

Beschlussvorlage 01/2023/0243

Amt / Fachbereich	Datum
Projektkoordinatorin	11.09.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	10.10.2023		N
Rat der Stadt Melle	11.10.2023		Ö
Ausschuss für Gebäudemanagement	16.11.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2023		N
Rat der Stadt Melle	14.12.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche
Amt für Finanzen und Liegenschaften
Finanzverwaltung
Gebäudemanagement
Hauptamt
Hauptverwaltung
Technische Verwaltung

Grundsatzbeschluss - Stadthaus

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird mit der Weiterverfolgung der Variante „Neubau“ zur Realisierung des neuen Stadthauses beauftragt.
2. Alternative Finanzierungs- bzw. Abwicklungsmodelle sind bei den Fortschreibungen der Planungen zum Neubau zu untersuchen.

Strategisches Ziel	8
Handlungsschwerpunkt(e)	8.1,8.2,8.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Zentralisierung der Verwaltung in einem modernen Stadthaus
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Neubau eines Stadthauses
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekosten-betrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Baukosten ca. 60 Mio. € Folgekosten ca. 580.000 € pro Jahr für das Gebäude Personalressourcen ca. 5.000 Std.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Auf Grund bekannter räumlicher, funktionaler sowie baulicher Defizite im Stadthaus, wurde, nach einem entsprechenden Vergabeverfahren, das Projektbüro Drees und Sommer mit einer Machbarkeitsstudie zur Situation des Stadthauses und eines etwaigen Neubaus beauftragt. Startschuss dieser Machbarkeitsstudie war Mitte 2020.

In der Machbarkeitsstudie wurden vorrangig folgende Themen behandelt:

- Bestandsuntersuchung der bestehenden Gebäude im Eigentum der Stadt Melle, die von einer Zentralisierung betroffen sind
- Erstellung eines Raumprogramms inkl. eines Funktionsdiagramms mit offenem hausweiten Beteiligungsprozess und Einbindung einer Steuerungsgruppe
- Standortbewertung potentieller Standorte
- Kostenschätzung innerhalb der „Leistungsphase 0“

Nach Fertigstellung der Ergebnisse wurden die Ratsmitglieder am 19.04.2022 in einer offenen Ratsinformationsveranstaltung über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie informiert.

Am 05.07.2022 wurde im Verwaltungsausschuss die Zentralisierung des Verwaltungsstandortes als Grundsatzbeschluss gefasst.

Zur Fortführung bzw. Konkretisierung der Planungen waren die nachfolgenden Fragestellungen durch die Verwaltung zu beantworten.

- Aktualisierung Kostenrahmen
- Vornahme Wirtschaftlichkeitsvergleich (monetärer und funktionaler Vergleich) Neubau vs. Bestandssanierung
- Konkretisierung Standortauswahl und Prüfung Umsetzbarkeit
- Untersuchung verschiedener Abwicklungsmodelle
- Umgang mit bestehenden Gebäuden

Zwischenzeitlich konnten die Arbeitsaufträge seitens der Verwaltung überwiegend geprüft und abgeschlossen werden, so dass nun die politische Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen vorgenommen werden kann.

Hierzu hat die Verwaltung die externe Machbarkeitsstudie angepasst und um interne Überprüfungen sowie Sanierungsszenarien (Standort, Sanierung, Kostenrahmen) ergänzt.

Ziel der Machbarkeitsstudien ist das Aufzeigen, wie die ermittelten Defizite des Stadthauses baulich behoben werden können, sowie die Abbildung bekannter Raumbedarfe und der Abbildung funktionaler und energetischer Sanierungen im Bestand inkl. Kostenschätzung.

Folgende Szenarien wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie überprüft und gegeneinander abgewogen:

- **Variante 1:** Bestandssanierung und Erweiterung auf Nachbargrundstück
- **Variante 2.1:** Bestandssanierung und Erweiterung in Richtung Engelgarten
- **Variante 2.2:** Variante 2.1 + Parkpalette an Haferstraße
- **Variante 3:** Neubau

Die Varianten 1 und 2 beinhalten als Planungsgrundlage eine Kernsanierung sowie die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes.

Die Machbarkeitsstudien sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Erläuterung der Varianten:

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien kurz erörtert und die jeweiligen Kernpunkte der einzelnen Varianten benannt.

An dieser Stelle wird explizit darauf hingewiesen, dass die in der Machbarkeitsstudie aufgerufenen Kosten inkl. der Sicherheitsposition von einem unmittelbaren Projektstart ausgehen. Basis der Berechnung sind die Werte gem. BKI (Baukostenindex) mit Stand 2022. Der gewählte Sicherheitszuschlag dient hierbei in erster Linie der Abfederung baulicher Risiken (z.B. Nachträge, kleinere Gestaltungsanpassungen etc.) sowie kleinerer Preisschwankungen im Rahmen der Verfahren. Die gesamte Projektzeit mit sämtlichen vorbereitenden Planungen und Verfahrensschritten wie z.B. vorgeschalteter Wettbewerb, sind noch nicht eingepreist. Unter Beachtung dieser fehlenden und notwendigen Verfahrensschritte (Ausschreibung Wettbewerbsbetreuung sowie Durchführung Wettbewerb, etwaige Planungs- und Prüfverfahren etc.) ist neben der für die „normale“ Bauphase nach Abschluss aller vorbereitenden Verfahren, eine weitere Position zur Abbildung der zu erwartenden Baupreissteigerungen auf Grund von Inflation etc. bei der Kostenübersicht zu berücksichtigen. Neben der allgemeinen Risikoposition wird zu jeder Variante nachfolgend noch eine Position zur Abbildung des Preisrisikos ergänzt. Diese Position soll Preisentwicklungen bis zum Abschluss der größten Vergabepakete (Rohbau, Dach, TGA = d.h. wetterfeste Hülle) absichern. Bei dem gewählten Zeitraum wird hier vom Jahr 2026 ausgegangen. Dies unter der Voraussetzung, dass die Betreuung eines Wettbewerbs in 2024 ausgeschrieben wird und der Wettbewerb vorbereitet wird. Es wird von jährlichen Preissteigerungen in Höhe von 10% ausgegangen. Diese Annahme liegt sämtlicher Variante zu Grunde. Parallel soll die Prüfung möglicher Umsetzungsformen durchgeführt werden.

Variante 1- Bestandssanierung und Erweiterung auf Nachbargrundstück

Bei dieser Erweiterungsvariante für den Bestand soll auf dem Nachbargrundstück ein 2-geschossiger Anbau mit ca. 4.000m² Bruttogrundfläche entstehen. Der Erweiterungsbau soll sich zwischen die einzelnen Flügel des bestehenden Stadthauses einfügen. Somit können alle Flügel über eine zentrale Verbindung barrierefrei erschlossen werden. Der Haupteingang bleibt bestehen und kann den zentralen Empfang beinhalten. Im Bestand und Neubau wären die öffentlichen Bereiche im Erdgeschoss, die halböffentlichen Bereiche und Internen Bereiche wären im Obergeschoss geplant.

Bei dieser Variante würde der Engelgartenparkplatz bestehen bleiben, müsste aber auf ca. 250 Parkplätze erweitert werden.

Der Bestand müsste aufgrund des Zustandes und des Alters kernsaniert werden (Energetische Sanierung der Fassade, Decken, Keller, Fenster und Außentüren; Erneuerung Heizungsanlage, Elektro- und Wasserleitungen, Sanitäranlagen; Erneuerung IT-Netz; Brandschutzsanierung etc.).

Es soll zwei Bauabschnitte geben. Zunächst wird der Erweiterungsbau entstehen und nach Umzug der Mitarbeitenden soll der Bestand saniert und an den Neubau angeschlossen werden.

Ergebnis Kostenschätzung (Stand BKI 2022): ca. 36,1 Mio. € brutto (inkl. 30% Risikozuschlag).

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis 2026: ca. 53 Mio. € (inkl. 30% Risikozuschlag)

Variante 2.1 – Bestandssanierung und Erweiterung Richtung Engelgarten

Bei der Variante 2 wird auf dem Parkplatz am Engelgarten ein Erweiterungsbau an den Südtail des Bestandes angesetzt. Der Bestand wird wie vorher genannt komplett kernsaniert, kann allerdings nicht komplett barrierefrei werden. Zusätzlich müssen an den Bestand, für die Sicherstellung der zweiten Rettungswege, Stahltreppenhäuser angebracht werden.

Bei dieser Variante kann der Bestand als zentrale Anlaufstelle für die Bürger*innen dienen. Die Bereiche im Neubau werden für die halböffentlichen und nicht öffentlichen Bereiche genutzt. Unter dem Neubau ist eine Tiefgarage geplant.

Ergebnis Kostenschätzung (Stand BKI 2022): ca. 39,2 Mio. € brutto (inkl. 30% Risikozuschlag).

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis 2026: ca. 57,5 Mio. € brutto (inkl. 30% Risikozuschlag)

Variante 2.2 - Variante 2.1 + Parkpalette an Haferstraße

Bei dieser Variante wird die Tiefgarage weggelassen und dafür eine Parkpalette auf das Nachbargrundstück an der Haferstraße gestellt.

Ergebnis Kostenschätzung (Stand BKI 2022): ca. 38,6 Mio. € brutto (inkl. 30% Risikozuschlag).

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis 2026: ca. 56,5 Mio. € brutto (inkl. 30% Risikozuschlag)

Variante 3 - Neubau

Frei von den architektonischen Zwängen und Anschlusspunkten des Bestandsgebäudes kann mit einem modernen Neubau die Verwaltung unterstützt und ein für die Nutzer v.a. aber Bürgerinnen und Bürger einladendes Gebäude errichtet werden. Ziel ist eine ansprechende Architektur, ein ausgereiftes und zukunftsfähiges Funktions- und Raumprogramm mit kurzen Wegen, angenehmen Raumklima und einer durchgehend barrierefreien Gestaltung.

Bei dieser Variante wurde mit einer Tiefgarage geplant.

Für die Variante „Neubau“ wurden in der Machbarkeitsstudie mehrere Standorte betrachtet. Nach Wegfall mehrerer bisheriger Standortvarianten (westlich des Grönegaubades durch die Festlegung als Überschwemmungsgebiet in 2022 sowie Mühlenstraße durch Planungen der Sparkasse) verbleibt für einen Neubau in erster Linie der Standort Engelgarten.

Ergebnis Kostenschätzung (Stand BKI 2022): ca. 42 Mio. € brutto (inkl. 30% Risikozuschlag).

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis 2026: ca. 60 Mio. € brutto (inkl. 30% Risikozuschlag)

Abwägung und Empfehlung

Sämtliche Varianten bilden das in der Machbarkeitsstudie entwickelte Raum- und Funktionsprogramm ab. Dennoch lassen sich je Variante Unterschiede bezogen auf Funktionalität, städtebauliche Verortung, Flexibilität, Baurisiken etc. erkennen. Diese sollen nachfolgend aufgezeigt werden und die Empfehlung der Verwaltung begründen.

Variante 1 – Sanierung des Bestandes und Erweiterungsbau auf Nachbargrundstück

Pro:

- Neue und barrierefreie Erschließung des Bestandes über Verbindungsbau
- Parkflächen am Engelgarten können erhalten bleiben (keine Tiefgarage nötig, aber Erweiterung auf 250 Parkplätze)
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

Contra:

- Grundstückserwerb nötig
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Störung des normalen Betriebes
- Ggf. ein wenig schlechtere Energiebilanz als beim kompletten Neubau (sofern vom GEG abgewichen werden soll; konkrete Bezifferung erst im Verfahren möglich)

Variante 2.1. – Sanierung und Erweiterung des Bestandes Richtung Engelgarten

Pro:

- Barrierefreie Erschließung teilweise über neuen Aufzug möglich
- Kein Grunderwerb nötig
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

Contra:

- Gebäudekubatur (lange Wege)
- Verbindung zu Bestand
- Tiefgarage nötig
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden

Variante 2.2 - Variante 2 + Parkpalette an Haferstraße

Pro:

- Barrierefreie Erschließung teilweise über neuen Aufzug möglich
- Kein Grunderwerb nötig
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

Contra:

- Gebäudekubatur (lange Wege)
- Verbindung zu Bestand
- Parkpalette auf Nachbargrundstück
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Grundstückserwerb nötig

Variante 3 - Neubau

Pro:

- Ideale Arbeitsbedingungen ohne Einschränkungen
- Architektonisch ansprechendes und modernes Gebäude „Aushängeschild“
- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude
- Interne Organisation
- Kein Grunderwerb nötig
- Keine Interimslösung nötig
- Energetisch optimales Bauen

Contra:

- Bauplanungsrecht muss angepasst werden

Beschlussempfehlung:

Unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten spricht sich die Verwaltung für die Umsetzung der Variante „Neubau“ aus. Das in die Jahre gekommene Stadthaus hat viele Mängel in Bezug auf Sicherheit, Nutzfläche, Nutzbarkeit, Arbeitsstättenrichtlinien, Brandschutz, Bauphysik und Technik.

Der Aufwand und die Risiken einer Bestandssanierung sind als hoch einzustufen. Der Zuschnitt und die Substanz des Gebäudes sprechen gegen den grundsätzlich zu begrüßenden Weg der Gebäudesanierung. Der Rückgriff auf eine intakte Gebäudesubstanz würde die Sanierung interessant erscheinen lassen, beim Stadthaus müssen aber selbst die Decken und Treppenhäuser ertüchtigt und in Teilen komplett neu eingezogen werden (Höhen, Verbindungspunkte etc.). Darüber hinaus können im Bestand keine bzw. nur bedingt neue Arbeitsstrukturen bzw. Arbeitswelten abgebildet werden.

Sonstiges:

Terminplan und Meilensteine

Die reine Planungs- und Ausführungszeit für die Variante 3 wird nach derzeitigem Stand auf 60 Monate geschätzt. Die reine Planungszeit wird ca. 30 Monate (Europaweites Ausschreibungsverfahren der Planungsleistung ca. 6 Monate + Planung ca. 24 Monate) betragen. Die Ausführungszeit wird auf ca. 30 Monate geschätzt. Anbau wie auch die Sanierungsarbeiten im Bestand würden ca. 12 Monate länger dauern.

Offene Fragestellungen/Prüfaufträge

- Aktualisierung Kostenrahmen: ist im Rahmen der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie gem. Anhang erfolgt
- Vornahme Wirtschaftlichkeitsvergleich: ist im Rahmen der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie gem. Anhang erfolgt (finanzieller Vergleich sowie Nutzwertvergleich der Varianten)
- Standortauswahl: derzeitige Festlegung auf Bestandsstandort, Alternative OBS kann im Rahmen des weiteren Prozesses zur Schulentwicklung noch entschieden werden
- Darstellung Abwicklungsmodelle: Fragestellung noch nicht abgeschlossen, kann nachgelagert vom Beschluss erfolgen, Neubau interessanter bei der Fragestellung alternativer Abwicklungsformen
- Nachnutzung vorhandene Verwaltungsgebäude: kann erst nach Beschluss erfolgen, im Idealfall lassen sich Einnahmen durch Veräußerung oder Vermietung erzielen.

Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme hat über den Finanzhaushalt im Produkt 111-14 zu erfolgen. Im Haushaltsjahr 2023 stehen bereits 220.000 € für die Baumaßnahme zur Verfügung.

Für den Haushalt 2024 wurden 250.000 € für die Durchführung eines Architektenwettbewerbs angemeldet.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement HSP 8.1 Systematische Personalentwicklung umsetzen HSP 8.2. die Organisation der städtischen Gesellschaften aktuellen Anforderungen anpassen und weiterentwickeln HSP 8.3 Die "Stadtverwaltung 2030" entwickeln P10019-004 Neubau Stadthaus - Teilprojekt Bedarfs- und Funktionsplanung Z 8 Wir entwickeln die Organisation der Stadtverwaltung weiter und unterstützen die Mitarbeiterentwicklung	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>I10019-P04 Neubau Stadthaus</u> Plan: 220.000,00 € verfügbar: 220.000,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	In der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung 2021 – 2026 sind bisher für die Finanzplanungsjahre 2024 82.000 € und 2025 72.000 € veranschlagt. Mit der Mittelanmeldung für den Haushalt 2024 wurden zunächst nur für das Haushaltsjahr 200.000 € beantragt.