



Der Bürgermeister

Marl, 25.01.2013

Haupt- und Personalamt-
Steuerungsunterstützung, Zentraler Ser-
vice und IuK

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2013/0034
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Haupt- und Finanzausschuss	05.02.2013
Rat	14.02.2013

Betreff: Rathaussanierung
Weiteres Vorgehen und Vergabe von Beraterleistungen

Anlagen

keine

Finanzielle Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe <input type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe <input type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage <input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage
Personelle und organisatorische Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i>	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Marl unterstützt die Bemühungen der Verwaltung zu einer zeitnahen Umsetzung der Teilsanierung und Instandsetzung des Rathauses, um für Kunden und Mitarbeiter verbesserte, dem Stand der heutigen Technik entsprechende, Bedingungen zu schaffen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausschreibung für ein Beraterteam, das die wirtschaftliche und technische Umsetzungsmöglichkeiten prüft und eine Handlungsempfehlung abgibt, vorzubereiten.

Gleichzeitig wird eine interfraktionelle Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des verantwortlichen Fachausschusses (Stadtplanungsausschuss) eingerichtet, um ein hohes Maß an Transparenz und Mitgestaltung zu Arbeitsergebnissen und weiterer Vorgehensweise zu erzielen.

Sachverhalt

Im Jahr 2004 ist im damaligen Werksausschuss Immobilien der Beschluss gefasst worden, eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Rathauses zu beauftragen. Die Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2005 erstellt und durch eine weitere gutachterliche Stellungnahme aus 2006 verifiziert. Beide Gutachten schließen mit der Feststellung, dass die Rathautürme und die Gebäudetechnik zu sanieren sind.

Ein arbeitsmedizinisches Gutachten aus dem Jahr 2007 untermauert die Feststellung der Gutachten und empfiehlt zwingend die Verbesserung der Arbeitssituation in den Bürotürmen.

Die gutachterlich festgestellte Sanierungsnotwendigkeit führte aufgrund der schlechten Finanzsituation bislang nicht zu einer Umsetzung. Der bestehende Ratsbeschluss aus dem Jahr 2008 zur Einleitung eines VOF-Verfahrens zur Auswahl und Beauftragung eines Generalplaners konnte bislang nicht umgesetzt werden und kann unter den aktuellen Voraussetzungen nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Basis der aktuellen Überlegungen und Planungen sind neben den o.g. Gutachten und dem neu hinzugekommenen Denkmalschutz des Rathauskomplexes auch der Beschluss über die Aufgabe des Bauturmes, der bis zum Abschluss der Rathaussanierung als Ausweichquartier dient, sowie ein Raumnutzungskonzept, das die Nutzung der drei Verwaltungsgebäude Rathaus, Riegelhaus und ZBH vorsieht.

Bereits seit geraumer Zeit steht die Stadt Marl mit der Bezirksregierung Münster in Verbindung hinsichtlich der notwendigen Sanierung der Bürotürme des Rathauses Marl. Bedingt durch die umfangreichen Arbeiten am Haushaltssanierungsplan ist dieses Projekt, das sich als Risiko im Haushaltssanierungsplan wiederfindet, kurzfristig zurückgestellt worden. Nun soll es wieder forciert werden. Hierzu hat die Stadt Marl Kontakt zur PPP-Task Force des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde ein Kooperationsvertrag zwischen dem Land NRW und der Stadt Marl geschlossen, der die Prüfung der Rathaussanierung unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit durch die NRW-Bank beinhaltet.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Marl, Berater zu Wirtschaftlichkeit und Technik zu beauftragen, um letztlich eine sachgerechte Entscheidung herbeiführen zu können, und zwar hinsichtlich folgender Alternativen:

Entsprechend der Ausgangssituation und der Aufgabenstellung sind folgende Realisierungsvarianten zu untersuchen:

- § 1. O-Variante:
Keine Sanierungsmaßnahmen; lediglich Instandhaltungsaufwand zur Aufrechterhaltung der Funktion und Verkehrssicherheit
- § 2. Sanierungsvariante:
Generalsanierung des Gebäudebestands einschließlich energetischer Sanierung; Instandhaltungsaufwand als werterhaltende Instandhaltungsmaßnahme
- § 3. ÖPP-Variante:
Sanierung durch einen privaten Partner einschließlich Instandhaltungsaufwand als werterhaltende Instandhaltungsmaßnahme nach vordefiniertem Instandhaltungskonzept.

Kern der zu untersuchenden Varianten ist die Wirtschaftlichkeit der Varianten im Hinblick auf bilanzielle Auswirkungen und Belastungen des investiven und des konsumtiven Haushaltes.

Das weitere Verfahren soll sich wie folgt gestalten:

1. Information des Rates der Stadt Marl
2. Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster
3. Ausschreibung geeigneter Berater (wirtschaftliche und technische Prüfung)
4. Evaluation der Beratungsergebnisse
 - a. durch die Stadt Marl
 - b. durch die PPP-Task Force
 - c. durch die NRW-Bank als Partner der PPP-Task Force
5. Abstimmung eines Entscheidungsvorschlages
 - a. mit dem Kreis Recklinghausen als untere Kommunalaufsicht
 - b. mit der Bezirksregierung Münster
6. Fortschreibung des Haushaltssanierungsplanes
7. ggf. VOF-Verfahren für die Beauftragung von Generalplanerleistungen
8. ggf. Baubeginn, Bauzeit mind. 40 Monate in verschiedenen Bauabschnitten, abhängig von Finanzierungsmöglichkeiten

Die interfraktionelle Arbeitsgruppe „Rathaussanierung“ soll einen transparenten Informationsaustausch zwischen Verwaltung und Politik sowie ggf. weiteren externen Vertretern (PPP-Task Force, Berater, Aufsichtsbehörden) sicherstellen. Die Tagungsintervalle sollen flexibel gestaltbar sein und vor allem in Zusammenhang mit der Erreichung von zu definierenden Meilensteinen innerhalb des Projektes festgelegt werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den Beratungsergebnissen in jedem Fall im Rahmen der durch den Rat der Stadt Marl verabschiedeten Haushaltssanierungsplanung. Die Fortschreibung erfolgt mindestens jährlich auf Basis der Haushaltsentwicklung und eines zu berücksichtigenden Baukostencontrollings. Hierbei hat die Bezirksregierung Münster Unterstützungsleistungen, auch im technischen Bereich, bereits zugesagt.