

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1718/2012
Amt/Aktenzeichen 10.02/10 61 01 / 2	Datum 19.10.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.11.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.11.2012	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	27.11.2012	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	28.11.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	05.12.2012	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht betreffend Rathaussanierung
hier: Sachstandsbericht und Grundsatzbeschluss zur Rathaussanierung

Dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 9. November 2012

Mainz, 12. November 2012

Mainz, 12. November 2012

gez.

gez.

gez.

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Günter Beck
Bürgermeister

Marianne Grosse
Baudezernentin

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen. Die Sanierung des Rathauses wird grundsätzlich beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Schritte zur Rathaussanierung einzuleiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine umfassende Bürgerinformation durchzuführen.

Grundsätzliches:

Über den sanierungsbedürftigen Gesamtzustand des Rathauses (1. Sitzung des Stadtrates im Rathaus am 31.12.1973) wurde bereits in der Vergangenheit ausführlich berichtet. Beispielhaft ist an dieser Stelle die pneumatische Regelung und damit Steuerung der Klimatruhen in allen Räumen zu nennen. Hierfür läuft rund um die Uhr eine Kompressoranlage, die das gesamte (mittlerweile sehr poröse Netz) mit einer Gesamtlänge von 5,7 km mit Druckluft versorgt. Die Gebäudetechnik ist stark veraltet und entspricht nicht dem aktuellen technischen Stand und kann im Übrigen nur mit einem enorm hohen Personalaufwand in Betrieb gehalten werden. Das Rathaus ist mit weitem Abstand größter Energieverbraucher aller städtischen Gebäude und somit weit entfernt von einer Vorbildfunktion.

Stromverbrauchskennwert (kWh/m² a):

Rathaus	107
Stadthaus	36
Zitadelle	25
Schulen (Mittelwert)	21

Außerdem bestehen erhebliche Mängel wie z.B. bröckelnde Natursteinfassade, zu lange Fluchtwege und mangelnder Brandschutz.

Auch die mangelnde Funktionalität wie z.B. Besprechungsräume ohne Tageslicht, Flächenverlust durch Klimakonvektoren, versteckte Anordnung der Sitzungszimmer, gefangene Räume und gesundheitsschädliche Arbeitsbedingungen durch Hitzebelastung wegen unzureichenden Sonnenschutzes und mangelhafter Regelung der Konvektoren sind als Schwachpunkte zu erwähnen.

Seit dem Jahr 2006 steht das Mainzer Rathaus unter Denkmalschutz. Demnach sind Veränderungen gemäß Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz genehmigungspflichtig und Instandsetzungen anzeigepflichtig.

Als weltweit bekanntes Schaffenswerk des anerkannten Architekten Arne Jacobsen und durch seinen besonderen Standort im Zentrum der Stadt ist das Rathaus ein Wahrzeichen für Mainz und seine Bürger und Bürgerinnen.

Rückblick

1.) Aufgrund der hohen Energiekosten des Mainzer Rathauses hat sich die Gebäudewirtschaft Mainz (GWM) bereits im Jahr 2004 zusammen mit einem Ingenieurbüro damit beschäftigt, die energetische Situation zu analysieren und Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs zu entwickeln. Die Ergebnisse wurden in einer Energiestudie im Jahr 2009 zusammengefasst. Darin wurden folgende Energiesparmaßnahmen empfohlen:

- Austausch der Fenster in den Büroräumen gegen offenbare Fenster mit Wärmeschutzverglasung und außenliegendem Sonnenschutz
- Rückbau der Klimatruhen in den Büroräumen und Einbau von Heizkörpern
- Wärmedämmung der Fassade und der Dachflächen
- Erneuerung der Kältemaschine und Einbau von Trockenkühlern
- Einbau eines Blockheizkraftwerks

- Nachrüsten von Wärmerückgewinnungseinheiten in den Lüftungsgeräten

Nach Durchführung dieser Maßnahmen könnten folgende Einsparungen erzielt werden:

- Stromverbrauch: 1,78 Mio. kWh p.a. – entspricht 81% Reduzierung
- Wärmeverbrauch: 0,83 Mio. kWh p.a. – entspricht 51% Reduzierung
- CO₂-Emission: 1.200 t CO₂ p.a. – entspricht 77% Reduzierung
(Diese Menge entspricht dem jährlichen CO₂-Ausstoß von ca. 120 Einfamilienhäusern)
- Energie und Betriebskosten: 400.000 € p.a.

Für die Umsetzung der Maßnahmen wären folgende Investitionskosten zu veranschlagen:

- Energetische Sanierungsmaßnahmen: 10,3 Mio. €
- Sonstige Sanierungsmaßnahmen: 4,2 Mio. €
- **Gesamtsumme energet. Sanierung: 14,5 Mio. €**

2.) Im Auftrag der GWM erstellte die Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG) im Jahr 2011 eine Machbarkeitsstudie zur Rathausanierung. Hierzu ermittelte sie die Rahmenbedingungen der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und zeigte Wege auf, wie eine umfassende, technisch-konstruktive sowie immobilienökonomische Neuordnung der Immobilie erfolgen kann.

Es wurden Vorschläge zur Sanierung der haustechnischen Anlagen, zur Fassadenanierung und zu baukonstruktiven Eingriffen gemacht. Außerdem wurden Vorschläge zur Erweiterung des Rathausvorplatzes und zur Schaffung einer Freitreppe zum Rhein erarbeitet.

Der Abbruch der Immobilie war nicht Gegenstand der Untersuchung.

Ein entsprechendes Ansinnen würde dem Erhaltungsgebot für Denkmäler, im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, widersprechen, könnte nur mit entsprechender Genehmigung, sofern keine Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, realisiert werden und scheint daher unrealistisch.

Die Machbarkeitsstudie führte zu dem Ergebnis, dass die Immobilie nicht nur einer energetischen, sondern auch einer umfassenden baukonstruktiven Sanierung zugeführt werden muss.

Unter einer Vielzahl von umsetzbaren Konfigurationen wurden zwei grundlegende Lösungsansätze ausgearbeitet und unter Kostengesichtspunkten bewertet.

A) Basisvariante, Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten : 45.800.000,--€

Die Basisvariante geht davon aus, dass das Gebäude entkernt und vollständig saniert wird. Die Eingriffe in die Fassade müssen minimiert werden. Die Eingriffe in die Grundstruktur werden auf das Minimalmaß reduziert. Die Kosten für das Wieder-

herstellen der bisherigen Grundrissystematik –Mittelflur mit zweiseitig angeschlossenen Büros- sind eingestellt. Brandschutztechnische Anpassungen werden durchgeführt.

B) „Klimahülle“, Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten : **47.600.00,--€**

Der Innenhof wird überdacht und das Foyer wird weitläufig geöffnet. Die Grundrisse der Regelgeschosse werden bereinigt, wobei der Nutzer, unter Berücksichtigung der Fluchtwegsituation, frei in der Grundrissgestaltung ist. Dächer und Fassaden werden umfassend saniert. Die Fassaden erhalten öffentbare Fensterflügel und der bisherige Sonnenschutz wird mit verstellbaren Lamellen versehen.

In der Machbarkeitsstudie sind zudem eine Reihe von Zusatzleistungen aufgeführt, die bei entsprechendem Nutzerwunsch umgesetzt werden können.

C) Treppe zur Rheinuferpromenade : ca. **400.000,--€**
D) Vergrößerung Eingangssituation Jockel-Fuchs-Platz : ca. **500.000,--€**

Zu den reinen Sanierungskosten kommen Kosten für den Umzug (incl. Telefone, EDV und Entsorgung) und die Anmietung von Büroräumen während der Sanierung in Höhe von ca. 5.000.000 € sowie Kosten für die externe Projektleitung, Projektsteuerung und Objektplanung.

Vergleichend hat die Machbarkeitsstudie einen „Neubau auf der grünen Wiese“ untersucht.

Die Kostenkalkulation orientiert sich an der Größe des Rathauses. Exemplarisch wurde für den Standort Kesselberg eine Grundstücksgröße von 10.800 m² kalkuliert und incl. Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer) ein Preis von 4.150.000 € ermittelt. Beim Standort Zoll- und Binnenhafen handelt es sich um 10.800 m² und einen Gesamtpreis in Höhe von 8.250.000 €.

Es wird in der Studie deutlich, dass die Sanierungskosten für das bestehende Rathaus den Neubaukosten annähernd entsprechen, jedoch zusätzlich Kosten für das Grundstück, die Grundstückerschließung und die Herstellung von Stellplätzen entstünden.

Durch geeignete Steuerungs- und Controlling-Instrumente kann gewährleistet werden, dass der vorgegebene Kostenrahmen auch tatsächlich eingehalten wird. Dazu wird folgende Projektorganisation vorgeschlagen, die sich analog bei vergleichbaren Projekten (z.B. Sanierung Stadtwerke-Hochhaus) bewährt hat:

Prämissen für eine Projektorganisation zur Rathaussanierung

Ziel: Sanierung des Rathauses im vorgegebenen Budget

Zweck: Weitere Nutzung als Rathaus unter optimierten Bedingungen (bei Technik, Energie, Flächennutzung ...)

Aufgaben:

Teil 1

- Bestandaufnahme und Maßnahmenkatalog
- Bedarfs- und Betriebsstruktur
- Plausibilisierung, Machbarkeit und Optimierung
- Erstellen eines Projektstrukturplans, d. h. Zerlegung des Projektes in

plan- und kontrollierbare Arbeitspakete und deren Verknüpfung als Basis
der Ablauf-, Termin- und Kostenplanung

- Einschätzung der Kosten nach unterschiedlichen Methoden
- Bereitstellung der Finanzmittel

Teil 2

- Planung
- Ausschreibung
- Ausführung, Qualitätskontrolle, Kostenkontrolle
- Abnahme, Inbetriebnahme, Dokumentation, Abrechnung

Projektbeteiligte und deren wesentliche Aufgaben:

Bauherr: Sicherstellung der Finanzmittel und Definition der Bauaufgabe

- Lenkungsausschuss:** Steuert die Gesamtmaßnahme nach den Vorgaben des Bauherrn
- Projektleitung:** Verantwortet die operative Planung und Steuerung des Projekts und das Erreichen der Kosten- und Terminziele
- Projektsteuerung:** Koordiniert und überwacht die Einhaltung des Projektstrukturplans und weist den PL frühzeitig auf Abweichungen hin und bereitet Entscheidungsgrundlagen vor

Objektplaner und Fachplaner

Zur Realisierung der Rathaussanierung ist folgende Vorgehensweise erforderlich:

- Projektleitung berufen
- Finanzierung sicherstellen
- Projektorganisation beschließen
- Lenkungsausschuss einberufen
- Beirat einberufen
- Verpflichtung eines Bedarfs- und Betriebsstrukturplaners beschließen
- Verpflichtung eines Projektsteuerers beschließen
- Verpflichtung eines Objektplaners (Generalplaner) beschließen
- Bedarfs- und Betriebsstrukturplaner vertraglich verpflichten
- Projektsteuerer vertraglich verpflichten
- Mit Hilfe des Projektsteuerers öffentliche Ausschreibung für die Objektplanung Gebäude (Generalplaner) fertigen
- Objektplaner vertraglich verpflichten

Rahmendaten der Finanzierung:

Das nachfolgende Finanzierungsmodell legt die Sanierungskosten (47,6 Mio. €, Variante „Klimahülle“) der Machbarkeitsstudie der MAG zu Grunde.

- Annahme: Einbindung des Landeshauptstadtansatzes in Höhe von maximal 20 Mio. €
- Finanzierungsbedarf somit 27,6 Mio. €, unterstellte Laufzeit 30 Jahre
- Nicht in die folgenden Berechnungen einbezogen sind die Umzugs- und Mietkosten für die Zeit des Umbaus, diese sind haushalterisch in den Jahren des Umbaus zu berücksichtigen.

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bzgl. verschiedener Finanzierungsmodelle – insbesondere des Vergleiches klassische Kommunalfinanzierung vs. PPP-Modell – hat sich herausgestellt, dass die Kommunalfinanzierung die für die Stadt Mainz günstigste Variante ist.

- Die Einbindung von privatem Eigenkapital bei dem PPP-Modell verteuert die Finanzierung deutlich (Eigenkapital 6 % p.a. (Annahme MAG) vs. KfW-Kredit 1,54 % p.a.)
- Verschiedene KfW-Förderprogramme sind bei PPP-Modellen nicht einsetzbar (z.B. Programm 218 (Energieeffizient sanieren - Kommunen), Zinssatz aktuell 0,15 % p.a.)

1. KfW-Programm 218: „Energieeffizient sanieren – Kommunen“

- Nominalbetrag: 10.322.500,00 € (maximale Fördersumme)
- Laufzeit: 30 Jahre, 5 tilgungsfreie Jahre, Zinsbindung 10 Jahre
- Zinssatz (aktuell): 0,15 % p.a.
- Hinweis: Ab dem 01.09.2012 gewährt die KfW in Abhängigkeit des durch die Sanierung erreichten KfW-Effizienzhaus-Niveaus einen Tilgungszuschuss. Angesichts des angestrebten Sanierungsumfanges des Rathauses ist davon auszugehen, dass der Zuschuss 5,0 % des o.g. Kreditbetrages betragen wird und die Finanzierung entsprechend reduziert. Dieser Betrag ist in der folgenden

Berechnung noch nicht berücksichtigt, da der genaue Zeitpunkt und die tatsächliche Höhe des Zuschusses erst bei Nachweis des erreichten Niveaus feststehen.

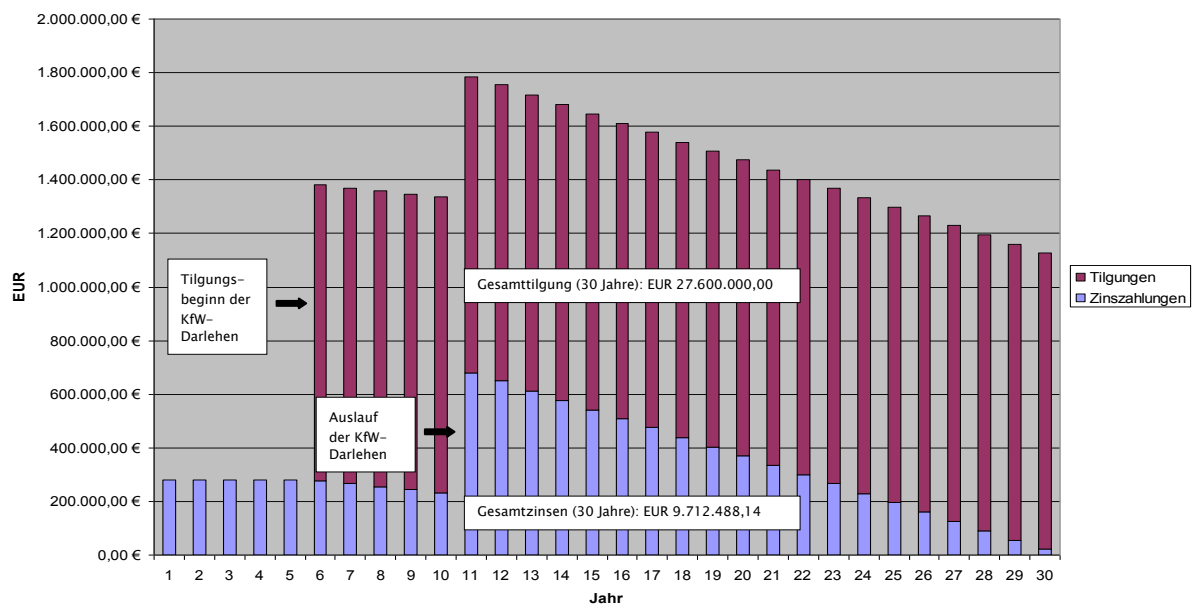
2. KfW-Programm 208: „IKK – KfW-Investitionskredit Kommunen“

- Nominalbetrag: 17.277.500,00 €
- Laufzeit: 30 Jahre, 5 tilgungsfreie Jahre, Zinsbindung 10 Jahre
- Zinssatz (aktuell): 1,54 % p.a.

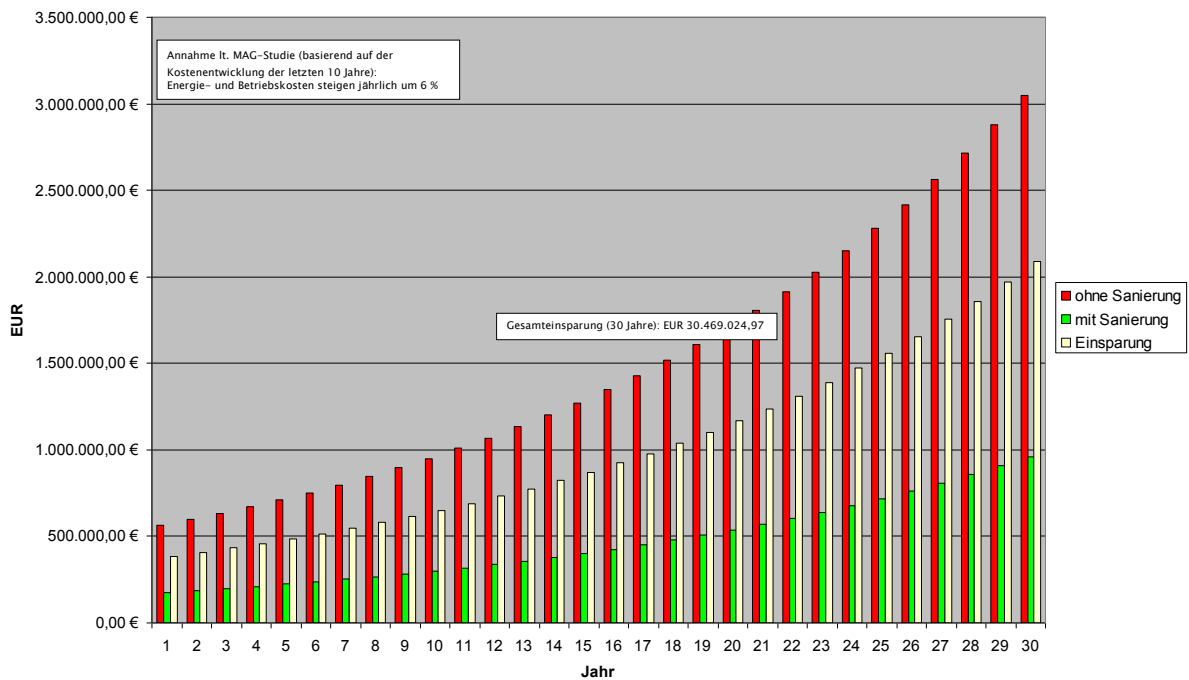
3. Zinssicherungsinstrumente

- Absicherung der nach 10 Jahren aus der Zinsbindung auslaufenden Darlehen für die für die Restlaufzeit mittels Zinssicherungsinstrumenten
- Zinssatz für die Restlaufzeit: 3,10 % p.a. (Abschluss jetzt, Start der Zinssicherung in 10 Jahren)

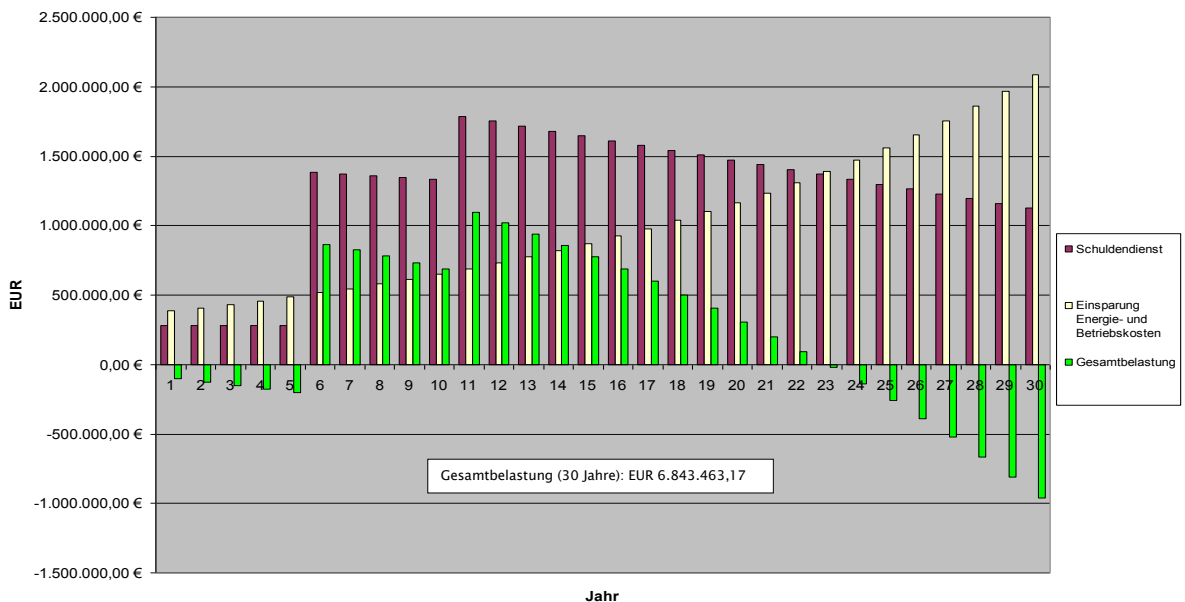
Finanzierung Rathausanierung: Schuldendienst



Lt. MAG-Studie führt eine Sanierung zu deutlichen Einsparungen im Bereich der Energie- und Betriebskosten:



Finanzierung Rathaussanierung: Gegenüberstellung Schuldendienst vs. Einsparpotenzial



Als mögliche Alternative zur vergaberechtlichen Ausschreibung käme der wettbewerbliche Dialog in Betracht. Der wettbewerbliche Dialog ist ein Verfahren, welches das Vergaberecht insbesondere für komplexe Aufträge vorsieht. Hierbei kann der Auftraggeber mit ausgewählten Partnern in einem ausführlichen Dialog über alle Aspekte des beabsichtigten Auftrages treten. Auf dieser Grundlage werden dann die Bewerber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Daraufhin erfolgt die Beauftragung eines geeigneten Partners zur Umsetzung. Dieses Verfahren wurde bei der Realisierung der Coface Arena angewandt.

Der zeitliche Aufwand für die Sanierungsmaßnahme ist in der Machbarkeitsstudie der MAG **optimistisch** wie folgt skizziert:

Meilenstein 1: Realisierungsentscheidung

Meilenstein 2: Freigabe der Planungskosten

- VOF- (A) – Vergabeverfahren: Architekten und Ingenieure
- VOB- (A) – Verfahren
- VOL- (A) – Verfahren für Lieferungen Dauer 6 Monate

Währenddessen: Interne Festlegung des Sanierungsumfangs

Währenddessen: Bewilligungsbescheid / erweiterte Machbarkeitsstudie

Meilenstein 3: Festlegung des Projektteams

Meilenstein 4: Freigabe der Planungsgrundlagen

Meilenstein 5: Genehmigungs- und Ausführungsplanung

- Ausführungsplanung Architekt: Dauer 6 Monate
- Ausführungsplanung Ingenieure: Dauer 3 Monate

Meilenstein 6: Planung: Vergabe

- Ausschreibungsverfahren Dauer 3 Monate
- Bauantrag
- Bauschein nach 12 Monaten

Meilenstein 7: Baubeginn / Projektdurchführung

- Bauzeit Dauer 18 Monate

Meilenstein 8: Bauzeit ca. 34 Monate

Die Bauzeit von 34 Monaten ergibt sich daraus, dass Aufgaben teilweise parallel erledigt werden können.

Aus der o.g. optimistischen Schätzung der zeitlichen Aufwände ist die Erstellung eines differenzierten Projektzeitenplanes noch nicht möglich. Die MAG hat am 26.10.2012 ihre ursprüngliche Schätzung zur Projektrealisierung auf 53 Monate erhöht.

Unter Berücksichtigung, dass z.B.

- das Rathaus unter Denkmalschutz steht,
- Ausschreibungsfristen einzuhalten sind,
- ein Zielobjekt für die Auslagerung der Rathausmitarbeiter noch nicht verfügbar ist,
- der Aus- und Rückumzug auszuschreiben ist,
- ein Bedarfs- und Strukturplan zu erarbeiten ist und
- Sitzungstermine für Gremienbeschlüsse zu berücksichtigen sind

ist derzeit, mit einer Realisierungszeit von ca. 5 bis 6 Jahren zu rechnen.

Eine technische, energetische und bauliche Ertüchtigung des Rathauses im Rahmen einer umfassenden Sanierung ist unumgänglich. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Schritte zur Rathaussanierung vorzubereiten. Hierzu gehört eine geeignete Bürgerinformation, z.B. in Form von Symposien, sowie die Vorstellung der Machbarkeitsstudie in den Fraktionen.