

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 512/2014

Teningen, den 28. Januar 2014

---

**Federführendes Amt:** Bauamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	04.02.2014	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	11.03.2014	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

Rathaus Teningen; Vergabe eines Planungsauftrages zur Vorbereitung der Entscheidung über Art und Umfang von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zuge des städtebaulichen Sanierungsgebietes "Ortskern II"

## **Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Architekt Bernd Schmidt wird beauftragt auf Basis der bisherigen Vorentwurfsplanung und einer Baukostenobergrenze von 4,5 Mio. € die Planung bis zur Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) fortzuentwickeln. Die daraus resultierende Kostenpräzisierung (Kostenberechnungsqualität nach DIN 276) dient als Entscheidungsgrundlage zur weiteren Beschlussfassung über Art- und Umfang der durchzuführenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

## **Erläuterung:**

Das Rathaus Teningen befindet sich innerhalb der Gebietskulisse des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Ortskern II“. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Sanierungsgebietes, die am 29. März 2011 zustimmend vom Gemeinderat beschlossen wurde ist das Rathaus Teningen mit einem Betrag von 1.700.000 € enthalten. In der Sitzung des Gemeinderates vom 12. März 2013 wurden Ergebnisse der durchgeführten ingenieurtechnischen Untersuchungen dargestellt und verschiedene Varianten bezüglich der weiteren Planungsschritte zur Erörterung gestellt. Durch Beschluss des Gemeinderates wurde der Architekt Bernd Schmidt, Nimburg, beauftragt weitere Grundlagenermittlungen und Planungen durchzuführen und die Kosten für verschiedene Teilbereiche der Gesamt-sanierungsmaßnahme „Rathaus Teningen“ in abgestufte Teilprojekte zu unterteilen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 15. Oktober 2013 wurden die Ergebnisse der weiteren Kostenermittlungen vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Am 17.12.2013 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Förderstelle des städtebaulichen Sanierungsprogrammes vom Regierungspräsidium Freiburg statt. Das Regierungspräsidium teilt, mit Hinweis auf den ursprünglich im Jahr 2009 beantragten Gesamt-Finanzrahmen von 3.500.000 €, mit, dass einer Aufstockung auf maximal 5.000.000 € zugestimmt werden kann. Sollte unerwartet die Möglichkeit bestehen das gegenüber dem Rathaus gelegene älteste Gebäude der Gemeinde, das sog. Staffelgiebelhaus zu erwer-

ben und seitens der Gemeinde zu renovieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, so kann mit dem Regierungspräsidium erneut in Verhandlung getreten werden. Es wird in Aussicht gestellt aufgrund dieser Baumaßnahme das Gesamtfinanzvolumen nochmals auf maximal 5.500.000€ zu erhöhen.

Das Regierungspräsidium verweist auf die zahlreichen Anträge auf Fördermittelgewährung im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsprogramme. Die sich daraus ergebende ständige Überzeichnung erfordert eine gerechte Verteilung der vorhandenen Fördermittel.

Aus vorgenannten Gründen wurde im Zuge der Verabschiedung der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2014 (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Januar 2014) auf die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für folgende ursprünglich im städtebaulichen Sanierungspaket vorgesehene Maßnahmen verzichtet:

1. Neugestaltung der Bahlinger Straße
2. Neugestaltung der Martin-Luther-Straße

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Nachfolgende werden zwei Sanierungsalternativ für das Rathaus dargestellt:

Alternative 1:            Höhe Sanierungsziel:                    4.507.000 €  
                                   Verbleibender Sanierungstau:            1.373.000 €

Alternative 2:            Höhe Sanierungsziel:                    3.600.000 €  
                                   Verbleibender Sanierungstau:            2.280.000 €

### **Alternative 1:**

<b>Nr.</b>	<b>Umsetzung</b>	<b>Maßnahmenbereich</b>	<b>Ausgaben Kosten- schätzung EUR</b>	<b>ca. Einnahmen För- derprogramm EUR</b>
1	JA	Rückbau und Neubau des Nordflügels	1.453.000€	1.724.000€
2	JA	Brandschutzmaßnahmen	893.000€	
3	JA	Zusätzliche Brandschutzmaßnahmen	84.000€	
4	JA	Energetische Sanierung/Fassadenüberarbeitung	907.000€	
5	JA	Sanierung der Archivräume im Kellergeschoss	190.000€	
6	JA	Auslagerung von Büroräumen und Mitarbeitern während der Bauphase	980.000€	
<b>SUMME</b>			<b>4.507.000€</b>	<b>1.724.000€</b>
7	Optional nach Kostenpräzisierung durch Entwurfsplanung	Überarbeitung der Innenräume im Erd- und Obergeschoss	1.373.000€	525.000€

Die Position Nr. 7 „Überarbeitung der Innenräume im Erd- und Obergeschoss“ beinhaltet energetische Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Innenwanddämmung (da die Fassa-

de des Altbaus komplett unter Denkmalschutz steht), der Dämmung erdberührter Bodenflächen, Bodenflächen über nichtbeheizten Nebenräumen oder gegen Außenluft, sowie die Sanierung der künstlichen Beleuchtung und der Heizkörper. Nachfolgende Auflistung unterteilt die in Pos. Nr. 7 anfallenden Baukosten in folgende Teilbereiche:

- A) Kosten der energetischen Sanierung (mit daraus zwingend resultierenden Folgekosten)
- B) Sonstige Kosten der Modernisierung und Instandsetzung auf den aktuellen Stand der Technik.

Die Arbeiten die bei der Überarbeitung der Innenräume zu einer energetischen Verbesserung des IST-Zustandes (siehe Punkt A) lassen sich kostenmäßig wie folgt darstellen (brutto):

- Einbau Betonboden einschl. Dämmung unter Bodenplatte	148.226,97 €
- Einbau einer Horizontalsperre mittels Kieselgel	29.049,09 €
- Putzarbeiten/Innenwanddämmung	88.728,42 €
- Boden- und Deckenaufbauten	44.042,77 €
- Deckenbekleidungen	28.727,34 €
- Wärmeverteilernetz/Raumheizflächen	45.871,82 €
- Elektroinstallationsanlagen einschl. Beleuchtungsanlage (LED)	117.207,57 €

Die vorgenannten Kosten ergeben in der Summe einen Betrag von 501.853,98 €.

Die hierfür anfallenden Baunebenkosten betragen 125.463,50 € brutto.

Die sonstigen Kosten (siehe Punkt B), die der Modernisierung und Instandsetzung der Räume auf den aktuellen Stand der Technik dienen, ergeben sich aus der Differenz der beiden zuvor genannten Beträge zu den ermittelten Gesamtkosten von 1.373.317,18 € brutto (siehe Kostenaufstellung vom 20.08.2013).

Die sonstigen Kosten betragen danach 745.999,70 € brutto.

Als weniger weitgehende Alternative wird in der nachfolgenden Tabelle zusätzlich auf die Maßnahme Nr. 4 „Energetische Sanierung/Fassadenüberarbeitung“ verzichtet.

**Alternative 2:**

Nr.	Umsetzung	Maßnahmenbereich	Ausgaben Kostenschätzung EUR	Ca. Einnahmen Förderprogramm EUR
1	JA	Rückbau und Neubau des Nordflügels	1.453.000€	1.377.000€
2	JA	Brandschutzmaßnahmen	893.000€	
3	JA	Zusätzliche Brandschutzmaßnahmen	84.000€	

5	JA	Sanierung der Archivräume im Kellergeschoss	190.000€	
6	JA	Auslagerung von Büroräumen und Mitarbeitern während der Bauphase	980.000€	
<b>SUMME</b>			<b>3.600.000€</b>	<b>1.377.000€</b>
7	NEIN	Überarbeitung der Innenräume im Erd- und Obergeschoss	1.373.000€	872.000€
4	NEIN	Energetische Sanierung/Fassadenüberarbeitung	907.000€	
<b>SUMME</b>			<b>2.280.000€</b>	<b>872.000€</b>

Die beiden Alternativen werden zur Erörterung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausführung von „Alternative 2“ weiterhin ein erheblicher Sanierungsstau in Höhe von 2.280.000 € erhalten bliebe, welcher mittelfristig unter Verzicht auf Fördermitteleinnahmen in Höhe von ca. 872.000€ zu beseitigen wäre. Des Weiteren bedeutet die Ausführung der „Alternative 2“ den Verzicht auf eine energetische Sanierung/Fassadenüberarbeitung und somit den Verzicht auf Energieeinsparungen und Senkung der laufenden Kosten im Wärmeenergiebereich.