

Beantwortung Antrag der GAL

Anfrage von: GAL-Fraktion

Datum / Uhrzeit: 17. November 2024

Eingang per: Brief

Thema: Antrag der GAL zum Sachstandsbericht Rathaus Neubau 17.11.2024

Betreff: Vergabe und Termine Rathaus Neubau

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
Sehr geehrter Herr Dürr,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten zum SPUBA am 03.12.2024 einen Tagesordnungspunkt „Vergabe und Termine Rathaus Neubau“ vorzusehen, bzw. in den vorgesehenen Tagesordnungspunkt zu integrieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine gewerkeweise Vergabe zum Neubau des Rathauses vorzubereiten.

Begründung:

Das BV Grundschule Gruiten hat gezeigt, dass die Entlastungen für die Stadtverwaltung (auch sonstiger Beteiligter) nicht wie erwartet eingetreten ist.

Daher fordern wir erneut, mit Blick auf die desolante kurz- und mittelfristige Haushaltssituation, den gesetzlich vorgesehenen Weg der gewerkeweisen Vergabe vorzubereiten. Wegen der geringeren Kosten einer gewerkeweisen Vergabe gegenüber einer GU-Vergabe kann von einer Einsparung von 10% der Gesamtkosten ausgegangen werden.

Die gewerkeweise Vergabe ermöglicht es auch lokalen Unternehmen an der Ausschreibung teilzunehmen. Dieser Aspekt ist sowohl im Rahmen der Wirtschaftsförderung, als auch der unkomplizierteren / nachhaltigen Bauausführung relevant.

Weitere Informationen:

Im letzten Sachstandsbericht zum Neubau Rathaus vom 31.07.2024 wurde ausschließlich der zu erwartende Baubeginn in 2026 benannt. Wir bitten um Mitteilung der Terminplanung.

Wir bitten um Mitteilung der restlichen Termine:

- Kostenberechnung LPH3 (angekündigt für den SPUBA 03.12.2024)
- Ausführungs- und -Finanzierungsbeschluss (angekündigt für den SPUBA 03.12.2024)
- Einreichen Baugenehmigungsantrag (ursprünglich 09 – 2024)
- GU-Ausschreibungsverfahren (ursprünglich 03 bis 10 – 2025)
- Baubeginn (ursprünglich 12 – 2025)
- Baufertigstellung (ursprünglich 12 – 2027)
- Nutzungsbeginn (ursprünglich 03 – 2028)

Wir bitten im SPUBA am 03.12.2024 auch um Mitteilung der jährlichen Belastungen für den Haushalt (Abschreibung und Zinsen).

Für die Fraktion der GAL-Haan
Andreas Rehm

Antwort der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag aus (arbeits-) ökonomischen Gründen nicht zu beschließen.

Mehraufwand:

Die verwaltungsinterne Abwicklung hinsichtlich der gewerkeweisen Vergabe zum Neubau des Rathauses wird bei der technisch-wirtschaftlichen Begleitung und Prüfung der jeweiligen Leistungsverzeichnisse, der vertraglichen Begleitung und Nachhaltung der jeweiligen einzelnen Auftragnehmer, dem Nachhalten von Terminen, Fristsetzungen, Rügen usw. für die Projektleitung (1,0 Stelle) einen nicht realisierbaren Mehraufwand bedeuten.

Die bisher geschlossenen Dienstleistungsverträge betr. Architektur und weiterer Fachplaner wurden auf eine Beauftragung eines Generalunternehmer auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung ausgearbeitet und nicht für eine gewerkeweise Vergabe geschlossen. Eine Nachtragsvereinbarung über die Leistungsphasen 5-9 sind vergaberechtlich aufgrund der Vergabesumme im VgV Verfahren neu auszuschreiben. Hierdurch wird eine zeitliche Verzögerung im Projekt von mindestens einem Jahr zu erwarten sein.

Ferner ist die zeitliche Koordination der gewerkeweisen Vergabe kritisch zu bewerten. Sollte auf eine Vergabeeinheit kein Zuschlag, aus verschiedenen Gründen, erteilt werden können, sind die starken Abhängigkeiten zu den anderen Gewerken ein großes, unwägbares Risiko in der Gesamtterminplanung und somit in der fristgerechten Fertigstellung des Rathausneubaus.

Zinsbelastung:

Aktuell werden Investitionskredite zu einem Zinssatz von 2,85% angeboten. Welcher Zinssatz tatsächlich vereinbart werden kann, ergibt sich erst bei Vertragsabschluss in den Jahren 2025 bis 2028. Die nachfolgende Berechnung ist daher nur überschlägig: Bei einem Finanzierungsvolumen von 53 Mio. € ergeben sich daraus (anfänglich) jährliche Zinsen in Höhe von rd. 1,51 Mio. € sowie Tilgungsbeiträge in Höhe von 0,53 Mio. € (bei 1% Tilgung).

Der Neubau des Rathauses ist als Konsolidierungsmaßnahme einzuordnen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass der Weiterbetrieb der bestehenden Gebäude teurer ist als der Neubau. Es wird unterstellt, dass die Zins- und Tilgungsbeiträge aus dem Differenzbetrag zwischen den „neuen“ und „alten“ Instandhaltungs-, Wartungs- und Bewirtschaftungskosten der Verwaltungsgebäude gedeckt werden können.



Abschreibung:

Bei einer unterstellten Lebensdauer von 70 Jahren ergibt sich bei Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes von 53 Mio. € eine jährliche AfA in Höhe von 757 T€. Da nach Herstellung des neuen Rathauses die dann nicht mehr genutzten Grundstücke und Gebäude veräußert werden sollen, entfällt die bisherige auf diese Verwaltungsgebäude entfallende AfA.

Die Mitteilung zur Terminplanung ist dem Bau- und Finanzierungsbeschlusses zu entnehmen und wird hier nicht nochmals aufgeführt.