

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2017/055
freigegeben

Amt: 10 Hauptamt
Verfasser: Leuschner, Holger

Datum: 11.10.2017

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	24.10.2017	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	26.10.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	02.11.2017	öffentlich

Betreff:

Beschluss zur Umsetzung der Baumaßnahme Sanierung und Modernisierung Rathaus
Freital Deuben - energetische Teilsanierung und Erneuerung Datennetz

Sach- und Rechtslage:

Mit der Sanierung des Bahnhofes Potschappel zum Verwaltungsstandort wird das Ziel verfolgt, die Verwaltung an den Standorten Rathaus und Bahnhof Potschappel sowie Rathaus Deuben langfristig zu konzentrieren. Mit der abgeschlossenen Sanierung des Rathauses Potschappel und dem Projekt Bahnhof Potschappel wurden bzw. werden zeitgemäße technische Standards umgesetzt und Arbeitsbedingungen geschaffen, die im Rathaus Deuben, welches in mehreren Bauabschnitten ab dem Jahr 1994 saniert wurde, nicht in vollem Umfang gegeben sind. Mit Schließung des Fördergebietes SEP Deuben bietet sich die Möglichkeit, diese Mängel unter Einsatz der sanierungsbedingten Einzahlungen aus Ablösebeträgen zu beseitigen. Gleichzeitig ist mit dieser Fördermöglichkeit jedoch verbunden, dass entsprechende Maßnahmen im Jahr 2018 abgeschlossen werden müssen.

Das Rathaus Deuben soll entsprechend dem Standard der anderen o.a. Verwaltungsstandorte mit einer Raumkühlung ausgestattet werden. Das Gebäude befindet sich mit der nach Süden ausgerichteten Gebäudeseite, an welcher die Mehrzahl der Büroräume angeordnet ist, unmittelbar an der Dresdner Straße. Die Grenzen der freien Lüftung (Fensterlüftung) werden schnell erreicht und schaffen nur bedingt Abhilfe. Die Fassade des unter Denkmalschutz stehenden Baues sowie die letzte Geschossdecke sind nicht gedämmt.

Durch eine gesundheitlich zuträgliche Raumtemperatur in allen Räumen sollen Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Beschäftigten bewahrt, im Umkehrschluss Beeinträchtigungen der menschlichen Arbeitsleistung und Gesundheitsgefahren durch ein schädliches Raumklima ausgeschlossen werden, hierauf hat die Stadt als Arbeitgeber hinzuwirken. Die Regulierung der Raumtemperatur zielt darauf ab, zu hohe oder zu niedrige Temperaturen, zu trockene oder feuchtwarme Luft sowie eine ungünstige Temperaturverteilung im Raum zu vermeiden und damit von vornherein ungünstige klimatische Bedingungen zu unterbinden. Entsprechende Schutzziele werden durch die Vorschriften im Anhang 3.5 der Verordnung über Arbeitsstätten vorgegeben. Diese Ziele werden durch die ASR A3.5 "Raumtemperatur" konkretisiert und in einzelne Handlungsanweisungen umgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Raumkühlung erfolgt eine brandschutztechnische Beurteilung des Gebäudes, aus der Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes resultieren (Brandschutztüren). Die letzte Geschossdecke zum

ungenutzten Dachraum soll gleichzeitig gedämmt werden.

Daneben ist es erforderlich, die Netzwerkverkabelung des Gebäudes nach über zwanzigjähriger Nutzung den aktuellen technischen Anforderungen anzupassen. Hierzu gehören die ca. 15.000 m Tertiärverkabelung als dienstneutrale strukturierte Verkabelung, Datenverteilerschränke, die Primärverkabelung sowie z.T. neue Verlegesysteme.

Durch die SAB als Fördermittelgeber wird mit Blick auf die bisher bereits geförderte Sanierung des Gebäudes die Installation einer Raumkühlung als grundsätzlich zuwendungsfähig gesehen. Hier sind im weiteren Verfahren die Erforderlichkeit und das angemessenen Verhältnis der Kosten zum wirtschaftlichen Nutzen darzustellen. Die Erneuerung der Netzwerkverkabelung sowie die weiteren in diesem Zuge zu erledigenden Werterhaltungsmaßnahmen sind hingegen nicht förderfähig. Es handelt sich um Instandhaltungsmaßnahmen. Die Umsetzung des Projektes erfolgt im laufenden Betrieb. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist in der Bauphase etagenweise Baufreiheit zu schaffen. Soweit eine Unterbringung der jeweils betroffenen Mitarbeiter innerhalb des Rathauses Deuben oder anderen städtischen Liegenschaften nicht umgesetzt werden kann, fallen ggf. Aufwendungen für die Anmietung von Räumen an.

Auf Grundlage der vorliegenden Kostenberechnungen lässt sich die Baumaßnahme wie folgt darstellen:

Arbeiten/Gewerk		gesamt	Klima/ Kühlung/Brandsch.	Elektro/DV
			Investition	Werterhaltung
Produktkonto			511103.785110	111201.421100
330/ 340	Außen- und Innenwände	50.357,23 €	48.786,43 €	1.570,80 €
350	Decken	67.133,85 €	55.162,45 €	11.971,40 €
360	Dächer	6.384,35 €	6.384,35 €	0,00 €
390	sonst. Maßnahmen der Baukonstruktion	7.021,00 €	5.628,70 €	1.392,30 €
	Bauwerk-Baukonstruktion	130.896,43 €	115.961,93 €	14.934,50 €
410	Abwasser	656,88 €	656,88 €	0,00 €
420	Wärmeversorgung	1.785,00 €	1.785,00 €	0,00 €
430	Lufttechnische Anlage	196.435,60 €	196.435,60 €	0,00 €
440/ 490	Starkstromanlagen/sonstige. Maßnahmen	46.582,93 €	24.360,63 €	22.222,30 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	72.408,53 €	328,68 €	72.079,85 €
	Bauwerk-Technische Anlagen	317.868,94 €	223.566,79 €	94.302,15 €
	Summe Bauleistungen	448.765,37 €	339.528,72 €	109.236,65 €
720	vorbereitende Objektplanung	1.856,40 €	1.856,40 €	0,00 €
730	Architekten und Ingenieurplanung	133.507,29 €	99.076,07 €	34.431,22 €
740	Gutachten und Beratung	3.865,12 €	1.485,12 €	2.380,00 €
790	sonstige Baunebenkosten	357,00 €	357,00 €	0,00 €
	Summe Nebenkosten	139.585,81 €	102.774,59 €	36.811,22 €
	Gesamtkosten	588.351,18 €	442.303,31 €	146.047,87 €
	nicht förderfähig		66.345,50 €	
	förderfähig		375.957,81 €	
	Einsatz Finanzierungsmittel SEP Deuben		375.957,81 €	
	Eigenanteil Stadt	212.393,37 €	66.345,50 €	146.047,87 €

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan der Stadt Freital ist eine Vormerkposition für die Verwendung sanierungsbedingter Einzahlungen aus Ablösebeträgen im Produktkonto 511103.785110 in Höhe von insgesamt 500.000 € enthalten. Diese Position enthält bereits die Hinweise auf das Vorhaben „Rathaus Freital-Deuben“. Der Finanzierungsbedarf für die Sanierung für den Bereich Kühlung und Brandschutzmaßnahmen in Höhe von insgesamt 442.303,31 € kann über die vorgenannte Haushaltsermächtigung nur teilweise gedeckt werden, da diese bereits mit einem Teilbetrag in Höhe von 275.000 € für die Sanierung des Gebäudes Poststr. 13 (Regenbogen Familienzentrum e. V.) in Anspruch genommen worden ist. Der offene Teilbetrag in Höhe von 217.303,31 € kann im Wege einer außerplanmäßigen Auszahlung zu Lasten der Vorhaben „Gestaltung Gehwege Dresdner Straße“ (Ansatz 200.000 €) und „Gestaltung Vorplatz Rathaus Freital-Deuben“ (Ansatz 180.000 €) gedeckt werden. Diese Maßnahmen gelangen im Jahr 2017 nicht zur Umsetzung, da die im Sanierungsgebiet SEP Deuben zur Verfügung stehenden Gesamtmittel aus Ablöse- und Ausgleichsbeträgen, sanierungsbedingten Verkaufserlösen sowie sanierungsrechtlichen Wertansätzen nicht für die Umsetzung aller Vorhaben ausreichen.

Gemäß § 79 SächsGemO sind überplanmäßige Auszahlungen zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet ist, diese Voraussetzungen liegen hier vor. Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Freital ist die Entscheidung über die Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen bei Beträgen über 100.000 € je Einzelfall dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital vorbehalten.

Für den Finanzierungsbedarf der nicht in der Städtebauförderung darzustellenden Sanierung der Netzwerktechnik (keine Investition) in Höhe von 146.047,87 € steht im Haushaltsjahr 2017 keine entsprechende Haushaltsermächtigung zur Verfügung, so dass diese im Haushalt des Jahres 2018 im Produktkonto 111201.421100 (Allgemeine Verwaltung, bauliche Unterhaltung von Grundstücken) als laufender Aufwand zu planen ist.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt unter dem Vorbehalt der Erteilung der förderrechtlichen Zustimmung durch die Sächsische Aufbaubank die weiterführende Planung sowie die bauliche Umsetzung des Gesamtprojektes „Sanierung und Modernisierung Rathaus Freital Deuben – energetische Teilsanierung und Erneuerung Datennetz“.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 217.303,31 €, die aus den Produktkonten 511103.785120 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen) und 511103.785130 (Stadtsanierung, Auszahlungen für sonstige Maßnahmen) zu Lasten der Vorhaben „Gestaltung Gehwege Dresdner Straße“ und „Gestaltung Vorplatz Rathaus Freital-Deuben“ gedeckt wird**

Rumberg
Oberbürgermeister