

### Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	08.03.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

## **Sanierung Rathaus Stadt Markdorf- Aktualisierung Kostenberechnung und Bauzeitenplan incl. Überprüfung der Eignung von Dach- und Fassadenflächen für PV-Anlagen**

### Frühere Beratungen

26.02.2019	GR	Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
23.03.2019		Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
16.04.2019	GR	Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
10.05.2019		Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
22.10.2019	GR	Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet „Rathausareal“ – Mittelverwendung, Beschluss zur Sanierung des Rathauses
03.12.2019	GR	Vergabe von Architektenleistungen an das Büro Lieb Architekten
17.03.2020	GR	Vergabe von Fachplanerleistungen für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes
04.08.2020	GR	Präsentation der Vorplanung
29.09.2020	GR	Präsentation Entwurfsplanung und Kostenberechnung Baubeschluss
24.11.2020	GR	Vorstellung Raumkonzept – Beratung zur Raumbedarfsplanung

24.11.2020	GR	Beschluss der Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen, Beschluss der Genehmigungsplanung
24.11.2020	GR	Kenntnisnahme der Vorstellung der alternativen Varianten zur Schaffung der fehlenden Verwaltungsfläche
20.04.2021	GR	Vergabe von Bauleistungen - Beschluss Vergabepaket I-
11.05.2021	GR	Auftrag von GR: Prüfung kommunaler Gebäude auf PV-Potentiale Kenntnisnahme
06.06.2021	GR	Vergabe von Bauleistungen - Beschluss Vergabepaket II

### **Ausgangslage**

Die übernommene Kostenberechnung von Lieb und Lieb Architekten war die Grundlage für die weiteren Planungsphasen der GMS Architekten.

Bereits in der von GMS Architekten aufgestellten Plausibilitätsprüfung wurden alle Posten in der Kostenberechnung von Lieb und Lieb Architekten untersucht. Hierbei wurden folgende Gewerke als unzureichend ausgewiesen: WDVS/Klinker, Bodenbeläge (Estrich, Fliesen, Teppich) Schlosserarbeiten und der Rauchschutzvorhang.

Da eine genaue Benennung fehlender Posten in der Kostenberechnung Lieb und Lieb nicht detailliert aufgelistet wurde, wurde die Kostenberechnung von GMS Architekten inkl. Nebenkosten komplett überarbeitet und entsprechend dem aktuellen Planungsstand (Ausführungsplanung Leistungsphase LPH 5) angepasst.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) waren noch nicht Bestandteile der Baugenehmigung, da hier die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege fehlte und eine weitere Überprüfung von Flächen für die PV-Nutzung erfolgen sollte.

### **Sachstand**

Die Kostenberechnung zur Entwurfsplanung wurde gem. den Beschlüssen incl. den Ergänzungen in Bezug auf Fenster, Fassade und Photovoltaikanlage aus der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2020 fortgeschrieben und diente als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projektes. Die Gesamtkosten der Kostengruppen 100 - 700 beliefen sich auf brutto ca. 6.177.00 €. In dieser Kostenberechnung vom 29.09.2020 sind Kosten für

eine Photovoltaikanlage von insgesamt brutto 60.928 € enthalten. Im Zuge der schon erfolgten und noch ausstehenden Ausschreibungen wurde die gesamte Kostenberechnung durch GMS Architekten wie bereits erwähnt aktualisiert und angepasst. Diese aktualisierte Kostenberechnung mit Kostenfortschreibung wurde mit Preisen von Projekten aus dem Jahr 2021 belegt um maximale Kostensicherheit zu generieren. Weitere wirtschaftlich bedingte Preissteigerungen können auf Grund der Pandemie trotzdem schwer bewertet werden, das haben die letzten 12 Monate bereits gezeigt. (Preisschwankungen, Materialengpässe etc.) z.B. Anfang 2021 Engpässe Kunststoff (PE-Leitungen, Wasserleitungen etc.) und EPS-Dämmstoffe, Anfang bis Mitte 2021 Engpass Holz und Stahl, Mitte bis Ende 2021 Engpass Aluminium. Die Preisniveaus haben sich teilweise in nicht realistisch greifbaren Bereichen bewegt (z.B. Holz bis zu 100%, Stahl bis zu 150% Mehrkosten)

Die aktualisierte Kostenberechnung mit Kostenfortschreibung beläuft sich nun auf brutto 7.306.747,98 €. (siehe Anlage) Dies entspricht eine Überschreitung von ca. 18,29% des Gesamtbudgets in Höhe von ca. 6.177.000 €.

Von GMS Architekten wurde eine Tabelle von verschiedenen Einsparvorschlägen erstellt. Diese Einsparvorschläge wurden am 04.02.2022 mit dem Bauausschuss diskutiert und abgestimmt.

Nachfolgend werden die Einsparvorschläge erläutert:

1. Dach ohne Eingriffe (KG 300) und ohne Photovoltaik (KG 400)

Wie in der Gemeinderatssitzung am 11.05.2021 unter TOP 4 aufgeführt sollte nochmals überprüft werden, ob die Fassade vom Rathaus für die Nutzung einer Photovoltaikanlage geeignet ist sowie die seitlichen Dachflächen des Walmdaches. Diese Analyse bzgl. der Fassade und seitlichen Dachflächen wurde inzwischen geprüft (s. Anlage). Das Untersuchungsergebnis wird in der Sitzung des Gemeinderates von GMS Architekten und dem Fachplanungsbüro e-planwerk vorgestellt und erläutert.

Durch das Anlegen der Montageöffnung im westlichen Walmdach konnte der Zustand des Bestandsdaches genauer untersucht werden. Das Ergebnis dieser Untersuchung stellt sich wie folgt dar: Wenn eine PV-Anlage auf die vorgesehene Dachfläche installiert werden soll, muss diese Dachfläche komplett erneuert werden. Die Unterspannbahn unter den Schindeln löst sich in ihre Bestandteile auf, wenn die Schindeln entfernt oder zusätzlich belastet werden. Bleibt das Dach unangetastet, dann wird von allen fachlich

Beteiligten bestätigt, dass die Dachdichtigkeit noch ca. 20 Jahre erhalten bleibt. Es könnte eine Einsparung von brutto 122.451,04 € (inkl. Nebenkosten) generiert werden. Die Verwaltung schlägt hier vor, das gesamte Rathausdach (bis auf die westliche Walmfläche- dort wurde eine Montageöffnung eingebaut und wird somit saniert) unangetastet zu lassen und die Einsparung von ca. 122.451,04 € brutto (inkl. Nebenkosten) zu generieren.

In der gemeinsamen Besprechung mit dem Bauausschuss, den weiteren Erläuterungen und den angesetzten Klimaschutzzielen der Stadt Markdorf wird vom Bauausschuss vorgeschlagen im Zuge der Sanierung des Rathauses das gesamte Dach zu sanieren und die östliche, die südliche und die westliche Dachfläche mit einer Indach PV Anlage auszustatten. Hier würden dann Mehrkosten in Höhe von ca. 132.753,26 € brutto (inkl. Nebenkosten) entstehen.

Für den Aufbau von PV-Elementen am Rathaus Markdorf muss ein weiteres Baugenehmigungsverfahren beantragt werden. Nach der inzwischen vorliegenden Rückmeldung der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken mehr gegen den Aufbau eines Daches mit PV-Elementen.

## 2. Materialwechsel Fenster (von Holz-Alu zu Holz)

GMS Architekten schlagen vor sämtliche Fenster, sowie die Pfosten-Riegel-Konstruktionen im Eingangsbereich einen Materialwechsel von Holz-Alu zu reinen Holzfenstern vor. Hier entsteht ein Einsparpotenzial von brutto 342.468,78 € (inkl. Nebenkosten)

Die Verwaltung schlägt hier vor diesen Materialwechsel vorzusehen, damit hier die Minderkosten eingespart werden können.

Einsparpotential von ca. 342.468,78 € brutto (inkl. Nebenkosten)

Der Bauausschuss schlägt hier vor diesen Materialwechsel nicht vorzusehen.

## 3. Entfall der Holzbekleidung an den Innenleibungen an den Fenstern

In der Planung und in der Kostenberechnung war vorgesehen die Innenleibungen an den Fenstern mit Holz zu bekleiden. Wenn diese nun nicht ausgeführt würden, dann könnten hier entsprechend den Raumnutzungen nachfolgende Kosten eingespart werden:

1. Entfall der Innenbekleidung bei den Büroräumen:	brutto:	78.220,09 €
2. Entfall der Innenbekleidung im Großen Sitzungssaal	brutto:	21.887,43 €

3. Entfall der Innenbekleidung im Kleinen Sitzungssaal	brutto:	3.581,48 €
4. Entfall der Innenbekleidung im Trauzimmer:	brutto:	10.811,90 €
5. Entfall der Innenbekleidung im Bürgermeisterzimmer	brutto:	18.639,68 €

Die Verwaltung schlägt hier vor nur den Entfall der Innenbekleidung der Fensterleibungen für die Büroräume vorzusehen, nicht aber der Räume POS 2 bis 5. Einsparpotential von brutto 78.220,09 € (inkl. Nebenkosten)

Der Bauausschuss schlägt hier vor den Entfall der Innenbekleidung der Fensterleibungen für die Büroräume Punkt 1 vorzusehen. Einsparpotential von brutto 78.220,09 € (inkl. Nebenkosten). Bei den Räumen der POS 2 bis 5 konnte keine eindeutige Entscheidung getroffen werden. Im Deckblatt der aktualisierten Kostenberechnung wurde dies vermerkt und rechnerisch als auszuführend berücksichtigt.

4. Änderung der Ausführung des Treppengeländers im zentralen Treppenhaus (von Glas zu Stahl/Stab)

Es wird vorgeschlagen das geplante Geländer im zentralen Treppenhaus anstatt in Glas in Stabstahl mit einem durchlaufenden Holzhandlauf auszuführen.  
(Stababstand 12 cm)

Es würde ein Einsparpotential von ca. 67.748,52 € brutto (inkl. Nebenkosten) generiert.

Der Bauausschuss und die Verwaltung schlagen hier vor diesen Materialwechsel vorzusehen, damit hier die Minderkosten eingespart werden können.

5. Änderung der Ausführung des Treppengeländers im neuen Nebentreppenhaus (von Glas zu Stahl/Stab)

Analog zu Punkt 5. Einsparung von ca. 38.660,84 € brutto (inkl. Nebenkosten)

Der Bauausschuss und die Verwaltung schlagen hier vor diesen Materialwechsel vorzusehen, damit hier die Minderkosten eingespart werden können.

6. Änderung der Ausführung Geländer auf der Terrasse (von Glas zu Stahl/Stab)

Die Höhe der gemauerten massiven Umwehrung auf der Terrasse erfüllt nicht erforderliche Absturzsicherheit. Hier muss diese Differenz ergänzt werden. Anstatt in Glas, wird vorgeschlagen, dies ebenfalls in Stabstahl auszuführen.

Einsparpotential von ca. 14.727,93 € brutto (inkl. Nebenkosten)

Der Bauausschuss und die Verwaltung schlagen hier vor diesen Materialwechsel vorzusehen, damit hier die Minderkosten eingespart werden können.

#### 7. Entfall der Klinkerfassade

Alternative Ausführung der Fassade in reinem Wärmedämm-Verbundsystem mit Anstrich (ohne Klinker). Einsparung ca. 178.607,65 € brutto (inkl. Nebenkosten).

In der gemeinsamen Diskussion wird dies jedoch nicht empfohlen, zumal hier bereits eine eindeutige Entscheidung des Gemeinderates vorliegt die Fassade mit dem Klinker auszuführen.

Der Bauausschuss und die Verwaltung schlagen hier vor diesen Materialwechsel nicht vorzusehen.

### **Kosten und Finanzierung**

Für die Umsetzung der Maßnahme hat der Gemeinderat am 24.11.2020 die vorgelegte Kostenberechnung in Höhe von rd. 6,2 Mio. € mehrheitlich beschlossen. Im Finanzplan 2022 der Stadt Markdorf sind nachfolgende Haushaltsmittel unter der Investitionsnummer:

H-1124-001 mit Kostenträger: 11240300 Kostenstelle: 112404 und Sachkonto: 0960110 bereitgestellt.

2021	2,000 Mio. €	(Abrechnungsstand derzeit niedriger)
2022	2,100 Mio. €	
2023	2,300 Mio. €	

Auf der Grundlage der vorliegenden überarbeiteten Kostenberechnung mit Kostenfortschreibung Stand 04.02.2022 sollte es das Ziel sein, eine Kostenobergrenze für die Gesamtkosten für die Sanierung Rathaus der Stadt Markdorf trotz der derzeitigen Baupreissteigerungen auf max. 6,7 – 6,8 Mio. € festzusetzen. Dieser „Kostendeckel“ ist insbesondere auch im Zusammenhang mit anderen wichtigen Vorhaben der Stadt zu verstehen und erforderlich, um die angedachten Maßnahmen auch zeitnah durchführen und finanzieren zu können.

Sofern den Einsparvorschlägen der Verwaltung vollumfänglich gefolgt würde, ergeben sich entsprechend der fortgeschriebenen Kostenberechnung Gesamtkosten i.H.v. rd. 6,642 Mio. €. Bei einer Umsetzung der Vorschläge bzw. geänderten Umsetzung wie im Bauausschuss diskutiert würden sich die Gesamtkosten auf rd. 7,240 Mio. belaufen.

Das Vorhaben befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Rathausareal“. Der Verwaltung ist es im Sommer 2021 nach umfangreicher Darlegung der Sachlage in vorbildlicher Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium gelungen, dass festgestellt werden konnte, dass es sich beim Rathaus Markdorf wegen seiner städtebaulichen Qualitäten um einen markanten, stadtbildprägenden und erhaltenswerten Bau handelt. Damit können gem. Ziffer 10.3 Absatz 2 der StbauFR die zuwendungsfähigen Kosten um 25 % erhöht werden. Allerdings geht mit dieser Feststellung noch keine Entscheidung darüber einher, ob die hierfür zusätzlich erforderlichen Mittel aus dem Sanierungsprogramm im Rahmen einer Aufstockung gewährt werden können. Für das Programmjahr 2022 wurde neben einer Verlängerung bzgl. der Programmlaufzeit für das Sanierungsgebiet auch eine Aufstockung der Förderbeträge beantragt. Allerdings waren zum damaligen Zeitpunkt die fortgeschriebene Kostenberechnung und die dadurch entstehenden Mehrkosten bei der Sanierung des Rathauses in der Finanzverwaltung noch nicht bekannt. Die Entscheidung über eine evtl. Aufstockung und die Verlängerung des Programms werden bis Ende April 2022 erwartet. Die Verwaltung ist zuversichtlich, dass die Verlängerung gewährt wird und auch in einem zweiten Schritt mit einer Aufstockung der Finanzmittel zu rechnen ist. Allerdings ist kaum damit zu rechnen, dass eine Aufstockung in der Form erfolgt, dass alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet „ausfinanziert“ werden.

Darüber hinaus hat die Verwaltung für den Bau des Rathauses im Januar einen Antrag auf Förderung aus den Mitteln des Gemeindeausgleichstocks gestellt. Allerdings wurde daneben noch ein weiterer Antrag für den städtischen Kostenanteil an der Ortsumfahrung gestellt. In der Regel wird den Gemeinden jährlich maximal nur ein Antrag aus dem Ausgleichstock bewilligt. Insofern kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass hieraus zusätzliche Einnahmen generiert werden können.

Bezüglich der aktuell auftretenden Mehrkosten ist aus Sicht der Verwaltung ein Deckungsvorschlag zu liefern, der es zumindest ermöglicht, dass die sehr ehrgeizig eingeplanten Finanzmittel im Jahr 2022 auch eingehalten werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, die anfallenden Mehrkosten 2022 zunächst durch eine Verschiebung der Finanzmittel im Bereich des Kostenanteils beim Bildungszentrum Markdorf zu decken. Hier sind für das Jahr 2022 3,545 Mio. € im Finanzhaushalt eingestellt, die nach Ansicht der Verwaltung (und in Abstimmung mit den Kollegen des Landratsamtes) aufgrund der derzeitigen Bauentwicklung teilweise erst später anfallen werden.

### **Beschlussvorschlag**

- 1) Die aktualisierte Kostenberechnung mit Kostenfortschreibung Stand 04.02.2022 zur Kenntnis zu nehmen und über die dargestellten Einsparvorschläge einzeln abzustimmen.
- 2) Dem Deckungsvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.
- 3) Die entsprechend anfallenden Mehrkosten im Finanzhaushalt 2023 bereit zu stellen.

### Anlage:

2022\_02\_04 Sanierung Rathaus Markdorf\_aktualisierte KB mit Kostenfortschreibung

2022\_02\_22 Sanierung Rathaus Markdorf\_aktualisierte KB für Gemeinderat

2022\_02\_22 Sanierung Rathaus Markdorf\_Vergleich KB Lieb\_GMS