

Rathaus der Stadt Marl

-

Entwicklung seit 1957

06.11.2018

Entwicklung der Stadtmitte

- Leitplan nach Dr. Marschall 1957:
 - „Die einzelnen Ortsteile des Stadtgebietes führen ein verhältnismäßig großes Eigenleben und entbehren eines Zentrums. Dieses Zentrum soll um den neuen Bahnhof entstehen. Es soll Sammelpunkt des öffentlichen und kulturellen Lebens und Mittelpunkt für Handel und Gewerbe werden.“

Entwicklung der Stadtmitte

- Architektenwettbewerb 1957
- Siegerentwurf van den Broek / Bakema
- Grundsteinlegung
10.11.1960
- Bezug 1967
- 1984 - 1986
Statikertüchtigung der
Türme



Entwicklung der Stadtmitte

- Baubeginn für das Stadtzentrum 1972
- In den Folgejahren entstanden:
 - Marler Stern
 - Karstadt – Kaufhaus
 - Riegelhaus
 - Busbahnhof



1999 - Gründung Stadtbetrieb Immobilienwirtschaft

- Investition in Bildung statt Erhaltung
Investitionen erfolgten in:
 - Erweiterungsneubau
 - Martin – Luther – King Schule
 - ASG / GSG
 - Ernst – Immel – Realschule
 - Sanierung des Denkmals
 - Scharounschule
 - Grimme - Institut

Entwicklung 2004

- 2004:
Beschlussfassung zu einer
Machbarkeitsstudie für die Sanierung
des Rathauses im damaligen
Werksausschuss Immobilien

Bilder des Rathauses (Türme)



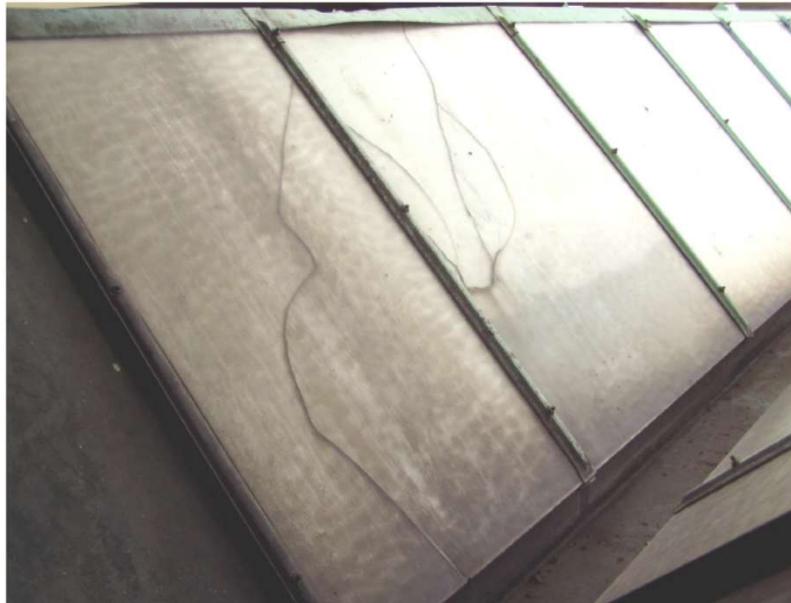
Bilder des Rathauses (Türme)



Bilder des Rathauses (Türme)



Bilder des Rathauses (ZG)



Bilder des Rathauses (ZG)



Bilder des Rathauses (ST)



Bilder des Rathauses (ST)



Bilder des Rathauses (Technik)



Sockelpumpe Heizzentrale



Heizzentrale

Gutachten 2005 (RKW)

Gebäude	KG 300 Netto in Euro	KG 400 Netto in Euro	Gesamt KG 300 + 400
Turm 1	1.876.149,75	1.040.060,00	2.916.209,75
Turm 2	2.489.305,19	1.278.930,00	3.768.235,19
Gesamt	4.365.454,94	2.318.990,00	6.684.444,94
Zentralgebäude	3.737.033,65	2.339.100,00	6.076.133,65
Kantine	274.627,35		274.627,35
Haifisch	191.280,00		191.280,00
Gesamt	4.202.941,00	2.339.100,00	6.542.041,00
Sitzungstrakt	2.721.307,00	1.365.500,00	4.086.807,00
Gesamt	2.721.307,00	1.365.500,00	4.086.807,00
Gesamt alle Gebäude Netto	11.289.702,94	6.023.590,00	17.313.292,94
Gesamt Brutto	<u>13.434.746,50 €</u>	<u>7.168.072,10 €</u>	<u>20.602.818,60 €</u>

Kostenschätzung 2005 (RKW)

- Sanierungskonzept 2005 von Rhode, Kellermann und Wawrowsky (RKW)
- Inhalte:
 - Kostenschätzung nach DIN 276
 - 3 Sanierungsabschnitte:
 - Abschnitt 1 : Sanierung Türme
 - Abschnitt 2 : ZG mit Haifisch und Kantine
 - Abschnitt 3 : Sanierung Sitzungstrakt

Kostenschätzung 2005 (RKW)

- Kein Risikoansatz erkennbar
- Keine Indexierung erkennbar
- Keine EneV
- Keine Kostenberechnung, lediglich Schätzung

Entwicklung 2005

- Machbarkeitsstudie 2005 durch RKW (Düsseldorf) erstellt
- Verifizierung in 2006
- Arbeitsmedizinisches Gutachten in 2007 untermauert die Sanierungsnotwendigkeit

Entwicklung 2007

- Beschluss über die Auswirkungen der Sanierung der Türme I und II des Rathauses unter Beibehaltung des Bauturmes in den Jahren 2008 – 2012 gem. Beschlussvorlage 2007/2326
 - *Für die Sanierung der Rathaustürme sind durch den Stadtbetrieb Immobilienwirtschaft beginnend mit einer Planungsphase in 2008 Finanzmittel im Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2008-2011 vorzusehen.*

Entwicklung 2008

- Einleitung eines Verfahrens zur Auswahl und Beauftragung eines Generalplaners in 2008 gem. Beschlussvorlage 2008/0533.
 - Geplant war:
 - Architekten- und Fachingenieurleistungen an einen Generalplaner abzugeben (schnellerer und reibungsloser Planungsprozess)
- Aufgrund des Verfahrens zur Unterschutzstellung nicht weiter verfolgt!

Entwicklung 2008

- Fortdauernde Gespräche mit der BezR Münster
- „Hausaufgaben“ in Form von u.a.
 - Gutachten zur Raumplanung
 - DCF-Berechnung
 - „Letter of Intent“ durch den Landrat zur Anmietung von Flächen für das örtliche Jobcenter

Gutachten

RKW-Flächenmanagement 2011

- Fortschreibung der in 2005 ermittelten Kosten unter Berücksichtigung der aufgetretenen Baukostensteigerung
- Optimierung der Büroflächennutzung
 - Von ca. 18,8 qm pro MA auf 13,3 qm pro MA durch optimiertes Raummodell

Entwicklung 2011

- 30.11.2011
Bescheid über die vorläufige
Unterschutzstellung des Rathauses der
Stadt Marl gem. § 4 Denkmalschutzgesetz
„auf nachdrückliche Veranlassung des
LWL – Amt für Denkmalpflege in
Westfalen“

Entwicklung 2013

- Planung des weiteren Vorgehens und Vergabe von Beraterleistungen gem. Beschlussvorlage 2013/0034
 - Neue Aufgaben, da Rathaus nun unter Denkmalschutz steht
 - Weiternutzung des Bauturms bis zur abgeschlossenen Sanierung des Rathauses

Gutachten

DKC/assmann 2014

- Sanierungskonzept von 2014 durch DKC Deka Kommunal Consult GmbH und assmann GmbH, geprüft von der NRW.Bank und verifiziert von PWC, Düsseldorf
- Inhalte:
 - Wirtschaftliche und technische Bewertung von Handlungsoptionen zum Rathaus
 - Betrachtung von fünf Sanierungsbereichen
 - Turm 1, Turm 2, ZG, Sitzungstrakt und Außenanlagen

Gutachten

DKC/assmann 2014

- Unterscheidung der Sanierungs- oder Neubauvarianten anhand von Eigenrealisierung oder Paketvergabe
- Paketvergaben sind jedoch förderschädlich, deswegen dient die Berechnung in Eigenrealisierung als Basis

Gutachten

DKC/assmann 2014

- Kostenindexierung von 2,44% p.a.
 - Heute ca. 4,7%
- Basis EneV 2014
- Keine Kostenberechnung, lediglich Schätzung
- Kein Brandschutzgutachten

Gutachten DKC/assmann 2014

Stadt Maril	Rathaus	Eigenrealisierung		Paketausschreibung	
		Sanierung	Neubau	Sanierung	Neubau
Buchwertentwicklung	Euro				
Buchwert zu Beginn (Gebäude + Grdst)		5.205.748	5.205.748	5.205.748	5.205.748
Sonderposten - Buchwert zu Beginn		0	0	0	0
Aktivierbare Investitionskosten		44.606.641	57.706.236	38.948.197	50.592.304
Passivierbare Zuwendungen		0	0	0	0
Zwischensumme		49.812.389	62.911.984	44.153.945	55.798.052
Abschreibung (Nominalwerte)		-15.643.301	-18.716.640	-13.658.916	-16.408.012
Auflösungen (Nominalwerte)		0	0	0	0
Zwischensumme		-15.643.301	-18.716.640	-13.658.916	-16.408.012
Buchwert zum Ende (Grdst + Geb)		34.169.088	44.195.344	30.495.029	39.390.039
verbleibende Restnutzungsdauer in Jahren		47	55	47	55

Fiktive Kosten Neubau

Gutachten nach DKC/assmann

Sanierung Paketvergabe	Ca. 39 Mio. €
Sanierung Einzelvergabe	Ca. 44,6 Mio. €
Neubau Paketvergabe	Ca. 50 Mio. €
Neubau Einzelvergabe	Ca. 57,7 Mio. €

Beispielhafte Steigerung

- Steigerung der Sanierungskosten bei Einzelvergabe von:
 - 44,6 Mio. € auf 70,2 Mio. €
- Faktor von 1,57
- Neubaukosten in 2014 von 57,7 Mio. €
- 57,7 Mio. € x Faktor 1,57
 → 90,8 Mio. € fiktive Kosten



Entwicklung 2015

- Handlungskonzept Stadtmitte 2015 (ISEK Stadtmitte), vom Rat am 22.10.2015 beschlossen
- Als Schlüsselprojekt wird die Rathaussanierung empfohlen und beschlossen.

Entwicklung seit 2017

- Beschluss Rathausanierung – Soziales Rathaus – Skulpturenmuseum gem.
Beschlussvorlage 2017/0211, 06.07.2017
- Beschluss Rathausanierung gem.
Beschlussvorlage 2018/0294, 27.09.2018
 - Beschluss auf Basis einer erstmaligen Kostenberechnung

Kostenschätzung HPP 2017

- Kostenschätzung von HPP International
 Inhalte:
 - Aufteilung der Kosten in
 - Denkmalpflegerischer Mehraufwand
 - Energetische Sanierung
 - Barrierefreiheit
 - Soziales Rathaus

Kostenschätzung HPP 2017

12. Kostenschätzung nach DIN 276 - Zusammenfassung

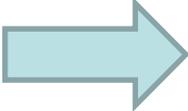
	netto		brutto
Gesamtkosten <small>(ohne Soziales Rathaus)</small>	45.974.270,58 €	100,00 %	54.709.381,99 €
<i>davon voraussichtlich maximal förderfähig</i>			
Gesamtkosten	26.950.064,36 €	58,62 %	32.070.576,59 €
- Denkmalpflege	9.337.250,65 €	20,31 %	11.111.328,27 €
- Energetische S.	15.940.585,62 €	34,67 %	18.969.296,89 €
- Barrierefreiheit	1.672.228,09 €	3,64 %	1.989.951,43 €
<i>nicht förderfähig</i>			
Gesamtkosten	19.024.206,22 €	41,38 %	22.638.805,40 €
- Soziales Rathaus	3.067.226,89 €		3.650.000,00 €
Gesamtkosten	49.041.497,47 €		58.359.381,99 €

Kostenberechnung HPP 2018

- Erstmalige Kostenberechnung für die Sanierung des Rathauskomplexes
- Plausibilisierung der Kosten durch den Projektsteuerer BOS
- Hinausrechnung der Außenanlagen erfolgt in einem separaten Projekt und wird zu 80% gefördert

Kostensteigerung

1. Eigenrealisierung: 5,6 Mio. €
2. Soziales Rathaus: ca. 6,7 Mio. €
3. Mehraufwand Brandschutz: 2,6 Mio. €
4. Kostenindexierung 2014-2018: 8,1 Mio. €
5. EneV 2016: Kostensteigerung nicht zu beziffern.
6. Denkmalschutz: Steigerung nicht zu beziffern.


 Kostensteigerung insgesamt durch
 Einzelmaßnahmen und Kostenentwicklungen:
23,0 Mio. €

14. Kostenberechnung nach DIN 276 - gesamt - Bauabschnitt 1 und 2
 Vergleich Kostenschätzung mit Kostenberechnung

	netto	brutto
Kostenschätzung		
Gesamtkosten	45.317.431,36 €	53.927.743,32 €
<small>(ohne Bauteil 5b - Außenanlagen)</small>		
		Differenz + 16.347.485,39 €
Kostenberechnung		
Gesamtkosten	59.054.814,04 €	70.275.228,71 €
<small>(ohne Bauteil 5b - Außenanlagen)</small>		
- Bauteil 1	9.990.348,23 €	11.888.514,39 €
- Bauteil 2	11.893.830,75 €	14.153.658,59 €
- Bauteil 3	19.542.312,08 €	23.255.351,38 €
- Bauteil 4a	11.160.962,25 €	13.281.545,08 €
- Bauteil 4b	5.658.093,13 €	6.733.130,82 €
- Bauteil 5a	809.267,60 €	963.028,44 €

Baukostenindizes seit 2014

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
2018	III	4,6	4,7	4,8
	II	4,1	4,2	4,2
	I	4	4,1	4,2
2017	IV	3,6	3,7	3,9
	III	3,2	3,3	3,4
	II	2,9	3	3,2
	I	2,8	2,9	2,9
2016	IV	2,3	2,4	2,4
	III	2,2	2,3	2,1
	II	2,1	2,2	2
	I	1,6	1,8	1,7
2015	IV	1,5	1,7	1,6
	III	1,5	1,6	1,7
	II	1,5	1,6	1,6
	I	1,5	1,5	1,6
2014	IV	1,6	1,6	1,8
	III	1,6	1,8	1,8
	II	1,7	1,8	1,8
	I	2	2,1	2

Zeitplanung Rathaussanierung

Zeitplanung Sanierung	Beginn	Ende
Leistungsphase 6 Ausschreibung	Dez 2018	Aug 2019
Leistungsphase 7 Vergabe	Mrz 2019	Jan 2020
Leistungsphase 8 Bauausführung	Mai 2019	Mai 2023
Leistungsphase 9 Bewertung	Mai 2023	Mai 2023

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Wir freuen uns auf Ihre Fragen!