

Eitorf, den 26.03.2020

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Christina Quadt

Bürgermeister

DRINGLICHKEITSENTSCHEIDUNG  
gem. § 60 Abs. 1, Satz 2  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Rat der Gemeinde Eitorf

15.06.2020

**Tagesordnungspunkt:**

Integriertes Handlungskonzept Eitorf (InHK)

Hier: Um- und Ausbau des ehemaligen Progymnasiums Brückenstr. 31 in Eitorf zum integrativen Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum („Theater am Park,“)

**Es wird folgende Dringlichkeitsentscheidung getroffen:**

Im Wege der Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1, Satz 2, GO wird folgende Dringlichkeitsentscheidung getroffen.

Der Umbau des ehemaligen Progymnasiums Brückenstraße 31 („Theater am Park“) zum integrativen Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum gemäß vorgelegten Entwurfsplanung wird beschlossen. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragt.

**Begründung zur vorstehenden Entscheidung:**

Nachfolgend wird die Beschlussvorlage für die Sitzungen des

- ABV > 13.03.2020
- Rat > 30.03.2020

wiedergegeben.

Aufgrund des Ausfalls der Rats- und Ausschusssitzungen im Zusammenhang mit dem Ausbruch des Corona-Virus ist eine Entscheidungsfindung über Fachausschuss mit Beschlussempfehlung und Rat mit abschließender Entscheidung zurzeit nicht möglich. Entscheidungsgremium ist der Rat. Daher enthält diese Beschlussvorlage die abschließende Beschlussempfehlung für den Rat.

**Die Entscheidung duldet keinen Aufschub, da mit den Arbeiten kurzfristig begonnen werden soll.**

Grundsätzlich trifft Dringlichkeitsentscheidungen für den Rat gem. § 60 GO NW der Hauptausschuss. Ist auch die Einberufung des Hauptausschusses nicht rechtzeitig möglich und kann die Entscheidung nicht aufgeschoben werden, kann der Bürgermeister, im Falle seiner Verhinderung der allgemeine Vertreter – mit einem Ratsmitglied entscheiden.

**Der Bürgermeister wünscht eine Abstimmung mit allen Fraktionsvorsitzenden. Die Kopfzeile wurde entsprechend angepasst.**

**Text der Ursprungsvorlage für ABV und Rat:**

### **1 Allgemeines/Vorgeschichte**

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 den Umbau des ehemaligen Progymnasiums Brückenstraße 31 („Theater am Park“) zum integrativen Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum auf Basis der in der Sitzung des Rates vorgestellten Vorentwurfpläne des Architekten Guido Casper beschlossen und den Auftrag erteilt, die Maßnahme so weiter zu entwickeln, dass sie in den Förderantrag zum InHK eingebracht werden kann und sie im Falle einer Förderung so fortzuführen und weiter zu entwickeln, dass ein konkreter Baumaßnahmebeschluss gefasst werden kann.

Der auf dieser Basis eingereichte Antrag (12/2016) ist in der Förderung 2017 nicht berücksichtigt worden. Vorgespräche mit Vertretern der Bezirksregierung Köln im Herbst 2017 zeigten in der Sache zwar Zustimmung. Jedoch waren es vorwiegend Gründe des Gesamtstands des Fördertopfes, die nach Einschätzung des Fördergebers eine Begrenzung der Gesamtbausumme von (damals) ca. 6 Mio. € auf max. 5 Mio. € brutto im Sinne einer Förderbarkeit ratsam erscheinen ließen. Auch in Abstimmung mit dem Fördergeber war dies letztlich nur erreichbar durch Wegfall des sog. „Bürgersaals“ (gesonderter neuer Baukörper westlich des Bestands). Dem folgend wurde die Maßnahme in zwei Abschnitte geteilt – mit der notwendigen Umplanung für einen neuen Gebäudeabschluss an der Westseite des Bestands. In Abstimmung mit der Bezirksregierung und auch wegen der Einreichungsfristen wurde dazu keine neue Kostenberechnung erstellt, sondern eine prozentuale Minderung der Baukosten ermittelt und in den Förderantrag eingebracht. So konnte die fördertechnisch notwendige „Deckelung“ dargestellt werden.

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 diesem Vorgehen folgend beschlossen, das der Anbau „Bürgersaal“ vorerst entfällt (allerdings möglich in einem 2. Bauabschnitt in späteren Jahren) und der Umbau des ehemaligen Progymnasiums auf Basis der in der Sitzung durch Herrn Casper vorgestellten Planung als Jahresförderantrag 2018 eingereicht wird. Der aktualisierte Antrag wurde am 16.05.2018 eingereicht.

Dieser eingereichte Antrag ist mit Zuwendungsbescheid vom 16.11.2018 „Zuwendung des Landes aus Landes- und Bundesmitteln – Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008“ – bewilligt worden.

### **2 Aktueller Sachstand**

Im Spätsommer 2019 fand mit den Fachingenieuren (Architekt und Fachingenieure Technische Gebäudeausrüstung) ein Abstimmungsgespräch statt, bei dem der weitere Ablauf des Projektes besprochen wurde. Hierbei wurde deutlich, dass für die weitere Projektabwicklung und Kostenverfolgung eine neue Kostenberechnung erforderlich wird. Die Fachingenieure wurden beauftragt, diese zu erstellen. Sie wurde an die Gemeinde Eitorf mit Stand vom 15.11.2019 übergeben.

### **3 Aktuelle Kostenberechnung**

Die Gesamtbaukosten (gemäß aktueller Kostenberechnung mit Stand vom 15.11.2019) belaufen sich auf 6.803.416,24 € Brutto.

Die Kosten teilen sich nach DIN 276 wie folgt auf:

Kostengruppe 300	2.839.740,91 €
Kostengruppe 400	1.362.074,82 €
Kostengruppe 500	149.974,85 €

Kostengruppe 600	Nicht enthalten
Kostengruppe 700	1.041.753,30 €
<b>Gesamtbaukosten netto</b>	<b>5.393.543,87 €</b>
19% Mwst.	1.024.773,34 €
Gesamtbaukosten brutto	6.418.317,21 €
6% Sicherheit, Preissteigerung	385.099,03 €
<b>Gesamtbaukosten brutto</b>	<b>6.803.416,24 €</b>

Bei der Kostengruppe 600 handelt es sich um „Ausstattung und Kunstwerke“, d.h. bewegliche oder ohne besondere Maßnahme zu befestigende Sachen, die zur Ingebrauchnahme, zur allgemeinen Benutzung oder zur künstlerischen Gestaltung des Bauwerks sowie der Außenanlagen und Freiflächen dienen. Diese Kosten sind nicht Bestandteil der geförderten Baukosten. Die Beschaffung der jeweils notwendigen Ausstattung wie z.B. Mobiliar Bibliothek, EDV-Anlage, etc. obliegt den zukünftigen Nutzern. Hierzu werden eventuelle Fördermöglichkeiten gesondert geprüft.

Die Kostensteigerung um somit rund 1,4 Mio. € brutto (ohne Sicherheitszuschlag) gegenüber den zuvor 5 Mio. € beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Die rein prozentual-rechnerische, also nicht Gewerke Weise erfolgte Kostenermittlung in 2017 für Bauabschnitt I. Die dadurch geringere Belastbarkeit musste und wurde in Abstimmung mit dem Fördergeber in Kauf genommen.
- Zwischen dieser Ermittlung und dem Zugang des Zuwendungsbescheids lag zwangsläufig etwa ein Jahr – mit den entsprechenden Entwicklungen in der Bauwirtschaft.
- Die neue Kostenberechnung konnte erst nach dem Abstimmungsgespräch mit den Fachingenieuren im Sommer 2019 beginnen und hatte dann zwangsläufig den Stand von November 2019 zu berücksichtigen.
- Die reguläre erste Kostenberechnung (Planung noch mit Bürgersaal) zum Entwurf 12.2016 stammt aus einer Arbeitsphase von 2015 bis 2016. Alle Indizes und Erfahrungswerte basieren also noch auf der ersten Hälfte des jetzt abgelaufenen Jahrzehnts.
- Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes (Destatis) sind die Preisindizes für Neubauten Wohngebäude und Nichtwohngebäude für den Zeitraum November 2017 bis November 2019 wie folgt gestiegen:
  - o Wohngebäude: +9,3%
  - o Bürogebäude: +9,4%
  - o Gewerbliche Betriebsgebäude: +9,4%

Bei überschlägiger Berücksichtigung dessen bedeutet das auf den gekürzten Bauwert von 5 Mio. € bereits rund 450.000 € mehr, also etwa ein Drittel der Kostensteigerung

- Die Statistik zeigt kein abschließend belastbares Bild zur Baupreissteigerung, wie der aktuelle allgemeine Hinweis des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKl) zur Baukonjunktur zeigt (Hervorhebung nur hier):
  - o „Seit mehreren Jahren nimmt die Bautätigkeit in Deutschland stetig zu. In der letzten Zeit ist in der Bauwirtschaft eine Dynamik zu beobachten, die als **„Überhitzung“** bezeichnet werden kann. Die Nachfrage nach Bauleistungen übersteigt die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Der bei Ausschreibungen gewollte Preiswettbewerb fällt aus. Der Markt für Bauleistungen ist zurzeit **schwer einschätzbar. Mit der Fortschreibung bisheriger Preisindices lässt sich dieses Phänomen nicht greifen.** In einzelnen Zweigen der Bauwirtschaft, Regionen oder bei komplexen Bauvorhaben ist die Zahl der Angebote für einen Preiswettbewerb zu gering oder es geht kein Angebot ein. Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes **kann diese Entwicklung nur bedingt abbilden.** Grundlage der Statistik sind die Preise der Angebote von ausführenden Unternehmen, nicht die Preise der Bauverträge. Wurden vor einigen Jahren in der Privatwirtschaft spürbare Nachlässe im Rahmen von Vertragsverhandlungen vereinbart, so ist dies derzeit kaum möglich. Der Baukostenindex kann die ausbleibende Konkurrenzsituation und somit die teils

zwingende Vergabe an hochpreisige Einzelangebote nicht berücksichtigen.“  
(Quelle:www.bki.de)

- Mit der Vergabe der Bauleistungen ist frühestens ab April 2021 zu rechnen. Dies bedeutet, dass die ersten Aufträge - von 03/2020 gerechnet - in ca. 14 Monaten abgeschlossen werden können. In der aktuellen Kostenberechnung ist eine 6% Sicherheit/Preissteigerung hierfür vorgesehen worden.

Diese Faktoren haben gesamtwirtschaftlich überwiegend positive Auswirkungen, weil die Bauwirtschaft eine Schlüsselwirtschaft ist und am Ende bleibende Werte geschaffen werden. Sie sind aber von der Gemeinde als Bauherr und von ihrem Planer nicht zu beeinflussen. Sie können hier auch nicht durch Abstriche an der Bauleistung gemindert werden. Dazu besteht kein Raum, weil Vorschriften, Nutzungsanforderungen und eine nachhaltige Bauweise seit dem Entwurf 2016 auf einem ausreichend bis zufriedenstellenden, aber auch notwendigem Niveau eingearbeitet wurden. Unter Betrachtung der Förderung ist die Maßnahme als solche nach wie vor in der Langzeitbetrachtung für die Gemeinde notwendig, zweckmäßig und städtebaulich nachhaltig.

#### **4 Zeitplan**

Allgemein setzt die Zeitplanung alles daran, die Förderbedingungen, also einen Bauabschluss in 12.2023 einzuhalten. Die bereits bestehenden Verträge der Fachingenieure werden auf die Leistungsphase 4 nach HOAI erweitert, sodass zügig die Bauantragsunterlagen erstellt werden können und der Bauantrag beim Rhein-Sieg-Kreis eingereicht werden kann.

Folgende Fachingenieure sind bisher bis Leistungsphase 3 beauftragt:

- Architekt: Architekturbüro Guido Casper
- Fachingenieur Elektro: MBS Elektroplanung GmbH
- Fachingenieur HSL: IJB Ingenieurbüro Jüngling GmbH
- Fachingenieur Brandschutz: Ingenieurbüro Wolfgang Ringhausen

Folgende Fachingenieure müssen nun für die Fortschreibung der Planung zu den oben genannten Fachingenieuren noch beauftragt werden:

- Fachingenieur für Bauphysik
- Fachingenieur für Statik
- Fachingenieur für Prüfstatik
- Fachingenieur für die Erstellung eines Bodengutachtens
- Fachingenieur für Vermessung
- Fachingenieur für Baustoffprüfung

Angebotsanfragen sind bereits erfolgt. Die Angebote werden derzeit ausgewertet, sodass zeitnah ein Vorschlag an die Vergabekommission weitergeleitet werden kann (ggfls. kann in der Sitzung bereits über das Ergebnis berichtet werden). Zu einem späteren Zeitpunkt (vor Beginn der Ausführungsplanung und Umsetzung der Maßnahmen) werden noch folgende Fachingenieurleistungen erforderlich:

- Lichtplanung Theatersaal
- SiGeKo (Sicherheits- u. Gesundheitskoordinator)

Zusammenfassend sieht der Zeitplan für die Gesamtprojektabwicklung wie folgt aus:

- 05/2020: Einreichung des Bauantrages beim Rhein-Sieg-Kreis
- 12/2020: Erhalt der Baugenehmigung (voraussichtlich, nicht vorhersehbar)
- Ab 10/2020: Beginn mit der Ausführungsplanung
- Ab 01/2021: Beginn mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse
- Ab 04/2021: Versand/Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen
- Bis 07/2021: 80 % der Vergaben abgeschlossen
- Ab 10/2021: voraussichtlicher Baubeginn
- 12/2023: voraussichtliches Bauende
- Ab 01/2024: Abnahmen/Inbetriebnahme
- Ab 03/2024: Möblierung/Ausstattung der Räumlichkeiten

#### **5 Finanzierung**

Die Finanzierung der Gesamtkosten für das Projekt in Höhe von ca. 6,8 Mio. € ist im Entwurf des Haushalts 2020/2021 sichergestellt. Bei Produkt 01.07.01 sieht der Entwurf unter der

Investitionsnummer I16-63-009 in den Jahren 2020 bis 2022 eine Summe von insgesamt 6,5 Mio. € vor. Bis 2019 sind für das Projekt rund 300.000 € Planungskosten ausgegeben worden, sodass Gesamtkosten von 6,8 Mio. € finanziert sind. Die Finanzierung unterliegt dem Vorbehalt, dass der Rat die Haushaltsansätze beschließt und die Aufsichtsbehörde den Haushaltsplan 2020/2021 genehmigt.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Entwurf des Haushalts 2020/2021 zum Projekt Um- und Ausbau Theater am Park:

*Mit Bescheid vom 16. November 2018 gewährte die Bezirksregierung aus Stadterneuerungsmitteln der Gemeinde Eitorf einen Zuschuss von 3.439.000 Euro für die Sanierung und den Umbau des Theater am Park zu einem integrativen weiterbildungs-, Kultur- und Bildungszentrum. Die Zuwendung wird in Form einer Anteilfinanzierung von 70 % zu den zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von 4.990.000 Euro gewährt. Eine erste Rate der Zuweisung wurde im Dezember 2019 ausgezahlt. Im Nachtragshaushalt 2019 wurde die Veranschlagung der Mittel entsprechend angepasst. (...)*

*Allerdings haben sich die Kosten für das Vorhaben deutlich auf rund 6,5 Mio. € erhöht. Ursprünglich waren 5 Mio. € für die Maßnahme vorgesehen. Stand jetzt gibt es für die 1,5 Mio. € Mehrkosten keine Förderung, sodass dieser Betrag voll zu Lasten des gemeindlichen Haushalts geht und letztlich mangels alternativer Finanzierungsmöglichkeiten über Kredite finanziert werden muss.*

*Die Veranschlagung ist in den Jahren 2020 bis 2022 entsprechend des erwarteten Baufortschritts erfolgt. Eine Fertigstellung ist für das Jahr 2022 vorgesehen. Die Landeszuweisung ist wie im aktuell vorliegenden Zahlungsplan zum Förderbescheid veranschlagt.*

## **6 Zuständigkeit**

Gemäß § 9 Abs. 1 Zuständigkeitsordnung in Verbindung mit der GO berät der Ausschuss für Bauen und Verkehr eine Maßnahme wie diese und entscheidet der Rat über diese „Einzelmaßnahme auf dem Gebiet des Hochbaus“. Wie aus der Vorgeschichte oben 1 ersichtlich ist dieser Maßnahmebeschluss dem Grunde nach und mit allen wesentlichen Merkmalen und Bauleistungen der Maßnahme an sich bereits getroffen worden. In Ausführung dessen ist erheblicher Arbeits- und Kostenaufwand ausgelöst worden. Der jetzt vorgeschlagene, gewissermaßen abrundende Maßnahmebeschluss hat daher vornehmlich folgende Gründe:

Wenn auch die beiden Ratsbeschlüsse aus 12.2016 und 12.2017 einerseits schon die Maßnahme entschieden haben, macht der Wortlaut des erstgenannten dies ergänzend deutlich, dass der Rat nochmals „das letzte Wort“ haben wollte („... dass ein konkreter Baumaßnahmebeschluss gefasst werden kann.“). Dem möchte die Verwaltung mit dieser Vorlage gerecht werden.

Darüber hinaus soll die Vorlage eingehend über die weitere Entwicklung des Förderverfahrens und der Planung nach dem letzten Ratsbeschluss aus 12.2017 berichten, auch und insbesondere über die Kostenentwicklung im Kontext mit dem eingebrachten Haushaltsentwurf und den Beratungen dazu. Der Entwicklungszeitraum der Maßnahme zwischen Mai 2018 und heute soll auf diese Weise in den abrundenden Maßnahmebeschluss eingebunden werden.

Für einen Maßnahmebeschluss relevante oder gestalterisch zugängliche Änderungen des Bauentwurfs sind hingegen **nicht Anlass oder Grund der Vorlage**; sie liegen nicht vor, wie die Kurzpräsentation durch den Architekten auch deutlich machen wird. Ausschuss und Rat können also davon ausgehen, dass sich inhaltlich/gestalterisch an der bereits beschlossenen Maßnahme im Verhältnis zu den vorlaufenden Ratsbeschlüssen nichts Relevantes oder nur bautechnisch Unabweisbares geändert hat. Verwaltung und Planer haben zielgerichtet den - aufgrund umfangreicher Vorabstimmungen, auch mit den Nutzern, beschlossenen Stand - berücksichtigt. Vorlage und Beschlussvorschlag dienen daher schlichtweg der möglichst zügigen Fort- und Umsetzung dieser Maßnahme aus dem integrierten Handlungskonzept und damit auch der ohnehin notwendigen Sanierung des Gebäudes.

