Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

[X] öffentlich

Sitzungsdatum: 30.03.17

Drucksachen-Nr.: VI/654

Beschluss-Nr.:

Beschlussdatum:

Gegenstand: Rathaus Neubrandenburg
Prüfung von Standortvarianten

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:
[ ] Oberbürgermeister
[ ] Hauptausschuss
[ ] Betriebsausschuss
[X] Stadtvertretung

Beratung im:

X	02.03.17	Hauptausschuss	X	06.03.17	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
X	16.03.17	Hauptausschuss			Ausschuss für Generationen,
		Finanzausschuss			Kulturausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss			
X	07.03.17	Betriebsausschuss			

Neubrandenburg, 22.02.17

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des § 22 Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Die Umsetzung des Beschlusses Nr. 650/41/13 der Stadtvertretung am 07.11.13 zur energetischen Sanierung des Rathauses wird bis zur Vorlage einer erneuten Variantenuntersuchung zur Absicherung der Rathausfunktion ausgesetzt.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die in der Anlage dargestellten Alternativen zur energetischen Rathaussanierung zu prüfen.

3. Das den Umbauvarianten zu Grunde liegende Raumprogramm ist durch den Rathausbeirat zu bestätigen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Planungskosten: ca. 180.000 EUR
- ggf. zu erstattender Fördermittelbetrag: ca. 250.000 EUR

Begründung:

Mit Beschluss Nr. 650/41/13 hat die Stadtvertretung am 07.11.13 beschlossen, dass die weitere Planung für das Rathaus auf der Grundlage der Variante A – Energetische Sanierung des Hauptgebäudes zu erfolgen hat. Die Entscheidung erfolgte auf der Grundlage der Vorplanung mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 7.859.114 EUR.

In der Folge wurden im Zusammenhang mit der Entwurfsplanung weitergehende Untersuchungen getätigt und eine Kostenberechnung im Rahmen des VOF-Verfahrens erarbeitet. Im Ergebnis dessen sind nunmehr Gesamtkosten in Höhe von 13,8 Mio. EUR für Planung und Bau zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung von Aufwendungen zur Herrichtung einer Ersatzimmobilie (TIG-Gebäude), der Anmietung von Büroflächen und Umzugskosten sind Ausgaben in Höhe von ca. 15,1 Mio. EUR zu erwarten.

Die Ursachen für die eingetretenen Kostenerhöhungen für Planung und Bau liegen insbesondere in:

- der mit der Kostenberechnung einhergehenden detaillierteren und verbesserten Kostenermittlung
- dem Anstieg des Baukostenindex
- aktuelle Anforderungen der Energieeinsparverordnung (2015)
- der notwendig werdenden Sanierungen von Fußböden und Decken (Schadstoffsanierung)
- erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Sanitärbereich
- Aufwand im Bereich Sicherheitstechnik.

Der eingetretene Anstieg der Kosten veranlasst die Stadtvertretung, einen nochmaligen Variantenvergleich einzufordern.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die in der Anlage befindlichen Varianten alternativ zur energetischen Sanierung des Rathauses zu prüfen. Dabei handelt es sich um folgende Grundvarianten:

- Neubau eines Rathauses in zentraler Lage für alle Beschäftigten/ohne Fremdvermietung

- Neubau eines Rathauses in zentraler Lage für einen Teil der Beschäftigten/Technisches Rathaus im TIG

- Umbau des jetzigen Rathauses auf die notwenige Größe/ohne Fremdvermietung/ohne Auszug Verwaltung

- Einmietung der gesamten Verwaltung in zentrumsnahem Gebäude im Eigentum eines Dritten.

In Abhängigkeit der Untersuchungsvariante steht das der Planung zu Grunde liegende Raumprogramm. Dieses wird für jede Variante aktuell erarbeitet und dem Beirat zur Bestätigung vorgelegt. Das Raumprogramm differiert insofern zwischen der Unterbringung der gesamten Verwaltung in einem Gebäude und der Unterbringung der bürgernahen Bereiche in einem Alternativbau im innerstädtischen Bereich und der bürgerfernen Bereiche im TIG-Gebäude.

Die Untersuchung erfolgt in dem Wissen, dass

- die Umsetzung der Maßnahme zu zeitlichen Verzögerungen führt
- die Prüfung Kosten verursacht
- ggf. Vorbereitungsaufwendungen an das Land zurückgeführt werden müssen
- im Bedarfsfall alternative Mietobjekte zum Objekt An der Hochstraße gefunden werden müssen.

Aktuell geht der Bauablaufplan davon aus, dass mit der Sanierung des Rathauses im III. Quartal 2018 begonnen werden kann. Durch den Variantenvergleich ist mit einer zeitlichen Verschiebung der Maßnahme von mindestens sechs Monaten auszugehen. Sollte im Ergebnis der Untersuchung eine andere Realisierungsvariante stehen, sind weitere noch nicht näher zu verifizierende Zeitverzögerungen unvermeidlich.

Der Variantenvergleich erfolgt auf der Basis der Ermittlung eines Kostenrahmens. Dieser soll für die Planungs- und Baukosten auf Kostengruppen entsprechend der DIN 276 heruntergebrochen werden. Im Ergebnis ist mit einem Gesamtaufwand für Gutachten in Höhe von 180.000 EUR zu rechnen.

Probleme bereitet die Fördergebietskulisse. Das Rathaus befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“. Eine Förderung kommt nur in Betracht, da sich der Standort noch im sogenannten Wirkbereich des Sanierungsgebietes befindet. Ob dies auch für alternative Standorte außerhalb des Sanierungsgebietes zutrifft, obliegt der Einschätzung des Ministeriums (Einzelfallentscheidung). In Abhängigkeit des Umsetzungshorizontes und der Realisierungsvariante kann die Förderung ganz entfallen. Damit einher geht die Rückzahlung des bisher geleisteten Vorbereitungsaufwandes in Höhe von 250.000 EUR.

Anlage

Maßnahme: Sanierung des Rathauses Anlage 1

Zusammenfassung der Variantenvorschläge der Fraktionen

Nr.	Titel	Beschreibung	Standortprüfungen
1	Neubau Rathaus	Neubau eines Rathauses in zentraler Lage für alle Beschäftigten/ ohne Fremdvermietung	• Parkplatz Pferdemarkt • Parkplatz Am Stargarder Tor • Innenstadt/HKB-Anschluss
2	Neubau Rathaus und Technisches Rathaus	Neubau eines Rathauses in zentraler Lage für einen Teil der Beschäftigten/Technisches Rathaus im TIG	• Innenstadt/HKB-Anschluss • Vor dem Rathaus • Große Krauthöferstraße • TIG-Gebäude
3	Umbau Rathaus	Umbau des jetzigen Rathauses auf die notwendige Größe/ohne Fremdvermietung/ohne Freizug	• Friedrich-Engels-Ring
4	Rathaus in Fremdimmobilie	Einmietung der gesamten Verwaltung in zentrumsnahmem Gebäude im Eigentum eines Dritten	• Innenstadt • zentrale Lage