

BESCHLUSSVORLAGE V0902/22 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de	
Datum	31.10.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	29.11.2022	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	30.11.2022	Vorberatung	
Stadtrat	08.12.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zur Einleitung des Vergabeverfahrens für Planungsaufträge zur Sanierung des Technischen Rathauses und der angeschlossenen Tiefgarage
(Referent: Herr Hoffmann)

Antrag:

1. Der Stadtrat stimmt der Sanierung des Technischen Rathauses und der angebundenen Tiefgarage grundsätzlich zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach erfolgtem Besitzübergang die erforderlichen Vergabeverfahren für die Planungsleistungen am Technischen Rathaus und der Tiefgarage durchzuführen.
3. Die erforderlichen Finanzmittel i.H. v. 1,85 Mio. Euro sind auf der Haushaltsstelle 060000.940300 Technisches Rathaus Generalsanierung und auf der Haushaltsstelle 060000.940310 Technisches Rathaus Dachsanierung bereitzustellen.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 1,85 Mio. €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 HSt. 060000.940300 Technisches Rathaus Generalsanierung/Neubau 2023 100.000 2024 500.000 2025 500.000 HSt. 060000.940310 Technisches Rathaus Dachsanierung 2023 50.000 2024 700.000	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Die angemeldeten Mittel sind in der aktuellen Investitionsplanung bereits enthalten.

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Am 26. Juli 2022 hat der Stadtrat beschlossen, die im Eigentum der Heilig-Geist-Spital-Stiftung (HGS) stehenden Grundstücke Fl.-Nrn. 538 (Technisches Rathaus, Spitalstraße 3), 539 (sog. „Benefiziatenhaus“, Rathausplatz 9) sowie eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 540 im Erbbaurecht zu übernehmen.

Für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist gemäß Artikel 72 der Gemeindeordnung die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde erforderlich.

Die entsprechenden Unterlagen liegen der Regierung von Oberbayern vor und werden derzeit geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Genehmigung zeitnah erteilt wird, sodass der Erbbaurechtsvertrag mit der HGS beurkundet werden kann und die Gebäude auf die Stadt übergehen.

Im Anschluss daran können die Vergabeverfahren für die erforderlichen Planungsleistungen durchgeführt werden.

Insbesondere das Technische Rathaus und die angeschlossene Tiefgarage weisen erhebliche bauliche Mängel auf, die zu beheben sind. Die bekannten statischen Mängel bestehen insbesondere im Bereich der Gründung, der Gründung der Bodenplatte im Bereich des Foyers, der Gründung im Bereich des Tiefgaragenabgangs, der Geschossdecke über dem 3. Obergeschoss und dem Dachtragwerk. Weitere bekannte Mängel liegen im Bereich des Dachs und der Sanitäranlagen vor. Darüber hinaus weist das Gebäude dem Alter entsprechende Abnutzungserscheinungen auf, die im Zuge einer Ertüchtigung ebenfalls mit behoben werden sollten. Diese werden von der Bauverwaltung maßgeblich im Bereich der Wärmedämmung, der Fenster, des Wärmeverteilnetzes und der Aufzugsanlage gesehen. Teilbereiche der Elektro- und Datentechnik benötigen ebenfalls eine zielgerichtete Aktualisierung bzw. Anpassung.

Bei der angeschlossenen Tiefgarage muss von einem grundlegenden Sanierungsbedarf ausgegangen werden. Ob hier eine Sanierung bzw. ein Neubau mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln möglich ist, werden die einzuleitenden Bestandsuntersuchungen und Planungsergebnisse zeigen.

Neben der Ertüchtigung der Gebäude eröffnet sich die Möglichkeit, in energetischer Hinsicht einen wesentlichen Beitrag für die Klimaziele der Stadt zu leisten. Daher sieht die Bauverwaltung es als erforderlich an, mit der Sanierung des Daches des Technischen Rathauses eine große PV-Anlage auf der ca. 3000 m² großen, in Teilbereichen mit Gauben versehenen Dachfläche, gestalterisch anspruchsvoll und dem Ort angemessen zu integrieren. Nachdem zu diesem Themenkomplex eine Novellierung des Denkmalschutzrechts durch den Bayerischen Landtag auf den Weg gebracht wurde, die voraussichtlich im Frühjahr 2023 abgeschlossen sein wird, liegen dann hoffentlich die Voraussetzungen vor, mit der Sanierung des Daches am Technischen Rathaus ein Vorzeigeprojekt im ensemblesgeschützten Altstadtbereich zu realisieren. Damit werden wir der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gerecht. Darüber hinaus muss geprüft werden, welche Ertüchtigungsmaßnahmen der vom Stadtrat verabschiedete Sanierungsstandard aufwirft und wie dies innerhalb der Ensemblegrenzen umgesetzt und welche wirtschaftlichen Auswirkungen dies haben wird.

In einer erfolgten Vorprüfung durch das Bauamt wurde unter Hinzuziehung eines Ingenieurbüros untersucht, ob sich der große und bisher ungenutzte Dachgeschossbereich aktivieren lässt, um zusätzliche eigene Verwaltungsflächen im Altstadtbereich herstellen zu können (Nachverdichtung). Eine grundsätzliche technische Umsetzbarkeit wurde festgestellt. Allerdings sind die speziell dafür zusätzlich erforderlichen baulichen Maßnahmen erheblich. Neben einer gewissen Nachgründung der Bestandsfundamente muss davon ausgegangen werden, dass ein vollständiger Rückbau, einschl. der Geschossdecke über dem 3. Obergeschoss, des Dachs bzw. Dachstuhls erforderlich werden wird. Zudem sind dann die Bestandstreppenhäuser und die Aufzugsanlage weiterzuführen, wie auch die gesamte technische Ausrüstung des neuen Geschosses. Es ist weiterhin absehbar, dass die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes für das gesamte Gebäude fortgeschrieben werden müssen. Mit dieser Maßnahme könnten ca. 700 m² zusätzlich nutzbare Fläche generiert werden, die jedoch mit den geometrischen Herausforderungen (eingeschränkte Nutzbarkeit) eines Dachgeschossausbaus belegt wären. Eine Gegenüberstellung der Kosten und der daraus resultierenden Nutzbarkeit lässt augenblicklich keine positive Prognose für einen Dachgeschossausbau zu. Die Bauverwaltung empfiehlt daher eine zurückhaltende Sanierung des Gebäudes, welche sich an den bestehenden statischen Strukturen des Gebäudes orientiert und einen schonenden Ressourceneinsatz vorsieht.

Die sich aus der 60 Jahre alten Dachfläche lösenden Dachziegel machten es im Jahr 2016 für die Heilig-Geist-Stiftung erforderlich, zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit ein Gerüst mit Fangnetz zu errichten. Dieses Gerüst mit Fangnetz dient neben dem Schutz der Passanten auch dem Zugang zu regelmäßig erforderlichen Dachbegehungen der sanierungsbedürftigen Dachfläche. Die jährlich anfallenden Kosten und die wenig attraktive Wirkung im Stadtbild legen einen zügigen bzw. vorgezogenen Rückbau des Gerüsts nahe. Hierzu wurde von der Stiftung ein planerisches Vorkonzept beauftragt, welches dies ermöglichen sollte. Dieses Konzept sieht vor, dass die Dacheindeckung zu ca. 60% erneuert wird und im unteren Dachbereich (Bereich der Gauben und damit im Bereich des genutzten 4. Obergeschosses) wiederum ein Fangnetz montiert wird, welches sich damit um den Traufbereich und das 4. Obergeschoss schließen würde. Mit dieser Variante sind zunächst geringere Investitionskosten verbunden. Der untere Gebäudebereich wird dadurch vom Gerüst befreit. Im Bereich der Traufe und des vom Straßenraum sichtbaren Dachbereichs würde die oben beschriebene Schutzvorrichtung erkennbar sein. Eine weitere technische Komplikation für eine schnelle Umsetzung und damit Beseitigung der Gerüstanlage ist, dass die in die Dachfläche zu integrierende PV-Anlage kurzfristig nicht planbar bzw. lieferbar sein wird. Die an die Situation gestellten gestalterischen Anforderungen liegen über denen von Standardanlagen und benötigen daher einen längeren Vorlauf.

Zusammenfassend muss daher festgestellt werden, dass es aus Sicht des Hochbauamtes sinnvoller und wirtschaftlicher wäre, die gesamte Dachfläche einschließlich der Gauben, der Dachflächen des 4. Obergeschosses, aller relevanten Bauteilanschlüsse (Traufe und Ortgang) sowie die PV-Anlage durchzuplanen und dann diese Maßnahme ggf. in einem ersten Sanierungspaket vorzuziehen. Allerdings wird bereits diese Maßnahme hinsichtlich der Planungsleistungen den Schwellenwert für ein europaweites Ausschreibungsverfahren überschreiten. Selbst wenn diese Maßnahme noch knapp unter dem Schwellenwert liegen würde, wäre es vergaberechtlich nicht zulässig, den gesamten Planungsauftrag einer Sanierung in „Sanierung Dach“ und „Sanierung Gebäude“ aufzuteilen, um damit das Vergaberecht zu umgehen.

Neben den rechtlichen Vorgaben spricht zudem eine wirtschaftliche Betrachtung gegen solch ein Vorgehen. Die Honorartafeln der Ingenieur- und Architektenleistung sind mit einer Progression ausgestaltet. Dies führt dazu, dass bei einer Auftragsaufteilung in der Addition der Honorare ein höherer Honoraranspruch entstehen würde, als bei einer „regulären“ Beauftragung. In der Zusammenfassung aller erforderlichen Planungsleistungen würde sich mit einer Auftragsteilung eine Honorarmehrung von 5-10 % entwickeln. Eine zielführende Lösung wäre es daher aus Sicht des Hochbauamtes, einen Gesamtauftrag zu formulieren, der den Auftragnehmern (Planern) vorgibt, die Umsetzung aller gerüstrelevanten Maßnahmen zu prüfen und wenn möglich zügig vorzuziehen. Damit würde zudem eine erneute Gerüststellung entfallen und das Gebäude wäre bereits von außen betrachtet saniert und es könnte auf etwaige weitere Zwischenlösungen verzichtet werden. Vermutlich hätte dies zur Konsequenz, dass zu dem bereits beschriebenen Umsetzungspaket für die gesamte Dachfläche einschl. der PV-Anlage noch die Ertüchtigung der Decke über dem 3. Obergeschoss, die Fenster-, Putz-, Steinmetz- und Malerarbeiten ausgeführt werden würden, was aber vermutlich zeitlich parallel zu den Dacharbeiten geschehen kann. Der planerische Vorlauf für dieses Maßnahmenpaket dürfte nur ungleich größer sein als ein sich auf die Dachflächen beschränkendes Paket. In diesem Zusammenhang muss neben der öffentlichen Wirkung, wenn das Gerüst für einen Zeitraum von wenigen Monaten ab und dann wieder aufgebaut wird, auch auf die finanzielle Bedeutung einer solchen Vorgehensweise hingewiesen werden. Das Abbauen und Aufbauen des Gerüsts wird von der Bauverwaltung mit ca. 80.000 Euro bewertet.

Für die VgV-Verfahren sowie die Planungsleistungen wurden vorläufig Mittel in Höhe von 1,1 Mio. € für die Planungsleistungen (LPH 1-3) zum Gesamtsanierungskonzept veranschlagt.

Weitere 750.000 Euro sind bereits für die Dachsanierung in 2023 (Planung) und 2024 (Durchführung) in der Haushaltsplanung veranschlagt. Über die Umsetzung ist in einer Projektgenehmigung erneut Beschluss zu fassen.

Mit der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages und dem damit verbundenen Besitzübergang kann das VgV-Verfahren angestoßen werden. Für die Vorbereitung und das Verfahren müssen ca. 3-6 Monate veranschlagt werden. Das Planungsteam wird für das erste Maßnahmenpaket ca. 12-18 Monate, einschließlich der Erstellung der ersten Leistungsverzeichnisse benötigen. Die bauliche Umsetzung des Pakets Dachhaut und Fassade wird mit weiteren 12-18 Monaten seitens der Bauverwaltung beurteilt. Damit würde frühestens Anfang 2025 mit einem Abbau des Gerüsts begonnen werden.

Im weiteren Verfahren sind dann die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die im Technischen Rathaus beschäftigten Mitarbeiter zu klären. Nachdem das 5. Rathaus, nach aktuellem Sachstand, nicht in der näheren Zukunft zur finalen Unterbringung der Mitarbeiter des Technischen Rathauses zur Verfügung stehen wird, stehen verschiedene Möglichkeiten zur Diskussion.

Grundsätzlich wäre es denkbar, das gesamte Personal für den Zeitraum der anstehenden Sanierungsarbeiten auszulagern und nach Abschluss aller Arbeiten wieder in das Technische Rathaus umzuziehen. Alternativ könnte eine Sanierung im laufenden Betrieb angestrebt werden, die mit einer Teilauslagerung von ggf. 2-3 Geschossen einhergehen würde. Abschließend kann hier noch keine Empfehlung seitens der Verwaltung ausgesprochen werden, wobei die Vermeidung einer Sanierung im laufenden Betrieb grundsätzlich im Sinne der Mitarbeiter nach Möglichkeit anzustreben ist. Dazu müssen jedoch erst die Sanierungsabschnitte bzw. -inhalte geplant und die alternativen Unterbringungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen untersucht werden. Dies wird Gegenstand der zu vertiefenden Projektarbeit werden.

Das Gebäude Rathausplatz 9 ist augenscheinlich in einem gebrauchsfähigen Zustand. Hier haben bereits vor einigen Jahren einzelne Ertüchtigungen stattgefunden. Das Gebäude unterliegt aufgrund seines Alters und der statischen Situation einem kontinuierlichen Monitoring. Teilbereiche des Gebäudes können über die Aufnahmen in den städtischen Bauunterhalt sukzessive ertüchtigt werden. Insbesondere Malerarbeiten im Sockel- und Fensterbereich sowie eine mittelfristig anstehende Sanierung der WC-Anlage sind hier hervorzuheben.