswünsche zur Niederschrift werden nicht vorgetragen. Diese ist somit genehmigt.

- 3. Informationen der Verwaltung**

Frau Schauer gibt einen Überblick über den Stand zum Abbruch des Hertie-Gebäudes. Sie erklärt, dass die Abbrucharbeiten am 22.08.2022 beendet werden konnten. Aufgrund der berichteten Schadstofffunde, wurde eine kleine Verzögerung verzeichnet, der Zeitplan konnte jedoch grob eingehalten werden. Frau Schauer führt aus, dass sich keine Einschränkungen bei der Baumaßnahme Rathauszentrum ergeben hätten. Mit der Baustelleneinrichtung für das Rathauszentrum wurde bereits begonnen, diese wird noch weitergeführt. Frau Schauer berichtet weiter, dass es eine gute Kommunikation mit den ausführenden Firmen und dem Investor gab. Es wurden kaum Beschwerden aus der Nachbarschaft registriert, dies wird zurückgeführt auf eine ausführliche Information im Vorfeld. Die Baugrube verbleibt noch bis 2023, mit der Wasserhaltung und der Absicherung, bis das Grundstück an den Investor übergeben wird.

- 4. Einwohnerfragestunde**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

- 5. Eingaben**

Es liegen der Verwaltung keine Eingaben vor.

6. **Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (5942-005) Vorstellung des aktuellen Kostenstandes**
Vorlage: 359/22

Frau Matianis führt zum aktuellen **Kostenstand** aus. Sie schildert, dass von der Kostenberechnung Ende 2020 bis zum heutigen Stand eine Abweichung von 32,2% = 14,6 Mio. brutto vorläge. Weiter führt sie aus, dass im Budget ein Betrag von 17,9 Mio. Euro für Rückstellungen enthalten sei. Davon seien 1,2 Mio. Euro für Baupreissteigerungen in die Kostengruppen 300, 400 und 700 eingeflossen. Frau Matianis erklärt, dass es aktuell **vier unterschiedliche Stände zu den Ausschreibungen** gebe: **(1) bereits vergeben** sind Aufträge für 12 Gewerke, in Summe 9,8 Mio. Euro. Im Urbudget (Stand Juni 2021) waren dafür 9,3 Mio. Euro veranschlagt. Das aktualisierte Budget (inkl. der Erhöhung der Rückstellungen für Baupreissteigerungen) setzt einen Betrag von 12,3 Mio. Euro an. Die aktuellen Ausschreibungsergebnisse unterschreiten somit das aktualisierte Budget um 2,5 Mio. Euro brutto (unter 20%).

Herr Jansen fragt nach, ob die Preise der Ausschreibungsergebnisse eine **Preisgleitklausel** enthielten. Frau Matianis entgegnet, dass Preisgleitklauseln vereinbart wurden, jedoch nicht mit jedem Unternehmen. Sie fügt hinzu, dass dies bei ungefähr der Hälfte der Unternehmen der Fall sein dürfte. Die Ergebnisse daraus lägen erst zur Schlusskostenrechnung vor, es sei denn, zwischenzeitlich würden Kosten angemeldet werden.

Herr Dr. Konietzko hakt nach, in welchen Fällen die Preisgleitklausel angewendet wurde. Frau Matianis erläutert, dass dies für Materialien mit Lieferengpässen gelte.

Frau Matianis erläutert den zweiten Ausschreibungsstand: innerhalb der **(2) laufenden Verfahren** befänden sich aktuell 8 Gewerke in der Ausschreibung. Davon wurden mittlerweile 4 submittiert (Fassaden-, Dachabdichtungsarbeiten). Insgesamt liege eine Unterschreitung von 12% vor. Als dritte Variante nennt Frau Matianis die **(3) Verfahren in der Vorbereitung**. Insgesamt sind dies 10 Gewerke, die im Wesentlichen die technischen Anlagen betreffen (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroarbeiten). Hier lägen die verpreisten Leistungsverzeichnisse vor, d. h. sie wurden durch die Fachplaner bepreist, um eine Schätzung vornehmen zu können. Die Fachplaner bewerten die Marktsituation als auskömmlich, es werden Unterschreitungen in Höhe von 24% erwartet.

Herr Jansen stellt die Frage, wie sichergestellt werden könne, dass ein Anbieter nicht zunächst mit einem niedrigen Angebotspreis einsteige und über die **Preisgleitklausel** einen höheren Preis geltend mache.

Frau Matianis erläutert daraufhin, die vorbeugenden Maßnahmen: die Preisschätzungen der Fachplaner würden zu Rate gezogen bzw. mit dem Angebot verglichen. Bei deutlichen Unterschreitungen würde ein Aufklärungsgespräch gesucht. Der Unternehmer müsse dabei nachweisen, dass der angebotene Preis realistisch sei. Zudem werde geschaut, wo die Gefahr bestünde, dass der Preis nicht stabil sei. In diesen Fällen müsse der Unternehmer nachweisen, wie sich der Preis zusammensetze. Grundsätzlich müssen Lohn- und Materialpreis separat ausgewiesen werden.

Frau Dietz ergänzt unterdes, dass im Rahmen der Preisgleitklausel, der Auftraggeber 90% und der Auftragnehmer 10% Anteil an den Mehrkosten trage. Frau Schauer erläutert, dass

ein Einsatz der Preisgleitklausel empfohlen würde, da ansonsten ein rechtliches Problem entstehen könne. Sie weist darauf hin, dass eine Nachbesserung erfolge, insofern Schwierigkeiten bei den ersten Fällen auffallen. Die Preisgleitklausel wird neu eingesetzt, bisher gäbe es noch keine Erfahrungen mit diesem Instrument.

Als **(4) Verfahren in der Vorschau** nennt Frau Matianis die letzte Variante der Ausschreibung. Diese umfasse 21 Gewerke, welche 17% des Gesamtauftragsvolumens ausmachen würden. Bis zum Jahresende werden hier 83% Kostensicherheit erwartet, d. h. bis dahin solle submittiert oder vergeben sein.

Herr Volker Brauer stellt die Frage, ob in den nächsten Sitzungen präsentiert werde, wie die Rückstellung für die Baupreissteigerung nach und nach auf die einzelnen Gewerke aufgeteilt werden und welches Gesamtergebnis dies mit sich bringe. Frau Matianis bejaht dies und erklärt, dass die Zahlen nach der Auftragsvergabe angepasst werden.

In der letzten Sitzung wurde angemerkt, dass die „**Kosten Mietflächen**“ in Höhe von 563 Td. Euro erst im Juni 2022 aufgetaucht seien. Frau Matianis erklärt, dass diese Kosten schon immer Bestandteil des Objektbeschlusses waren, dies könne in der Kostenübersichtstabelle ersehen werden (Kostengruppe 700, Nebenkosten). Die Gesamtkosten teilen sich auf in 100 Td. Euro Mietkosten für die Ersatzflächen EDV und 463 Td. Euro für die Interimsbibliothek (250 Td. Herrichtung, 214 Td. Miete). Hier könne aufgrund der steigenden Energiekosten eine Kostensteigerung anfallen.

Frau Matianis erläutert weiterhin die Planungen für die **Ersatzfläche Büro** und die ausgelagerten Mitarbeiter der Stadt in der ehemaligen Damloup-Kaserne: Hier werden die Herrichtungskosten voraussichtlich höher ausfallen, da mehr Mitarbeiter umziehen sollen als ursprünglich geplant. Hintergrund sei eine Vereinfachung des Bauablaufs und die daraus resultierende Minimierung der Risiken.

Zum Thema **Förderung** berichtet Frau Matianis, dass die 8 Mio. Euro inzwischen bestätigt wurden. Für die nachträglich eingereichten Förder-Anträge der Lüftungs- und MSR-Technik beträgt die Bearbeitungszeit 5 – 6 Monate. Das Procedere sieht vor, dass vorher kein Auftrag vergeben werden dürfe. Somit ergebe sich hier ein „Wettlauf gegen die Zeit“. Um einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn wurde gebeten, was bedeutet, dass auf eigenes Risiko förderunschädlich bereits ausgeschrieben würde.

Herr Jansen betont noch einmal abschließend, dass erst zum Ende des Projekts, nach Einreichung der Schlussrechnungen klar sei, bei welchen Gesamtkosten das Fazit gezogen werde.

Frau Matianis erklärt, dass ein Bestandsgebäude aus den 70er Jahren immer Risiken berge. Man sei sich nicht sicher gewesen, ob überhaupt Angebote eingehen. Bisher sei eine gute Resonanz zu verzeichnen.

Herr Doerenkamp hakt nach, wie hoch die Summe der Fördermittel sei. Frau Dietz reicht dies zur nächsten Sitzung nach. Frau Schauer weist darauf hin, dass die Summe bisher nicht als Einnahme im Haushalt eingeplant sei. Herr Doerenkamp schlussfolgert, dass bei einer Förderzusage ein positiver Effekt auf die Eigenmittel erwirkt werde.

Beschluss:

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt den aktuellen Kostenstand des Projektes zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Kenntnisnahme

**7. Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (5942-005) Vorstellung der aktuellen Terminplanung
Vorlage: 360/22**

Frau Matianis erläutert die **aktuelle Terminplanung** anhand des Übersichtsterminplans. Sie hält fest, dass in Summe aktuell kein Zeitverzug zu verzeichnen sei. Abzusehen sei, dass der Ausbau der vorhandenen Brandschutzklappen länger dauern wird. Es wird mit einem möglichen Zeitverzug von ca. 4 Wochen gerechnet.

Herr Volker Brauer wendet ein, dass der dargestellte Zeitstrahl bzgl. Herstellung Technikzentrale nicht mit der textlichen Darstellung im Beschlussvorschlag übereinstimme. Frau Dietz erläutert, dass es sich um eine Vermischung verschiedener Gewerke handele. Für die neue Technikzentrale müssen vorbereitende Maßnahmen in diesem Jahr starten. Die Umsetzung erfolge dann in 2023.

Herr Uphaus fragt, ob die Mehrkosten für die Bohrpfähle in der tiefergelegten Lüftungszentrale schon in den dargestellten Kosten enthalten seien. Frau Matianis bestätigt dies.

Beschluss:

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt den aktuellen Stand der Terminplanung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Kenntnisnahme

**8. Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (5942-005) Vorstellung Zwischenstand der Ausführungsplanung
Vorlage: 361/22**

Herr von Klonczynski stellt den **Zwischenstand der Ausführungsplanung** vor. Er erläutert die geplante WC-Ausstattung und die vorgesehenen Innentüren.

Herr Uphaus fragt nach, in welchen Bereichen die Türen mit einer Höhe von 2,01 m eingebaut würden und warum z. T. nicht genormte Türen vorgesehen seien. Zudem würde er gerne wissen, welche Oberfläche die Türen haben.

Herr von Kloneczynski erläutert, dass das Standardmaß der Türen eingehalten werde. Die Türen mit niedrigerer Höhe seien lediglich in Bereichen vorgesehen, in denen bereits Türen im gleichen Maß vorlägen. Er erklärt, dass die Türen über eine schmutzresistente HPL-Oberfläche verfügen.

Herr Volker Brauer macht darauf aufmerksam, dass in der Präsentation bei den Bürotüren mit Oberlicht ein Maß von 1,22 m Türbreite angezeigt werde. Herr von Kloneczynski nimmt diesen Hinweis zur Prüfung mit.

Herr Ortel fragt, warum der im Voraus bekannte Inhalt der Sitzung in der Sitzung noch einmal präsentiert werde.

Frau Schauer hält fest, dass der Wunsch bestehe, zukünftig auf die Vorstellung der Präsentation zu verzichten.

Herr Volker Brauer unterstützt dies.

Herr Dr. Konietzko stellt folgenden Vorschlag zur Abstimmung:
Zukünftig wird, auf Grundlage der vorab zugesandten Vorlagen, in den Sitzungen nur auf Nachfragen zur Ausführungsplanung reagiert.

Abstimmung: 11 Ja
 2 Enthaltungen
 1 Nein

Herr Dr. Konietzko fragt, ob es weitere Fragen zu der WC-Ausstattung gebe.

Herr Doerenkamp möchte wissen, warum die Ausschreibung der Fliesen nicht produktneutral sei. Herr von Kloneczynski erläutert, dass beide gewählten Fliesen aus gestalterischen Gründen nicht produktneutral ausgeschrieben worden seien. Er weist darauf hin, dass in den LVs Nebenangebote (mit ähnlicher Optik) als mögliche Variante zulässig seien.

Herr von Kloneczynski geht auf die Anmerkung von Herrn Uphaus aus der letzten Sitzung ein: Herr Uphaus hatte Bedenken bei den weiß glasierten Fliesen angemeldet. Inzwischen wurde eine hellgraue Feinsteinzeugfliese, die über ein hohes Maß an Widerstandsfähigkeit verfüge, ausgewählt.

Herr Volker Brauer fragt nach den Erfahrungsberichten anderer Unternehmer – dies war ein Auftrag aus der letzten Sitzung. Herr von Kloneczynski hat Kontakt zur Halle Münsterland aufgenommen, die bestätigt haben, dass die genutzten Fliesen und die renovierte WC-Anlage auch nach 10 Jahren noch im guten Zustand seien.

Beschluss:

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt die Anpassung der Themen für die aktuelle und die kommende Ausschusssitzung zur Kenntnis.

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt den vorgestellten Stand der Ausführungsplanung für die folgenden Bereiche zur Kenntnis:

- Standards Innentüren
- WC-Standards (WCs Verwaltung und öffentliche WCs)

Abstimmungsergebnis: Kenntnisnahme

9. Anfragen und Anregungen

Herr Moritzer fragt, ob das mögliche Vorziehen energetischer Maßnahmen, die mittelfristig durch den Gesetzgeber zu erwarten seien (siehe Koalitionsvertrag NRW) in die Planung bzw. die Kostenberechnung mit einbezogen wurden. Weiterhin möchte er wissen, ob vor diesem Hintergrund eine Kostenfortschreibung über einen Zeitraum von 10 Jahren erfolgt sei, um mögliche Alternativen zu prüfen. Abschließend interessiert ihn, ob Synergieeffekte durch Kooperationen für den Bereich Wärme (z. B. Geothermie, Wärmespeicher etc.) mit dem Bau eines Stadthotels geprüft wurden und möglich seien.

Frau Schauer erklärt, dass das Energiekonzept im Rahmen der Vorplanungen vorgestellt und in verschiedenen Varianten betrachtet wurde. Eine Planabweichung würde massive Änderungen bedeuten.

Herr Pieper erläutert, dass in den verschiedenen Betrachtungsvarianten auch ein gewisser Betrachtungszeitraum für Betriebs- und Energiekosten bedacht wurde. Bei einer regenerativen Energieerzeugung müssen die Vorlauftemperaturen berücksichtigt werden. Weiterhin sei die Wärmepumpentechnologie auf Strom angewiesen, der Sektor, in dem ebenfalls enorme Preissteigerungen verzeichnet würden. Photovoltaik wie auch Pellets seien hier nicht funktional. Durch den Umbau eines Bestandsgebäudes, gäbe es Einschränkungen, zumal nicht das gesamte Gebäude angefasst würde.

Frau Schauer ergänzt, dass aktuell alle städtischen Gebäude auf eine Photovoltaik-Eignung geprüft würden. Auch für das Rathauszentrum I wird dies derzeit geprüft.

Herr Moritzer fragt nach dem Hintergrund für die Entscheidung zu „Dreh-/Kippfenstern“, da eine Lüftung per Kippfenster aus verschiedenen Gründen nicht geeignet sei. Frau Schauer sagt zu, zur nächsten Sitzung zu prüfen, warum diese Variante vorgesehen sei.

Herr Uphaus äußert den Wunsch, vor der nächsten Sitzung des Planungs- und Baubegleitenden Ausschusses das Übergangsquartier der Stadtbibliothek an der Osnabrücker Straße zu besichtigen.

Herr Karl-Heinz Brauer erkundigt sich, ob es die Möglichkeit eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns innerhalb der Förderungen gebe.

Frau Dietz erläutert, dass dies angefragt wurde, aber noch keine Antwort dazu gekommen ist.

Ende der Sitzung:

18:46 Uhr

Dr. Manfred Konietzko
Ausschussvorsitzender

Susanne Stegemann
Schriftführerin