

Vorlage	112	2019	Zum Beschluss Öffentlich								
TOP: Sanierung des historischen Rathauses am Marktkirchenplatz											
Kosten €:		Hsh.-Stelle:		Hshjahr:							
Produktkosten €:											
Mittel stehen											
			Beratungsergebnis:								
Beratungs- folge	Sitzungs- termin	TOP	einst.	ja	nein	Enth.	Sachbearbeiter/in				
BUFA	10.09.2019										
FWD	17.09.2019						Aktenzeichen				
VA	19.09.2019						Datum	23.08.2019			
Rat CLZ	23.09.2019						Protokollauszug erforderlich	ja			
Beteiligte Stellen:											
	1	2	3	4	Stabstelle Stadtplan- nung...	Stabstelle Digitali- sierung...	GB	PR	81	Stadtw.	KBG
Protokoll- auszug er- forderlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung des historischen Rathauses im Rahmen eines Public-Private-Partnership vorzubereiten und entsprechende Ausschreibungen vorzunehmen. Die Ausschreibungsergebnisse sind den politischen Gremien vorzustellen, die über die endgültige Auftragsvergabe im Rahmen der geltenden Wertgrenzenverordnung entscheiden.

Sachverhalt:

Sachstand historisches Rathaus:

Bereits im Jahr 2015 wurde durch die Verwaltungsleitung das historische Rathaus am Marktkirchenplatz aufgrund fehlendem Brandschutzes für wenige Tage, zur Anbringung von vernetzten Rauchmeldern, geräumt. Durch die Anbringung der Rauchmelder wurde zwar nicht die Brandgefahr gemindert oder gar ein zweiter Rettungsweg für das 2. Obergeschoss sichergestellt, sondern ein Warnsystem eingerichtet, welches im Notfall eine schnellere Evakuierung des Gebäudes sicherstellt. Dieser Umstand war zuvor nicht gegeben.

Erschwert wurde der Umstand des mangelnden Brandschutzes durch die umfangreiche Überprüfung der elektrischen Anlagen und Betriebsmittel nach BGV A3 (Berufsgenossenschaftliche Vorschriften Auszug 3) von März bis Juni 2015. Diese hat ergeben, dass die Elektroinstallation im historischen Rathaus höchstbedenklich und im Wortlaut tatsächlich brandgefährlich ist. Ein Austausch diverser Verteilungen bzw. Einbauten wird nicht empfohlen, da letztendlich die verschlissene Bestandsverkabelung erhalten bliebe. Weiterhin fehlt eine Ausleuchtung der Flucht- und Rettungswege, die nach den Arbeitsstättenrichtlinien gefordert wird.

Mangels fehlender Alternativen ist die Verwaltung dennoch vorerst im Gebäude verblieben. Im investiven Haushalt wurden für das Haushaltsjahr 2015 rd. 1,4 Mio. € zur Verfügung gestellt, um

die Elektroinstallationen auszutauschen und die abgängigen WC-Anlagen zu sanieren. Mangels personeller Ressourcen konnten diese Maßnahmen aber nicht in den Jahren 2016/2017 umgesetzt werden.

Die Fassaden wurden von 2014 bis 2017 mit Fördermitteln saniert. Dabei wurden die abgängigen und nicht denkmalgerechten Fenster gegen denkmalgerechte Schiebefenster ausgetauscht. Der alte Schieferbehang wurde entfernt und erneuert. Bei den Arbeiten an der rückwärtigen Fassade wurde u. a. festgestellt, dass die vorhandenen Balkenköpfe, die das 2. Obergeschoss tragen, tlw. bis zu über einem Meter abgefault waren. Aufgrund dessen wurde, nach Hinzuziehung eines Statikers zur Bewertung des statischen Konstruktes, die Verwaltung kurzfristig in das angepachtete „weiße Rathaus“ umgezogen. Das historische Rathaus ist nur noch mit der technischen Zentrale besetzt.

Mittlerweile wurde die statische Sicherheit des Gebäudes wiederhergestellt. Dennoch bestehen weiterhin erhebliche Brandrisiken aufgrund der weiterhin maroden elektrische Installation. Noch immer fehlt weiterhin ein zweiter Rettungsweg im Brandfall, im zweiten Obergeschoss des Hauses.

Durch entsprechende Raumlufmessungen im Jahr 2017 wurde außerdem festgestellt, dass sich in den Schrankeinbauten des historischen Rathauses Formaldehyd befindet, welches mittlerweile ausdunstet und dadurch zu erheblichen gesundheitlichen Risiken führen kann.

Die weitere Nutzung des historischen Rathauses als Verwaltungsgebäude erfordert deshalb eine umfassende und gründliche Sanierung.

Die von zwei Architekturbüros angefertigten Sanierungsentwürfe wurden bereits in den Gremien vorgestellt. Die hier überschlägig ermittelten Sanierungskosten liegen je nach Entwurf zwischen 2.5 und 8 Mio €. Fördermittel könnten nur in einem geringen Umfang durch die Denkmalschutzbehörde (ca. 400 T€) generiert werden. Weitere Fördermittel stehen nicht zur Verfügung, da ein Rathaus einer Stadt zu einer normal vorzuhaltenden Infrastruktur selbiger gehört, für die es derzeit kein entsprechendes Förderprogramm gibt.

Sachstand „weißes Rathaus“

Nachdem die Verwaltung aus dem historischen Rathaus aus- und in das „weiße Rathaus“ eingezogen ist, finden sich derzeit -bis auf das Hauptamt welches sich im stadt-eigenen „roten Rathaus“ befindet- fast alle Organisationseinheiten im „weißen Rathaus“ wieder. Die daraus resultierenden kurzen, weitaus übersichtlicheren Wege haben sich positiv ausgewirkt. Vor dem genannten Umzug waren die Organisationseinheiten sehr weit auseinandergedrückt, Mitarbeitende sowie Bürgerinnen und Bürger mussten weite Wege in Kauf nehmen um die unterschiedlichen AnsprechpartnerInnen aufzusuchen.

Für das angemietete „weiße Rathaus“ fällt derzeit eine jährliche Miete in einer Höhe von rd. 150.000 € an. Das Mietverhältnis endet am 25.07.2025.

Weiteres vorgeschlagenes Vorgehen:

Da die Sanierung des historischen Rathauses aus investiven Eigenmitteln unrealistisch erscheint, wurden verwaltungsseitig andere Lösungswege geprüft:

1.) Verkauf des Gebäudes:

Der Verkauf des historischen Rathauses kommt theoretisch in Betracht. Fraglich ist jedoch, ob es einen Käufer für das marode Gebäude -wenn auch in exponierter Lage gelegen- geben könnte. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht und eine Sanierung mit erheblichen Investitionen für selbigen mit sich bringen wird, ist anzunehmen, dass sich kein Käufer für das Gebäude finden wird.

Im Interesse eines umfassenden Schutzes des Gebäudeensembles um den Marktkirchenplatz,

bestehend aus dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, der technischen Universität, der Marktkirche (ein national bedeutsames Denkmal), den Pfarrhäusern und weiteren Baudenmalen sowie dem städt. historischen Rathaus sollte nach diesseitiger Auffassung, ein Gebäude mit solch einem bedeutenden historischen Wert, in öffentlicher Hand bleiben. Zusätzlich ist nach Aussage des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege bei einem Verkauf mit einer Rückforderung der gewährten Fördermittel für die Fassaden- und Fensersanierung in Höhe von rd. 375.000 € zu rechnen.

2.) Public-Private-Partnership (PPP):

Eine Public Private Partnership (PPP), bezeichnet die vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privatrechtlich organisierten Unternehmen. In diesen Kooperationen werden gemeinsame Projekte realisiert, in dem für bestimmte Aufgaben die benötigten Ressourcen wie Personal, Kapital und Fachwissen vereinigt werden.

Bei der PPP trägt der private Partner die Verantwortung für die einzelwirtschaftliche Erbringung der Leistungen. Die öffentliche Hand gewährleistet hingegen die Einhaltung gemeinsamer Ziele.

Grundsätzlich wird bei Public Private Partnership in zwei Arten unterschieden, der Organisations-PPP und der projektbezogenen Vertrags-PPP.

Die Organisations-PPP scheidet für die Sanierung des historischen Rathauses aus, da dazu eine Gründung einer Kapitalgesellschaft erforderlich ist, in der beide Partner die gemeinsamen Ressourcen verwalten und eine gemeinsame Strategie zur Erreichung der Projektziele verfolgen.

Bei der projektbezogenen Vertrag-PPP sind die Leistungen, die von beiden Partner erbracht werden müssen, nicht eindeutig definiert. Abstimmungen und Koordinierungen erfolgen erst im Vertragsablauf. Wesentliches Merkmal dieser PPP ist somit das Vertragsmanagement.

Dieses Vertragsmanagement basiert auf verschiedenen Vertragsmodellen.

Aus den verschiedenen Modellen kommt für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nur das Inhabermodell zum Tragen.

Es kennzeichnet sich dadurch, dass sich das Grundstück im Eigentum des öffentlichen Auftragsgebers befindet, welcher bereits bei Projektbeginn Eigentümer des Gebäudes ist oder wird. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung an den Auftragnehmer, die bei Vertragsabschluss festgesetzt wird und besteht aus den Komponenten für Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung einschließlich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikübertragung abdeckt.

Hier werden bei der Sanierung des historischen Rathauses bestimmte Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen in einer Ausschreibung zu berücksichtigen sein.

Neben der Anforderung, dass ein privater Investor bezüglich Planung und Ausführung viel Erfahrung mit historische Gebäude aufweisen muss, können bei PPP-Projekten die Verhandlungen durch private Investoren bezüglich der Anforderungen an den Denkmalschutz häufig flexibler gestaltet werden. Neben dem aufzustellenden Raumprogramm als Anforderungsprofil bei einer Ausschreibung sind die Laufzeiten mindestens 15 Jahre wegen Steuervorteilen aufgrund des Denkmalschutzes bis maximal 30 Jahre über einen Erbbaurechtsvertrag möglich zu nennen. Dies hat zur Folge, dass der öffentlichen Auftraggeberin nach Festlegung der Investitionssumme und Dividende aus der Ausschreibung per Vertrag, eine Kostensicherheit zum Projekt garantiert wird.

Einen Überblick über PPP-Projekte in Niedersachsen aus den unterschiedlichsten Bereichen können auf der Internetseite unter <https://www.ppp.niedersachsen.de> eingesehen werden.

Berechnungsbeispiele eines PPP:

Die Attraktivität eines PPP hängt von der finanziellen Gestaltung und dem daraus, für einen Dritten zu generierendem Gewinn ab. In der derzeitigen wirtschaftlichen Lage ist davon auszugehen, dass es für einen Investor finanziell lukrativ sein könnte, wenn er aus dem Projekt 6-8% Dividende per anno erzielen kann. Die nachfolgenden Beispiele sollen zum einen die Kosten für die Berg- und Universitätsstadt bei einer Investitionssumme von 7 Mio. €, unter Berücksichtigung der Veränderung verschiedener Faktoren darstellen:

Rechenformel: $(\text{Investitionssumme} + \text{Dividende}) / \text{Erbbaurechtszeit} = \text{Jahresmiete}$

Dividende 6%

$(7.000.000,- \text{ €} + 420.000,- \text{ €}) / 25 \text{ Jahre} = 296.800,- \text{ €/j\ddot{a}hrlich}$
 $/ 30 \text{ Jahre} = 247.333,- \text{ €/j\ddot{a}hrlich}$

Dividende 7%

$(7.000.000,- \text{ €} + 490.000,- \text{ €}) / 25 \text{ Jahre} = 299.600,- \text{ €/j\ddot{a}hrlich}$
 $/ 30 \text{ Jahre} = 249.666,- \text{ €/j\ddot{a}hrlich}$

Dividende 8%

$(7.000.000,- \text{ €} + 560.000,- \text{ €}) / 25 \text{ Jahre} = 302.400,- \text{ €/j\ddot{a}hrlich}$
 $/ 30 \text{ Jahre} = 252.000,- \text{ €/j\ddot{a}hrlich}$

Letztlich bleibt festzustellen, dass die voraussichtlichen jährlichen Kosten einen erheblichen Teil der Aufwendungen des Ergebnishaushaltes darstellen werden. Ein Teil kann, sofern die Sanierung des historischen Rathauses vor dem 25.07.2025 beendet ist, über die dann einzusparenden Mietkosten für das „weiße Rathaus“ kompensiert werden.

Aufgrund des mangelnden Handlungsspielraums im investiven Teil des Haushaltes, sieht die Verwaltung allerdings keine andere Alternative als die des PPP.

3.) Keine Sanierung des historischen Rathauses

Diese Lösung ist nach verwaltungsseitiger Auffassung eine rein hypothetische Variante, da sie bedeuten würde, dass das Gebäude langsam verfallen würde und nicht seiner originären Nutzung zurückgeführt werden kann. Des Weiteren ist abzusehen, dass bei dieser Entscheidung die für die Fassaden- und Fenstersanierung erhaltenen Fördermittel in Höhe von rd. 375.000 € an die Fördermittelgeber zurückzahlen wären, da die vorgeschriebene Zweckbindungsfrist nicht eingehalten würde.