



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
65	StR Arnulf Rybicki	24.04.2019
23	StD Jörg Stüdemann	

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Reiner Limberg	50-22659	-
Thomas Ellerkamp	50-22239	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Verkehr und Grün	07.05.2019	Empfehlung
Ausschuss für Personal und Organisation	09.05.2019	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	15.05.2019	Empfehlung
Bezirksvertretung Innenstadt-West	15.05.2019	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	16.05.2019	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	23.05.2019	Empfehlung
Rat der Stadt	23.05.2019	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Sanierung Rathaus der Stadt Dortmund

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund nimmt die Ergebnisse der Leistungsphase 2 (Vorplanung) sowie die daraus entwickelten Varianten I, II und III zur Kenntnis und beschließt die weitere Planung und Umsetzung des Sanierungsprojektes auf der Grundlage der Empfehlungen der Ratskommission „Sanierung des Dortmunder Rathauses“.

Personelle Auswirkungen

Keine.

Finanzielle Auswirkungen

Das zusätzlich erforderliche Budget ist in den Wirtschaftsplänen des Sondervermögens GVVF für die Jahre 2020 bis 2022 zu veranschlagen.

Eine Ausweitung der Investitionskosten führt zu einer Erhöhung der Miete (bisher anfänglich 11,72 €/qm/Monat, Durchschnittsmiete 9,51€/qm/Monat) für den städtischen Haushalt. Die Höhe der tatsächlichen Mietkosten ist abhängig vom Umfang der letztlich umzusetzenden Maßnahmen/Investitionen. Sie bewegen sich in der Bandbreite der im Folgenden **beispielhaft** dargestellten Mietkosten der Varianten I und III:

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
14160-19	2

Variante I (26,9 Mio. € ohne Position „Fluchttreppenhäuser“) (*)

Anfangsmiete pro m² und Monat: 11,72 €

Durchschnittsmiete pro m² und Monat: 9,34 €

Variante I (29,6 Mio. € inkl. Pos. „Fluchttreppenhäuser“)

Anfangsmiete pro m² und Monat: 12,51 €

Durchschnittsmiete pro m² und Monat: 10,01 €

Variante III (34,9 Mio. € ohne Position „Fluchttreppenhäuser“)

Anfangsmiete pro m² und Monat: 13,43 €

Durchschnittsmiete pro m² und Monat: 10,86 €

Variante III (37,6 Mio. € inkl. Position „Fluchttreppenhäuser“)

Anfangsmiete pro m² und Monat: 14,02 €

Durchschnittsmiete pro m² und Monat: 11,42 €

(*) Erläuterungen zu der Position „Fluchttreppenhäuser“ siehe Ausführungen unter „Risiken“. Seite 4 der Vorlage.

Dargestellt ist hier jeweils die **Anfangsmiete** des fünfzigjährigen Mietvertrages mit einem degressiven Verlauf und einer Anpassung nach jeweils 10 Jahren. Die **tatsächliche** Miethöhe kann erst nach Vorliegen aller Investitionskosten zum Abschluss der Sanierung auf Basis der dann geltenden Fremdkapitalzinsen (derzeitige Berechnungsannahme: 1,0 % p.a.) verlässlich berechnet werden.

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor/Stadtkämmerer

Arnulf Rybicki
Stadtrat

Begründung

Ausgangslage

Der Rat der Stadt hat am 15.02.2018 die Sanierung des Dortmunder Rathauses mit einem Budget von ca. 27 Mio. € inkl. MWSt beschlossen (vgl. Drucksache Nr. 09964-18).

Der Betrag von 27 Mio. € wurde am 08.05.2018 durch die Ratskommission zur Sanierung des Rathauses als „Kostendeckel“ fixiert. Zusätzliche im Sanierungsprozess entstehende Kosten sollen vorrangig durch Einsparung an anderer Stelle innerhalb der Sanierungsmaßnahme kompensiert werden. Darüber hinausgehende, unabdingbare Kostenerhöhungen sind vom Rat zu beschließen.

Das Budget von 27 Mio. € stellte den Kostenstand „Kostenrahmen“ dar und basierte auf einer dezidierten Untersuchung zur Feststellung des technischen Gebäudezustandes, zusammengefasst in einer Machbarkeitsstudie (Vorprojekt), jedoch nicht auf einer Planung und ohne Nutzerbedarfsprogramm.

Ergebnis der Vorplanung (Leistungsphase 2)

Das Projekt wird von einem externen Projektsteuerer bearbeitet. Vom Projektsteuerer wurden die in der Anlage dargestellten Varianten (I, II, III) erarbeitet.

Dabei unterscheiden sich die Varianten wie folgt:

Variante I

Die Variante I enthält alle zwingend erforderlichen Maßnahmen, die resultieren aus

- gesetzlichen Anforderungen insbesondere zur Barrierefreiheit (z. B. die im Dezember 2018 in NRW bauaufsichtlich eingeführte DIN 18040),
- weiteren Erkenntnissen im Planungsverlauf (z. B. Identifikation weiterer zwingend erforderlicher Sanierungsmaßnahmen; Erhöhung des ursprünglich angenommenen Honoraransatzes aufgrund der Marktlage).

Die aus diesen Entwicklungen resultierenden Kostenerhöhungen können durch Einsparungen an anderer Stelle kompensiert werden (die entsprechenden Maßnahmen sind insofern in der Variante I nicht enthalten), so dass der vorgegebene „Kostendeckel“ von 27 Mio. € eingehalten wird.

Variante II

Die Variante II enthält alle Maßnahmen, die sowohl vom Projektsteuerer als auch von der Städtischen Immobilienwirtschaft als dringend erforderlich eingestuft werden. Diese sind

- die Maßnahmen, die in Variante I aus Kompensationsgründen aus dem Programm herausgenommen wurden, die jedoch dringend erforderlich sind sowie
- Maßnahmen, die aus Anforderungen aus dem Nutzerbedarfsprogramm resultieren (erstellt im 2. Quartal 2018) und die in der Vorplanungsphase übernommen wurden.

Variante III

Die Variante III berücksichtigt über die Maßnahmen der Variante II hinaus alle im Nutzerbedarfsprogramm geforderten und von der Ratskommission in der Sitzung am 19.06.2018 zum „Maßnahmensoll“ erklärten Leistungen.

Risiken

a)

Ende 2020 endet der Bestandsschutz für bestehende Gebäude bezüglich der Regelungen der Arbeitsstättenverordnung. Nach dieser wäre eine bauliche Anpassung der vier außenliegenden Fluchttreppen(häuser) erforderlich. Derzeit ist angestrebt, einen Dispens von den entsprechenden Vorschriften bei der zuständigen Aufsichtsbehörde, der Bezirksregierung Arnsberg, zu erwirken.

Wird dieser Dispens nicht erteilt, müsste massiv in die Bausubstanz eingegriffen werden. Dies würde zu einer Kostenerhöhung von ca. 2,7 Mio. € führen. Somit würden sich die Kosten aller Varianten um ca. 2,7 Mio. € erhöhen.

Dieses Einzelrisiko ist so hoch, dass eine Klärung mit der Bezirksregierung Arnsberg noch vor einer Beschlussfassung im Rat der Stadt geboten ist. Zur Sitzung des Rates am 23.05.2019 wird deshalb eine ergänzende Drucksache vorgelegt, in welcher der aktuelle Stand dargestellt wird.

b)

Der Projektsteuerer hat darüber hinaus weitere Risikopositionen identifiziert und mit einem monetären Risiko von rund 530.000 € beziffert. Sollten diese Risiken eintreten, müsste die Finanzierung durch Einsparung an anderer Stelle sichergestellt werden.

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit ergibt sich aus der Satzung des SV GVVF.

Die Zuständigkeit des Rates der Stadt Dortmund ergibt sich aus § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW). Die Zuständigkeit der Fachausschüsse ergibt sich aus der GO NW, der Hauptsatzung und der Geschäftsanweisung über Zuständigkeiten und Verfahren bei Bauvorhaben bei der Stadt Dortmund.

Anlage: Gegenüberstellung der Varianten