

Fachbereich 5 - Hochbau und Gebäudemanagement

Sachbearbeiter(in): Christof Birkel, Alexander Butterweck, Erik Fiss, Stefan Widmer

15.11.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (nicht öffentlich)	06.12.2023
Gemeinderat (öffentlich)	13.12.2023

Sanierung Hochturm: Sachstand und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsmaßnahme in der vorgestellten Form weiterzuführen, die erforderlichen Aufträge an Planungsbüros zu erteilen und die Ausschreibung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzubereiten.

Vorgang:

20.10.2021 ohne Vorlage

UBV: Baumaßnahme Hochturm – Sachstandsbericht

Kenntnisnahme

08.02.2023 Vorlage 035/2023

Gemeinderat: Sanierung Hochturm – Sachstandsbericht

Kenntnisnahme

05.07.2023 Vorlage 111/2023

Gemeinderat: Sanierung Hochturm – Sachstand und weiteres Vorgehen

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsmaßnahme in der dargestellten Form weiterzuführen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Findung des Planungsteams für die weitere Planung ein Vergabeverfahren gem. VgV durchzuführen. Dabei sollen Arbeitsgemeinschaften aus Denkmalschutz-/Architekturbüros und Tragwerksplanungsbüros angesprochen werden.

Begründung:

Projektentwicklung und Kosten

Das Projekt der Hochturm-Fassadensanierung läuft als iterativer Prozess schon einige Jahre, was in der Komplexität der Aufgabenstellung begründet liegt und in dem Erfordernis, hinsichtlich der Erhaltung des Kulturdenkmals in seiner Substanz, aber auch mit Rücksicht auf die zur Verfügung stehenden Ressourcen weder zu wenig noch zu viel an Maßnahmen durchzuführen.

Nachdem eine erste statische Untersuchung und Maßnahmenempfehlung (Juli 2019 bis Mai 2021) einen extrem hohen Sanierungsaufwand ergab, wurden ab Sommer 2021 weitere Fachleute in das Projekt eingebunden und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, um die dem Gutachten zugrundeliegenden Annahmen zu überprüfen. Es wurde festgestellt, dass die statisch relevanten Rissbildungen zu großen Teilen aus früheren Bauepochen stammen und die entsprechenden Bauwerksbewegungen abgeklungen sind, weswegen ein erheblich geringerer Sanierungs- und Sicherungsaufwand notwendig ist.

Die resultierende Sanierungs-Vorkonzeption wurde durch die beauftragten Büros AeDis AG (Ebersbach) und Breinlinger Ingenieure (Tuttlingen) Ende Januar 2023 dem Landesamt für Denkmalpflege und Anfang Februar 2023 dem Gemeinderat vorgestellt und mit großem Wohlwollen aufgenommen. Im Juli 2023 erfolgte die Beschlussfassung zur Durchführung der Maßnahme auf Grundlage der damaligen Kostenschätzung in Höhe von brutto 4,8 Mio. € (einschl. 25% pauschaler Sicherheitszuschlag).

Nach der Beschlussfassung wurden aus der sachkundigen Bürgerschaft Bedenken und Anregung hinsichtlich der vorgesehenen Maßnahmen und insbesondere hinsichtlich der eingeplanten Kosten vorgebracht. Daraufhin wurden weitere Untersuchungen vorgezogen, um konkretere Erkenntnisse und damit eine größere Kostensicherheit zu bekommen.

Über das Herstellen verschiedener Musterflächen konnten die Maßnahmen an den Fassadenflächen konkretisiert und deren angesetzte Kosten reduziert werden. Im Bereich des Tragwerks konnten auf der Grundlage weiterer Untersuchungsergebnisse die Maßnahmen und damit die Kosten deutlich reduziert werden. Ein weiteres Resultat dieser Untersuchungen war, dass (auch mit Blick auf die Haushaltsplanung) der pauschale Sicherheitszuschlag von 25% auf die reinen Baukosten (ca. 760.000 €) aus der Kostenschätzung herausgenommen wurde.

Abschließend wurden die Baunebenkosten, wie bisher bei Hochbauvorhaben in dieser Phase üblich, mit einem prozentualen Faktor der Baukosten angenommen, nun auf Grundlage der tatsächlich erforderlichen Leistungen detailliert berechnet. Mit dieser neuen Kostenschätzung (s. Anlage) werden die Schwellenwerte für VgV-Verfahren unterschritten, auf deren Durchführung kann verzichtet werden. Es ist geplant, die bisher tätigen Planer weiter zu beauftragen.

In dem Beteiligungsprozess war auch der Geschichts- und Altertumsverein (GAV) eingebunden. Der GAV hat Interesse bekundet, Räume im Hochturm für Vereinszwecke zu nutzen und sich ggf. auch an der Bauwerkserhaltung zu beteiligen.

Förderung

Der Fördersatz für die Denkmalpflege-Fördermittel (Landesmittel) beträgt für die Stadt Rottweil als kommunale Bauherrschaft 33%, bezogen auf den sog. „denkmalpflegerischen Mehraufwand“. Diese können sowohl für das Vorprojekt als auch für das Hauptprojekt beantragt werden. Der denkmalpflegerische Mehraufwand ist je nach Bauleistung unterschiedlich definiert, in grober, erster Näherung kann mit einem Zuschuss in der

Größenordnung 300.000 bis 350.000 € gerechnet werden. Eine weitere Förderung mit Mitteln des BKM (Bundesmittel) wird aktuell geprüft.

Zeitplan

In nachfolgender Tabelle sind die Abläufe in einer optimistischen und einer pessimistischen Variante dargestellt. Das Ziel einer Fertigstellung vor der Landesgartenschau ist somit gut erreichbar, unnötige Verzögerungen sollten jedoch vermieden werden.

Meilenstein	Termin optimistisch	Termin pessimistisch
(Weiter-)Beauftragung Planer	2023 Q4	
Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung	2024 Q1	
Förderanträge	2024 Q2	
Werkplanung, Vorbereitung der Vergabe	2024 Q2	2024 Q3
Ausschreibung der Bauleistungen	2024 Q3	2024 Q4
Baubeginn	2024 Q3	2025 Q2
Fertigstellung Fassade / Gerüstabbau	2026 Q3	2027 Q2
Restarbeiten (Freianlage, Sockel, innen)	2027 Q1/2	2027 Q4

Finanzierung:

Kosten: ca. 2,3 Mio. € (inkl. Vorprojekt, ohne Abzug der Förderung)

Im Haushalt veranschlagt: Ja (ab 2024) Nein

Abwicklung Vorprojekt über die Pauschale Gebäudemanagement. Ab 2024 gesonderte Ausweisung im HH.

Folgekosten: ggf. Abschreibungen

Personelle Auswirkungen: keine

Zuständigkeit:

Gemeinderat gem. §2 Ziff. 3.1 der Hauptsatzung.

Anlagen:

Kostenschätzung (überarbeitet).