

**TOP 2**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss Stadtrat	16.05.2022 23.05.2022	öffentlich öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Abbruch Rathaus mit Rathaus-Center - Erhöhung des Gesamtkostenbudgets auf Basis des aktuellen Kostenrahmens aus der Machbarkeitsstudie 2021/22**

Vorlage Nr.: 20224976

**ANTRAG**

nach der einstimmig, bei fünf Enthaltungen, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2022:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der aktuelle Planungsstand wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Maßnahmenkosten werden erhöht um 20,11 Mio. Euro auf 71,88 Mio. Euro

## **1. Vorbemerkungen**

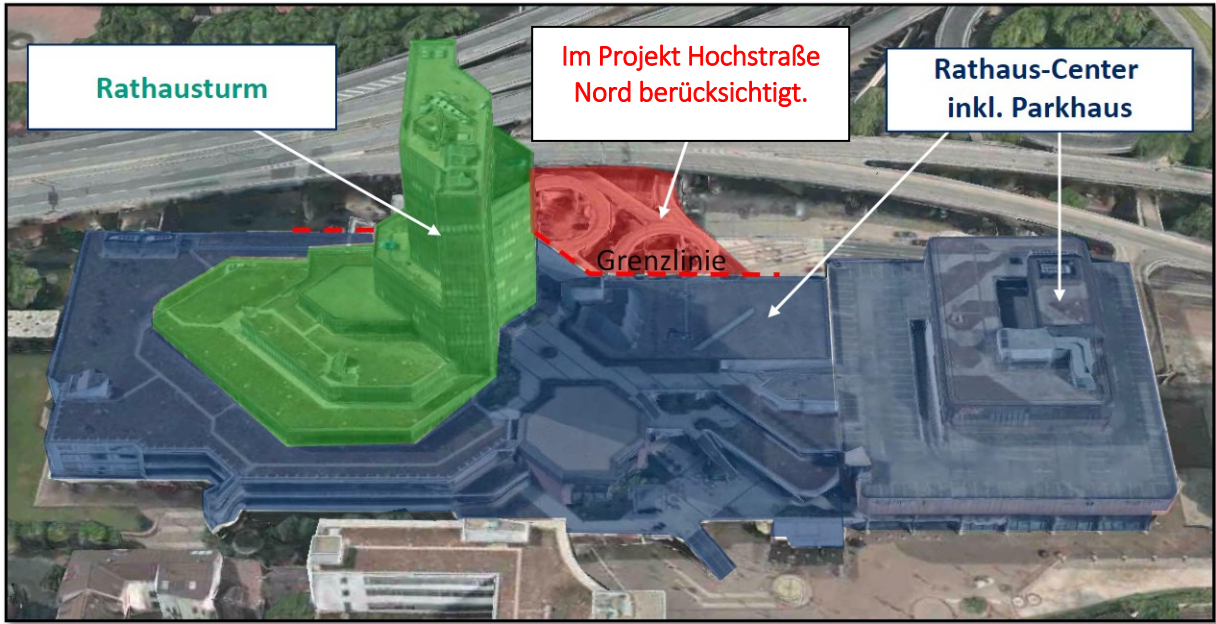
In der Stadtratssitzung am 14.12.2020 wurde die Bauprojektgesellschaft mbH mit den erforderlichen Abbruchmaßnahmen in Höhe von 51,7 Mio. Euro beauftragt (Vorlagen Nr. 20202717).

Grundlage hierfür war der Grundsatzbeschluss der Stadtratssitzung vom 21.09.2020 (Vorlagen Nr. 20202232). In dieser Sitzung hat der Stadtrat auf der Grundlage der von Drees&Sommer erstellten Variantenuntersuchung den Beschluss zum Rückbau des Rathauses und Rathaus-Centers gefasst.

## **2. Erhöhung des Gesamtkostenbudgets auf Basis des aktuellen Kostenrahmens aus der Machbarkeitsstudie von 2021/22**

Basis der damaligen Kostenermittlung war der Kostenrahmen von Drees&Sommer (Kostenstand Q4/2020). Drees&Sommer ging damals von Abbruchkosten von 44,7 Mio. Euro und Planungskosten (inkl. Management und Steuerung BPG) 7,0 Mio. Euro aus. Die Gesamtkosten der Abbruchmaßnahme wurden auf 51,7 Mio. Euro beziffert (Vorlagen Nr. 20202717).

Mit dem Beginn der Arbeiten durch die Bauprojektgesellschaft mbH wurde im 1. Quartal 2021 eine Machbarkeitsstudie zum Rückbau des Rathauses und des Rathaus-Centers beauftragt. Ziel der Machbarkeitsstudie war es, die vorhandene Bausubstanz, Baukonstruktion und die vorhandenen Schnittstellen zu untersuchen und abbruchtechnisch das gesamte Rückbauvorhaben zu bewerten. Hierzu wurden Ingenieurbüros verschiedener Fachrichtungen und ausführende Firmen mit der Bewertung und Untersuchung der Bausubstanz und der Baukonstruktion beauftragt. Die Auswertung der Ergebnisse liegt als Vorabzug vor.



<b>Kostenvergleich Dress+Sommer und Projektmanagement Oehm</b>			
	Kostenrahmen Rathausturm & Rathaus-Center D+S <b>ohne</b> Bereich Nord (HSN)	Kostenrahmen Rathausturm & Rat- haus-Center PMO <b>ohne</b> Bereich Nord (HSN)	Kostenrahmen Bereich Nord (HSN)  „informativ“
<b>Abbruch- &amp; Planungs- kosten</b>	<b>51,7 Mio. €</b>	<b>71,88 Mio. €</b>	<b>7,85 Mio. €</b>

Tabelle 1: Genehmigte und erwartete Gesamtkosten Rückbau Rathaus-Center

Durch die durchgeführte Machbarkeitsstudie und die damit verbundenen vertieften Untersuchungen konnten genauere Ergebnisse und Massen ermittelt werden. Anhand dieser Ergebnisse und Massen muss der Kostenrahmen angepasst werden.

Folgende Gründe sind u.a. ausschlaggebend:

- Ergebnisse der Detailuntersuchung Gebäudekonstruktion
- Ergebnisse der Detailuntersuchung Bauschadstoffe und der kommenden geänderten Entsorgungsvorschriften (Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung – „Mantelverordnung“ ab 01.08.2023)
- Ergebnisse der Detailuntersuchung Bauablauf
- Baupreissteigerung seit Erstellung Studie Dress&Sommer (Machbarkeitsstudie PMO, Quelle – Daten des statistischen Bundesamt)
- Ansatz Baupreissteigerung (Inflation) bis Vergabe aller Leistungen

Im Rahmen der Studie wurde auch der Rückbau des Bereichs „Nord“ (Bereich HSN) untersucht, welcher Kostenmäßig zum förderfähigen Teil der HSN gehört und gemeinsam mit dem Rathausurm und dem Rathaus-Center abgebrochen werden soll. Für diesen Bereich wurden Haushaltsmittel über das Projekt HSN beantragt, da diese Leistungen zuschussfähig sind. Der vorläufige Baubeginn wurde bereits dem Fördergeldgeber angezeigt. Die Zustimmung für den vorzeitigen Baubeginn für den Nordflügel steht derzeit noch aus.

Aus diesen Annahmen ergibt sich eine Erhöhung der Rückbaukosten für den Rathausurm & das Rathaus-Center von 51,7 Mio. Euro um 20,11 Mio. Euro auf 71,88 Mio. Euro. Die bereits eingetretene und prognostizierte Baupreissteigerung machen alleine 16,7 Mio. Euro aus. Die verbleibenden 3,41 Mio. Euro sind auf die neuen Erkenntnisse aus den vertieften Untersuchungen der Machbarkeitsstudie PMO zurückzuführen.

### 3. Mittelbedarf

Haushaltsjahr	kassenmäßig	VE
2020	230.000 EUR	0 EUR
2021	1.600.000 EUR	1.830.000 EUR
2022	7.850.000 EUR	42.270.000 EUR
2023	23.210.000 EUR	27.780.000 EUR
2024	16.520.000 EUR	0 EUR
2025	16.070.000 EUR	0 EUR
2026	6.400.000 EUR	0 EUR

### 4. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzhaushalt.

### 5. Verfügbare Mittel

Die erforderlichen Mittel waren / sind wie folgt auf der Investitionsnummer 0343017311, Generalplanung Projektsteuerung Rathausverfügbar bzw. angemeldet:

Haushaltsjahr	kassenmäßig	VE
2020	230.000 EUR	0 EUR
2021	1.600.000 EUR	6.000.000 EUR
2022	5.500.000 EUR	42.270.000 EUR
2023	22.100.000 EUR	0 EUR
2024	20.170.000 EUR	0 EUR

Die ab 2022 für die Maßnahme benötigten Mittel sind im Haushalt 2022 angemeldet und stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Haushaltssatzung sowie der Kreditermächtigungen durch die ADD.

Die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel müssen in den folgenden Haushaltsjahren (2022ff) angemeldet werden.