

Vorlage Nr.: V2672/18
Datum: 29. April 2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	19.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	29.04.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.05.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Finanzen	20.05.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit (Eigenbetrieb IT-Dienstleistungen)	17.06.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	19.06.2019	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	04.07.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Fortsetzung Komplexsanierung Neues Rathaus Dresden, Dr.-Külz-Ring 19

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Anlage 1 mit dem Konzept der Weiternutzung bis 2026 zur Kenntnis und beauftragt den Oberbürgermeister die hierfür notwendigen Leistungen umzusetzen sowie die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sowie Verpflichtungsermächtigungen entsprechend Anlage 4 bereitzustellen.
2. Der Stadtrat nimmt die Anlage 2 mit der Entwurfsplanung und dem Vorgehen zur Komplexsanierung mit Baubeginn spätestens Anfang 2027 zur Kenntnis und beauftragt den Oberbürgermeister die hierfür notwendigen Leistungen umzusetzen sowie die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sowie Verpflichtungsermächtigungen entsprechend Anlage 4 bereitzustellen.

3. Der Stadtrat stimmt den in Anlage 5 beschriebenen Planungsleistungen für den Rat-
hausturm zu und beauftragt den Oberbürgermeister um Vorlage der Ergebnisse bis Anfang
2024 sowie um Bereitstellung der dafür erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend Anlage 4.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1940/17 vom 22.03.2018
 V1068/16 vom 14.07.2016
 V2995/14 vom 19.03.2015

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Finanzhaushalt
Projekt/PSP-Element:	HI.2710018.AK.30
Kostenart:	78510000
Investitionszeitraum/-jahr:	2019-2029
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	siehe Anlage 4 und Punkt V Begründung
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	Ergebnishaushalt
Produkt:	10.100.11.1.6.02
Kostenart:	42110000
Einmaliger Ertrag/Jahr:	siehe Anlage 4 und Punkt V Begründung
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

Deckungsnachweis:

PSP-Element:	Veranschlagung gemäß Haushaltsplanung bis 2023 auf dem Projekt HI.2710018 sowie dem PSP-Element 10.100.11.1.6.02
Kostenart:	7851 0000 sowie 4211 0000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
 Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**I. Hintergrund:**

Mit dem Beschluss des Stadtrates zu der Vorlage V1940/17 „Verwaltungsunterbringung 2030 - Standortkonzept und Ziel für das Stadtzentrum“ wurden die Grundlagen für die auf die Zukunft ausgerichtete Unterbringung der Verwaltungsdienststellen gelegt. Die Umsetzung erfolgt in einzelnen Phasen resultierend aus den Planungs- und Bauzeiten der Hochbauprojekte:

- Neubau Verwaltungszentrum Ferdinandplatz (2018 bis 2025)
- Anbau und Umbau Ordnungsrathaus Theaterstraße (2018 bis 2023)
- Neues Rathaus Dresden (NRD), Fortsetzung Komplexsanierung/2. Realisierungsabschnitt (2024 bis 2029, mit vorgezogenen Maßnahmen im Betrieb 2019 bis 2023)

Aus dieser Verschiebung der **Komplexsanierung** resultiert in Verbindung mit der weiteren Nutzung ab dem 01.01.2020 ...

- a. eine Realisierung der in der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vom 28.05.2018 enthaltenen Auflagen (**Kompensation Brandschutzdefizite**) sowie
- b. die Umsetzung von Baumaßnahmen zur Gewährleistung der **Verkehrssicherheit**.

Beide Sachverhalte werden im Folgenden unter II. „Weiternutzung NRD bis 2026“ inkl. der damit einhergehenden finanzielle Auswirkungen und Zusammenhänge auch zu der anschließend unter Punkt III betrachteten „**Komplexsanierung ab 2027**“ erläutert.

Die nachfolgende Grafik soll die oben benannten und in der Vorlage weiter verwendeten Begrifflichkeiten in zeitlicher Abhängigkeit wie folgt systematisieren.

Bezug	Vorgang / Zeitachse	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ff
IIa)	Kompensation Brandschutzdefizite													
IIb)	Verkehrssicherheit, vorgez. Sanierung													
III)	Komplexsanierung													
	Nutzung													

vorgelegte Planungsphasen
bis max. 31.12.2026 befristete Weiternutzung
Dauerhafte Nutzung ab 2030

Durch „Gesamtleistung“ sind immer alle notwendigen Planungs- und Baumaßnahmen im unsanierten Gebäudeteil definiert, welche sowohl die vorgezogenen Sanierungsarbeiten (Pkt. IIb, Verkehrssicherung) sowie die Komplexsanierung (Pkt. III) umfasst.

Kosten im Zusammenhang mit der spätestens zum Ende 2026 herzustellenden Baufreiheit sind in der Vorlage nicht betrachtet, da davon ausgegangen wird, dass die Nutzung durch das neue Verwaltungszentrum auf dem Ferdinandplatz sichergestellt ist. Umzugskosten müssen dann aktuell ermittelt und in den entsprechenden Haushaltsjahren eingeordnet werden.

II. Weiternutzung NRD bis 2026

- a. Bauordnungsrechtliche Belange/Kompensationsmaßnahmen Brandschutzdefizite
Auf Grund bestehender Defizite des Brandschutzes ist die gegenwärtige Nutzung im NRD nur bis Ende 2019 befristet möglich. Der Bauantrag für eine Nutzung ab dem 01.01.2020 wurde i. Z. m.

den strategischen Entwicklungen zu der Vorlage V1940/17 im Sommer 2017 erarbeitet. Eine wesentliche Grundlage hierfür war das Brandschutzkonzept vom 20.09.2017. Die Genehmigung erfolgte durch die Bauaufsicht mit Bescheid vom **28.05.2018**, gilt befristet bis zum 31.12.2026 und bedingt die Umsetzung organisatorischer sowie baulich-technischer Kompensationsmaßnahmen mit folgenden Schwerpunkten:

Organisatorische Maßnahmen:

- Verdichtung der Prüffristen für die elektrischen Anlagen und Geräte
- Einsatz eines Brandschutzbeauftragten, welcher regelmäßige Kontrollen zur Brandsicherheit auf Grundlage der genehmigten Brandschutzkonzepte durchführt
- Austausch der besucherintensiven Ämter, sodass kein relevanter Besucherverkehr mehr stattfindet (ausgenommen vereinzelte Besucher in Begleitung von Personal)
- keine Büronutzung mehr in Bereichen mit fehlendem 2. baulichen Flucht- und Rettungsweg (Westflügel 3 und 4 sowie im Mittelflügel 6 jeweils im EG)
- weiterhin keine Nutzung des unsanierten Teils des 4. OG sowie im Lichthof
- Anordnung der Arbeitsplätze von Personen mit Behinderung im bereits sanierten Gebäudeteil oder in dessen unmittelbarer Nähe
- Durchführung einer Evakuierungsübung mind. einmal jährlich

Bauliche Maßnahmen:

- Rauchabschnittsbildung in den Geschossen EG - 3. OG in Achse der bereits neu eingebauten Flurabschlüsse auch in den Bürobereichen bzw. Ergänzung der Unterteilung im Sockelgeschoss
- kritische Leitungsdurchführungen werden entsprechend einer risikoorientierten Bewertung (Maßnahmenkatalog) geschottet
- vorhandene T 30 Abschlüsse der Treppenträume TH 4 und TH 5 im Sockelgeschoss werden gegen neue T 30-RS Abschlüsse getauscht
- Aufzugsschächte außerhalb der Treppenträume erhalten an oberster Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung

Eine Umsetzung erfolgt bei laufendem Dienstbetrieb im 2. Halbjahr 2019 nach dem Auszug der besucherintensiven Ämter unter Ausnutzung der dadurch entstandenen „Baufreiheit“. Ziel ist es, das Sicherheitsniveau durch die weitere Reduzierung der Brandentstehungsrisiken insoweit anzuheben, dass konkrete Gefahrenlagen für die Gebäudenutzer vermieden und eine verlängerte Interimsnutzung bis max. 31.12.2026 ermöglicht werden kann. Mit dem Beginn der Komplexsanierung (ab 2027) sind diese Maßnahmen wieder zurückzubauen. Die bauordnungsrechtlich geforderten Vorkehrungen werden aber weiterhin nicht vollumfänglich realisiert, es verbleiben wesentliche Abweichungen, bspw. hinsichtlich:

- der Ausbildung von Brandwänden,
- der zulässigen Rettungsweglängen,
- der Rauchableitung in Treppenhäusern,
- dem Feuerwiderstand der Geschossdecken,
- den Schottungen von Deckendurchführungen.

Hierdurch verbleiben Defizite bei der Erfüllung der Schutzziele „Vorbeugung gegen Brandausbreitung“ und „Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten“. Damit einhergehend muss im Brandfall mit erheblichen Sachschäden gerechnet werden. Auch damit begründet muss die „verschobenen“ Komplexsanierung sofort im Anschluss an die Fertigstellung des neuen Verwaltungszentrums baulich spätestens zum Beginn des Jahres 2027 beginnen und mit entsprechendem Vorlauf ab 2024 planungsseitig vorbereitet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die organisatorischen Maßnahmen zählen wie auch erhöhte Instandhaltungsaufwendungen durch einen weiteren Betrieb der vorhandenen technischen Anlagen zum Erhaltungsaufwand, sind in dieser Vorlage nicht erfasst und werden zum Bestandteil der aktuellen und künftigen Haushaltsplanung(en). Die notwendigen baulichen Maßnahmen sind basierend auf dem gegenwärtigen Planungsstand wie folgt ermittelt und entsprechend bereitzustellen:

Bezeichnung / Jahr	2019	2020	Summe
Ø KG 300 - Baukonstruktion	617.717,99 €	109.009,06 €	726.727,05 €
Ø KG 400 - Technische Anlagen	31.686,50 €	5.591,74 €	37.278,24 €
Ø KG 700 - Baunebenkosten	114.600,79 €	19.100,13 €	133.700,93 €
Bruttosumme	764.005,29 €	133.700,93 €	897.706,21 €

b. Verkehrssicherung

Parallel zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen bedingt eine Weiternutzung ab 2020 bis max. 2026 auch unbedingt Maßnahmen zur Herstellung bzw. Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Ein wesentlicher Mangel betrifft hier den Zustand des Daches. Die damit einhergehenden Risiken für Personen-/Sachschäden können wirksam nur durch eine Erneuerung der Dachdeckung beseitigt werden.

Auf der Grundlage der mit Beschluss zu V2995/14 erarbeiteten Entwurfsplanung für die Fortsetzung der Sanierungsplanung des NRD wurden durch das damit beauftragte Planungsbüro auf dieser Grundlage entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit erarbeitet. Dies erfolgte mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrssicherheit und vor dem Hintergrund,

- „verlorene“ Aufwendungen durch die Umsetzung von vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen zu minimieren und
- parallel hierzu den Dienststellenbetrieb gewährleisten zu können.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende vorgezogene Sanierungsmaßnahmen:

(1) Erneuerung Lastenaufzug im Hof E

Notwendig, da die Betriebssicherheit der alten Aufzugsanlage (Baujahr 1972) perspektivisch nicht mehr gegeben ist. Die Nutzung der Aufzugsanlage ist aber für die Logistik und Erschließung im Haus sehr bedeutsam und wird durch die Erneuerung weiter optimiert. (größerer Fahrkorb, höhere Traglast). Hiermit verbunden sind weitere Maßnahmen an der Baukonstruktion, wie bspw. der Umbau der Schachtgrube, die Gerüststellung am Aufzugschacht, der Neubau des Schachtkopfes inkl. Einordnung in das Dach, die Anpassung der Deckenfelder.

(2) Dach/Dachgeschoss/Decke über 4.OG

Hierbei handelt es sich um das Leistungspaket mit dem größten räumlichen und monetären Umfang. Mit der Durchführung werden notwendige Sanierungen an Dächern und im Dachgeschoss vorgezogen, welche Verkehrssicherheit + Brandschutz innerhalb des Rathauses herstellen und später bei der ab 2026 anstehenden Komplexsanierung entfallen können. Aus der aktuellen Situation des Daches resultieren konkrete Gefahren, welche Sach- und erhebliche Personenschäden zur Folge haben können.

Ausführung in mehreren Abschnitten, am MF 6 beginnend (wegen Eingriff in Dach durch Umbau Lastenaufzug) jeweils mit ...

- Gerüststellung an den Fassaden d. jeweiligen Abschnitts
- Beräumung Dachraum (Entfernen von Altlasten)
- Abbruch d. alten Dachdeckung/neue Deckung inkl. Lattung
- Unterspannbahn, Blitzschutz, Dachentwässerung, Schneefang etc. Dachhauben, WSG u.ä. (TGA)
- inkl. Sanierung Mansarddächer + Gaupen sowie Durchführung der mit der Erneuerung von Dacheindeckung verbundenen Arbeiten, bspw.:
 - der Einbau von Brandwänden + F90-Schutzstreifen
 - neue Decken für künftige Dachzentralen (nach 2026)
 - Einbau neuer Zugangstreppen
 - Einbau von Bühnen für Scheinwerfer der Turmbeleuchtung
 - Einbau von Laufstegen
 - Dämmung d. Geschossdecke zum 4.OG/Brandschutz an Deckenoberseiten (Teile)
 - brandschutztechnische + statische Ertüchtigung der Decken über 4.OG (mit vorbereiteten Elementen für künftige Leitungsdurchführungen der TGA-Gewerke)
 - Austausch alter Fenster/Dämmung Mansarddächer (Dachabseiten)

(3) Erneuerung Lüftungsanlage im Dachgeschoss (Nr. 15, versorgt alle Bürgermeister, den Presse- und alle Beratungsräume), inkl. Errichtung Dachzentrale

Die bereits verschlissene Lüftungstechnik weist nach Sachverständigenprüfung des TÜV wesentliche Mängel auf und muss daher auch auf Grund der nach Dacherneuerung nicht bzw. nur mit sehr hohem Aufwand einbringbaren Anlagenteile mit erneuert werden. Dies zieht eine komplette Fertigstellung der großen Lüftungszentrale im Dachgeschoss des Südflügels nach sich.

(4) Erneuerung TW-Ringleitung/Trennung TW- Löschwasserversorgung/Errichtung Löschwassernetz

Instandsetzung sowie Neuinstallation der o.g. haustechnischen Anlagen inkl. erforderlicher Bauhilfsleistungen. Es handelt sich um Maßnahmen, welche die hygienischen Mängel durch die Verbindung von Trink- und Löschwassernetz sowie den haustechnischen Sanierungsstau konkret an der defizitären Trinkwasserringleitung beheben sollen.

(5) Behebung statisch – konstruktiver Mängel der straßenseitigen Natursteinfassaden sowie Instandsetzung oder Erneuerung der Fenster bzw. Außentüren

Ausführung in mehreren Abschnitten, zeitlich parallel zu Pkt. b) und unter Ausnutzung der ohnehin erforderlichen Gerüststellung, Sanierung der Natursteinfassaden mit reduziertem Umfang, Ziel ist die Behebung statisch-konstruktiver Mängel, Verschluss von Rissen (zur Vermeidung fortschreitender Schäden)/Austausch alter Fenster/Überarbeitung und Ertüchtigung bereits ausgetauschter Fenster. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Ausführung der Notausgangstüren entsprechend der ASR 1.8 und 2.3 in dem mit der Landesdirektion abgestimmten Umfang.

(6) Erneuerung der Decke über Raum 3/089 sowie Durchführung der damit verbundenen Innenausbauarbeiten

Abbruch einer geschädigten Decke über Raum 3/089 - Einbau einer neuen Decke + FB/Innenausbau Büro. Hierdurch Wiederherstellung der Nutzung in dem gefährdeten und nicht genutzten Bereich.

(7) Baugenehmigung

Erarbeitung der Genehmigungsplanung inkl. Einholung der Baugenehmigung, erforderlich für wesentliche Teile der vorgenannten Teilbaumaßnahmen sowie zur Sicherung der der Entwurfsplanung zu Grunde liegenden bauordnungsrechtlichen Ausgangspunkte, i. W. hinsichtlich Brandschutz und Standsicherheit. Weiterhin wird dadurch der Nachweis der Genehmigungsfähigkeit der vom Architekten geplanten Leistung dokumentiert.

(8) Mit den Maßnahmen (1) bis (6) verbundene Schnittstellenkosten

Maßnahmen, welche jetzt zur Sicherung der Schnittstelle zum bzw. im „Bestandsgebäude“ und damit auch zur Aufrechterhaltung des Dienststellenbetriebes notwendig werden.

Die kostenseitigen Auswirkungen der Teilmaßnahmen (1) bis (8) sind nach dem aktuellen und benannten Planungsstand (LPh 3, Preisstand 2017) in der Tabelle wie folgt zusammengefasst:

Vorgezogene Sanierungsleistungen	KG 300	KG 400	KG 700	Summe
(1) Erneuerung Lastenaufzug im Hof E	271.876,25 €	202.960,29 €	94.967,31 €	569.803,85 €
(2) Dach / Dachgeschoss / Decke über 4.OG	8.168.742,96 €	463.700,06 €	1.726.488,60 €	10.358.931,62 €
(3) Erneuerung RLT 15	100.769,85 €	334.543,44 €	87.062,66 €	522.375,95 €
(4) Erneuerung Trink- und Löschwasser	32.296,60 €	341.983,08 €	74.855,94 €	449.135,61 €
(5) Fassade Straße, statische Mängel, Fenster	2.604.123,76 €	- €	520.824,75 €	3.124.948,51 €
(6) Erneuerung der Decke über Raum 3/089	12.608,06 €	5.368,00 €	3.595,21 €	21.571,27 €
(7) Gen.-plg., Baugenehmigung	- €	- €	725.760,00 €	725.760,00 €
Zwischensumme (1) bis (7)	11.190.417,48 €	1.348.554,86 €	3.233.554,47 €	15.772.526,81 €
(8) Schnittstellen	1.119.041,75 €	134.855,49 €	250.779,45 €	1.504.676,68 €
Bruttosummen	12.309.459,22 €	1.483.410,35 €	3.484.333,91 €	17.277.203,49 €

Unter Berücksichtigung einer Baupreisentwicklung von 2,5% p. a. (2018-2020) ergeben sich die Gesamtkosten wie folgt:

Vorgezogene Sanierungsleistungen	KG 300	KG 400	KG 700	Bruttosumme:
Zwischensumme (1) bis (7)	12.050.855,67 €	1.452.246,09 €	3.482.184,49 €	16.985.286,25 €
(8) Schnittstellen	1.205.085,57 €	145.224,61 €	270.062,04 €	1.620.372,21 €
Bruttosummen	13.255.941,24 €	1.597.470,70 €	3.752.246,53 €	18.605.658,46 €

Hieraus resultierend wurde für die vorgezogenen Sanierungsleistungen der Punkte (1) bis (8) der folgende Mittelabfluss ermittelt:

Vorgezogene Sanierungs	2019	2020	2021	2022	2023	2024
(1) Erneuerung Lastenau	6.136,16 €	24.544,66 €	153.404,10 €	306.808,21 €	122.723,28 €	- €
(2) Dach / Dachgeschoss	223.108,73 €	1.450.206,72 €	2.231.087,27 €	2.733.081,90 €	2.231.087,27 €	2.286.864,45 €
(3) Erneuerung RLT 15	11.250,84 €	281.270,88 €	270.020,05 €	- €	- €	- €
(4) Erneuerung Trink- und	24.183,50 €	96.733,99 €	362.752,45 €	- €	- €	- €
(5) Fassade Straße, statis	16.826,14 €	151.435,25 €	504.784,16 €	1.009.568,33 €	841.306,94 €	841.306,94 €
(6) Erneuerung der Decke	116,15 €	1.045,35 €	- €	- €	22.068,40 €	
(7) Gen.-plg., Baugenehr	586.173,11 €	195.391,04 €	- €	- €	- €	
(8) Schnittstellen	16.203,72 €	307.870,72 €	324.074,44 €	324.074,44 €	324.074,44 €	324.074,44 €
Bruttosummen	883.998,34 €	2.508.498,60 €	3.846.122,48 €	4.373.532,88 €	3.541.260,33 €	3.452.245,83 €
Bruttosummen			18.605.658,46 €			

III. Komplexsanierung ab 2027

Die mit dem Beschluss des Stadtrates zur Vorlage 2995/14 beauftragten Planungsleistungen bis einschließlich der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) sind Anfang 2018 erbracht und mit den vorgezogenen Sanierungsleistungen (Bauzeit 2020 bis 2023) zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bereits Bestandteil von Punkt IIb. Die in dem Rahmen **noch nicht** durchgeführten Sanierungsmaßnahmen beinhalten folgende Schwerpunkte:

- Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen durch Umsetzung der im Brandschutznachweis vom 26.07.2017 (RJP) beschriebenen Maßnahmen, Rückbau der interimswise errichteten Bauteile und Anlagen
- Herstellung der Versammlungsstätte „Lichthof“, z. B.: Garderobe im Sockelgeschoss, separater Zugang vom Innenhof C, Catering-Küche und Möbellager, Barrierefreiheit durch Anhebung des Fußbodens, Einbau einer elektroakustischen Anlage zur Herstellung einer den Veranstaltungen angemessenen/verbesserten Akustik, Herstellung neues Glasdach, Neugestaltung der Hoffassaden mit akustischen und bauklimatischen Maßnahmen (Akustikputz, Kühlung)
- Denkmalschutz & Innenausbau, z. B.: neue Innentüren nach hist. Vorbild (Verbesserung Schallschutz)/neue Unterhangdecken für Verbesserung Schallschutz + Raumakustik/neue Bodenbeläge in Büros/Wiederherstellung, Erhalt Raum 2/171 (ehemaliges Ratssitzungszimmer)
- Sockelgeschoss: Zentrale Registratur mit Rollregalanlage/neuer Personalbereich (Umkleiden + Sanitärräume)/neue Lagerflächen mit hochbelastbaren Decken
- Logistik/Betrieb des Rathauses: neue Personenaufzüge/neuer Lastenaufzug A6/neue Poststelle + Hausdruckerei (innerhalb neuer Raumstrukturen)
- Technische Infrastruktur: neue Heizung + Wärmeübertragungstechnik/neue Lüftungs- und Klimatechnik/neue Elt-, Datenverteilung in Büros und öffentlichen Bereichen (Basis aktuelle Montagevorschrift)/moderne, energiesparende Beleuchtung in Büros und Allgemeinflächen inkl. Herstellung neuer Schachtverläufe und Schließen nicht mehr benötigter Haustechniköffnungen einschließlich brandschutztechnischer Verkleidungen, Anforderungskonzept IT (Sicherheit, Technikcenter) in Abstimmung mit EBiT

- Neubau/Ergänzung bzw. Ertüchtigung einzelner Deckenbereiche, wie z. B. geschädigte Bereiche der Decke über dem Tiefkeller (Sanierung sowie Neubau für höheres Lastniveau), die bereichsweise Veränderung von Höhenlagen bestehender Deckenbereiche (Ziel Barrierefreiheit - Lichthof, Deckenzone um Poststelle)

Eine Ausführung dieser Schwerpunkte erfolgt im Rahmen der Komplexsanierung ab spätestens 2027, dem vorgelagerte Planungsleistungen (unter Berücksichtigung aktueller Nutzeranforderungen) erfolgen ab dem Jahr 2024 auf Basis der vorhandenen Entwurfsplanung bzw. der vorliegenden Baugenehmigung.

Die Entwurfsplanung (Grundrisse mit Planungsstand vom 29.11.2017 bzw. 02.03.2018, Erläuterungsbericht vom 18.01.2018) ist Bestandteil der Anlage 2. In dieser Unterlage sind die einzelnen Nutzungsschwerpunkte ebenso wie die die Kostengruppen definierenden Einzelleistungen im Detail beschrieben. Dies entspricht den vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen unter dem Pkt. IIb) sowie den hier unter Punkt III benannten Schwerpunkten.

Die aus der Entwurfsplanung resultierenden Bau- und Planungsleistungen wurden zzgl. einer Berücksichtigung der Instandsetzung der Terrasse auf der Gebäudesüdseite (450.000 EUR) sowie einem zusätzlichen Ansatz für das Gebäudeleitsystem / Sicherheitskonzept (458.074 EUR) in der Kostenberechnung (Stand 20.12.2017, Anlage 3) für die Gesamtleistung i. H. v. 68.034 TEUR bewertet. Diese Kostenberechnung lässt sich in der Gliederung der 2. Ebene nach DIN 276 wie folgt zusammenfassen.

Kostengliederung		Kostenberechnung	Kostenprognose
		Stand 20.12.2017	Stand 2026 (BPI*+Risiko**)
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	42.237.605,02 €	60.219.438,91 €
310	Baugrube	143.821,69 €	205.050,96 €
320	Gründung	609.550,44 €	869.054,61 €
330	Außenwände	7.686.202,84 €	10.958.453,31 €
340	Innenwände	11.941.228,81 €	17.024.973,33 €
350	Decken	9.293.752,71 €	13.250.386,09 €
360	Dächer	5.906.970,69 €	8.421.747,89 €
370	Baukonstruktive Einbauten	1.200.003,05 €	1.710.880,87 €
390	Sonst. Maßnahmen f. Baukonstrukt.	5.456.074,78 €	7.778.891,86 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	13.272.769,76 €	18.923.391,78 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	833.301,84 €	1.188.063,79 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.782.498,16 €	2.541.361,87 €
430	Lufttechnische Anlagen	2.452.808,29 €	3.497.043,43 €
440	Starkstromanlagen	3.981.297,73 €	5.676.257,34 €
450	Fernmelde- u. informationst. Anl.	2.095.494,50 €	2.987.610,28 €
460	Förderanlagen	672.474,95 €	958.768,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	256.147,50 €	365.197,29 €
480	Gebäudeautomation	912.889,34 €	1.301.534,11 €
490	Sonst. Maßn. f. Techn. Anlagen	285.857,45 €	407.555,67 €
500	Außenanlagen	819.267,12 €	1.168.054,06 €
520	Befestigte Flächen	641.658,43 €	914.831,94 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	171.301,69 €	244.230,03 €
590	Sonstige Außenanlagen	6.307,00 €	8.992,08 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	4.105.860,39 €	5.853.850,11 €
610	Ausstattung	4.105.860,39 €	5.853.850,11 €
700	Baunebenkosten	7.598.235,52 €	10.833.035,62 €
710	Bauherrenaufgaben	777.500,00 €	1.108.505,41 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	140.000,00 €	199.602,26 €
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	6.163.226,20 €	8.787.099,16 €
740	Gutachten und Beratung	131.597,72 €	187.622,88 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	385.911,60 €	550.205,91 €
	Bruttosumme	68.033.737,80 €	96.997.770,49 €
	* BPI für 9 Jahre bis 2026 a 2,5% p.a.		
	** Risikorahmen TVA i. H. v. 14,2% auf Kostenprognose 2026		

Basierend auf die zum Preisstand von 2017 auf Grundlage der Entwurfsplanung berechneten Gesamtkosten (68.034 TEUR) sind bei den zum Baubeginn 2027 prognostizierten Gesamtkosten (ohne vorgezogene Sanierungen) i. H. v. 96.998 TEUR eine Baupreisentwicklung i. H. v. 2,5 % p. a. (insg. 24,9 %) sowie hierauf ein Risikorahmen i. H. v. 14,2 % berücksichtigt.

Unter Beachtung der in der Kostenberechnung (Stand 20.12.2017 enthaltenen, vorgezogenen Sanierungsleistungen (siehe IIb, Pkt. (1) bis (7) i. H. v. 15.773 TEUR) ergeben sich bei der Differenzierung die im Rahmen der Komplexsanierung ab spätestens 2027 noch durchzuführenden Maßnahmen, jeweils mit den **Basiskosten/ohne Risikorahmen und mit Preisstand 2017** wie folgt:

Basiskosten Stand 2017		Gesamtsanierung	Vorgezogene San.	Komplexsanierung
		KOB 20.12.2017	Pkt. IIb, (1) bis (7)	Maßnahmen ab 2027
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	42.237.605,02 €	11.190.417,48 €	31.047.187,54 €
310	Baugrube	143.821,69 €	- €	143.821,69 €
320	Gründung	609.550,44 €	25.905,12 €	583.645,32 €
330	Außenwände	7.686.202,84 €	3.072.441,66 €	4.613.761,18 €
340	Innenwände	11.941.228,81 €	775.197,78 €	11.166.031,03 €
350	Decken	9.293.752,71 €	1.499.455,42 €	7.794.297,29 €
360	Dächer	5.906.970,69 €	3.169.844,21 €	2.737.126,48 €
370	Baukonstruktive Einbauten	1.200.003,05 €	- €	1.200.003,05 €
390	Sonst. Maßnahmen f. Baukonstrukt.	5.456.074,78 €	2.647.573,28 €	2.808.501,51 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	13.272.769,76 €	1.348.554,86 €	11.924.214,90 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	833.301,84 €	180.196,71 €	653.105,13 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.782.498,16 €	13.457,86 €	1.769.040,30 €
430	Lufttechnische Anlagen	2.452.808,29 €	209.756,84 €	2.243.051,45 €
440	Starkstromanlagen	3.981.297,73 €	298.095,60 €	3.683.202,13 €
450	Fernmelde- u. informationst. Anl.	2.095.494,50 €	147.422,25 €	1.948.072,25 €
460	Förderanlagen	672.474,95 €	196.696,89 €	475.778,07 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	256.147,50 €	176.495,45 €	79.652,06 €
480	Gebäudeautomation	912.889,34 €	112.383,28 €	800.506,06 €
490	Sonst. Maßn. f. Techn. Anlagen	285.857,45 €	14.050,00 €	271.807,45 €
500	Außenanlagen	819.267,12 €	- €	819.267,12 €
520	Befestigte Flächen	641.658,43 €	- €	641.658,43 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	171.301,69 €	- €	171.301,69 €
590	Sonstige Außenanlagen	6.307,00 €	- €	6.307,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	4.105.860,39 €	- €	4.105.860,39 €
610	Ausstattung	4.105.860,39 €	- €	4.105.860,39 €
700	Baunebenkosten	7.598.235,52 €	3.233.554,47 €	4.364.681,05 €
710	Bauherrenaufgaben	777.500,00 €	330.877,95 €	446.622,05 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	140.000,00 €	59.579,31 €	80.420,69 €
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	6.163.226,20 €	2.622.862,58 €	3.540.363,62 €
740	Gutachten und Beratung	131.597,72 €	56.003,58 €	75.594,14 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	385.911,60 €	164.231,05 €	221.680,55 €
	Bruttosumme	68.033.737,80 €	15.772.526,81 €	52.261.211,00 €

Auf der Basis der Kostenberechnung mit Preisstand 2017 lassen sich nun die jeweils zum Baubeginn prognostizierten Kosten unter Berücksichtigung einer Baupreisentwicklung i. H. v. 2,5 % p. a. sowie von einem Risikorahmen für die Maßnahmen der Komplexsanierung ab 2027 i. H. v. 14,2 % wie folgt ermitteln:

Kostenprognose zum Baubeginn		Vorgezogene San.	Komplexsanierung	Gesamtsanierung
		2020, Pkt. IIb, (1) bis (7)	Maßnahmen ab 2027	(ab 2020/2027)
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	12.050.855,67 €	44.264.920,15 €	56.315.775,82 €
310	Baugrube	- €	205.050,96 €	205.050,96 €
320	Gründung	27.896,98 €	832.120,89 €	860.017,87 €
330	Außenwände	3.308.683,62 €	6.577.979,73 €	9.886.663,35 €
340	Innenwände	834.803,22 €	15.919.750,26 €	16.754.553,48 €
350	Decken	1.614.749,49 €	11.112.566,85 €	12.727.316,34 €
360	Dächer	3.413.575,52 €	3.902.404,52 €	7.315.980,04 €
370	Baukonstruktive Einbauten	- €	1.710.880,87 €	1.710.880,87 €
390	Sonst. Maßnahmen f. Baukonstrukt.	2.851.146,84 €	4.004.166,07 €	6.855.312,91 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.452.246,09 €	17.000.716,07 €	18.452.962,16 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	194.052,15 €	931.151,86 €	1.125.204,01 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	14.492,64 €	2.522.174,60 €	2.536.667,24 €
430	Lufttechnische Anlagen	225.885,17 €	3.197.986,72 €	3.423.871,89 €
440	Starkstromanlagen	321.016,36 €	5.251.253,37 €	5.572.269,73 €
450	Fernmelde- u. informationst. Anl.	158.757,64 €	2.777.425,89 €	2.936.183,53 €
460	Förderanlagen	211.821,03 €	678.331,27 €	890.152,30 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	190.066,29 €	113.562,36 €	303.628,65 €
480	Gebäudeautomation	121.024,50 €	1.141.305,85 €	1.262.330,35 €
490	Sonst. Maßn. f. Techn. Anlagen	15.130,31 €	387.524,15 €	402.654,47 €
500	Außenanlagen	- €	1.168.054,06 €	1.168.054,06 €
520	Befestigte Flächen	- €	914.831,94 €	914.831,94 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	- €	244.230,03 €	244.230,03 €
590	Sonstige Außenanlagen	- €	8.992,08 €	8.992,08 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €	5.853.850,11 €	5.853.850,11 €
610	Ausstattung	- €	5.853.850,11 €	5.853.850,11 €
700	Baunebenkosten	3.482.184,49 €	6.222.858,61 €	9.705.043,10 €
710	Bauherrenaufgaben	356.319,36 €	636.762,65 €	993.082,01 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	64.160,40 €	114.658,23 €	178.818,63 €
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	2.824.536,12 €	5.047.604,16 €	7.872.140,28 €
740	Gutachten und Beratung	60.309,73 €	107.776,87 €	168.086,60 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	176.858,88 €	316.056,71 €	492.915,59 €
	Bruttosumme	16.985.286,25 €	74.510.399,01 €	91.495.685,26 €

Der Mittelabfluss für die Komplexsanierung ab 2027 stellt sich wie folgt dar:

Komplexsanierung	2025	2026	2027	2028	2029
KG 300	- €	- €	13.279.476 €	17.705.968 €	13.279.476 €
KG 400	- €	- €	5.100.215 €	6.800.286 €	5.100.215 €
KG 500	- €	- €	- €	467.222 €	700.832 €
KG 600	- €	- €	- €	- €	5.853.850 €
KG 700	1.244.572 €	1.555.715 €	1.244.572 €	1.244.572 €	933.429 €
Bruttosummen	1.244.572 €	1.555.715 €	19.624.263 €	26.218.048 €	25.867.802 €
Bruttosummen			74.510.399 €		

IV. Rathausturm

Auf Grund bestehender Defizite des Brandschutzes bzw. der nicht sichergestellten Evakuierung durch den fehlenden 2. baulichen Flucht- und Rettungsweg ist eine Nutzung durch die Bauaufsicht im Jahr 2015 untersagt worden. Im Zusammenhang mit den hier sehr komplex vorgestellten und notwendigen Sanierungsmaßnahmen muss es aber auch unser Anspruch sein, den Rathausturm wieder für alle Dresdnerinnen und Dresdner sowie Gäste und Besucher nutz- und v. a.

erlebbar zu machen. Daher schlägt die Verwaltung mit dem Ziel der Wiederinbetriebnahme bis zum Abschluss der Komplexsanierung (ab 2030) im Jahr 2022 und 2023 die Durchführung aller notwendigen Planungsleistungen bis einschließlich der LPh 3 vor. Ziel ist dabei die auch für Rollstuhlfahrer mögliche Erreichbarkeit der Aussichtsplattform, was ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu den anderen Türmen der Stadt wäre. Die Nutzung der anderen Turmobergeschosse ist in dem Rahmen mit zu untersuchen und in geeigneten Varianten vorzustellen. Weiterhin sind Synergien im Zusammenhang mit der (gastronomischen) Nutzung des Ratskellers zu untersuchen und Vorschläge für eine gemeinsame Betreuung zu unterbreiten. Die Ergebnisse dieser Planungen bis einschließlich der LPh 3 sind inkl. der daraus resultierenden Kostenberechnung bis Anfang 2024 dem Stadtrat vorzulegen.

Basierend auf den zuletzt 2010 berechneten Gesamtkosten ergeben sich aktuell prognostizierte Gesamtkosten für die Kostengruppen 300, 400 und 700 i. H. v. 5.991 TEUR.

Rathausturm	2022	BPI 3% p. a.	Hochrechnung
KGR 300	3.399 TEUR	netto	Baukonstruktion
KGR 400	994 TEUR	netto	Technische Anlagen
300+400	4.393 TEUR	netto	Zwischensumme
KGR 700	642 TEUR	netto	Baunebenkosten
Summe	5.034 TEUR	netto	Gesamtsumme
Summe	5.991 TEUR	brutto	Gesamtsumme

Hierin enthalten sind die notwendigen Planungsleistungen bis einschließlich der LPh 3 sowie Kosten für die Erarbeitung entsprechender Nutzungskonzepte i. H. v. brutto 200 TEUR, diese Mittel werden im Doppelhaushalt 2021/22 unter dem Planungsprojekt 70.659001 veranschlagt und sind bis 31.03.2022 bereitzustellen.

V. Mittelbedarf

Aus den im Einzelnen unter den Punkten II bis IV maßnahmenbezogen berechneten Mittelabflüssen resultiert der folgende Gesamtbedarf. (für die Jahr 2024 bis 2029 jeweils gegliedert in der Anlage 4)

Bezug	Bezeichnung HI2710018	2019	2020	2021	2022	2023	Σ 2024 - 2029	Σ
IIa)	Kompensation Brandschutzdefizite	764 T€	134 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	898 T€
IIb) (1-8)	Verkehrssicherung vorgezogene San.	884 T€	2.509 T€	3.846 T€	4.374 T€	3.541 T€	3.452 T€	18.606 T€
III)	Komplexsanierung	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	74.510 T€	74.510 T€
Σ	Investive HH-Mittel	1.648 T€	2.643 T€	3.846 T€	4.374 T€	3.541 T€	77.962 T€	94.014 T€

Die Kosten für die Planungsleistung zum Rathausturm sind im Rahmen des Doppelhaushaltes 2021/2022 unter dem Planungsprojekt 70.659001 zu berücksichtigen.

Bezug	Bezeichnung 70.659001	2019	2020	2021	2022	2023	Σ 2024 - 2029	Σ
IV)	Planung Rathausturm	0 T€	0 T€	0 T€	200 T€	0 T€	0 T€	200 T€

Unter der Beachtung der im Haushalt 2019/2020 und der Finanzplanung für 2021 bis 2023 bereits vorgesehenen Ansätze ergibt sich für das HI.2710018 die folgende Entwicklung bzw. der in der kommenden HH-Planung zu berücksichtigende Mittelbedarf.

Bezug	HI2710018 HH-Mittel	2019	2020	2021	2022	2023	Σ 2024 - 2029	Σ
PLAN	Gesamtbedarf	1.648 T€	2.643 T€	3.846 T€	4.374 T€	3.541 T€	77.962 T€	94.014 T€
IST	Haushaltsansätze	2.424 T€	4.692 T€	4.613 T€	3.896 T€	475 T€	75.000 T€	91.100 T€
Überschuss Bedarf	HI2710018 kumuliert	776 T€	2.825 T€	3.592 T€	3.114 T€	48 T€	-2.914 T€	

Dieser Mittelbedarf macht die jährliche Bereitstellung von Verpflichtungsermächtigungen (VE) erforderlich. Die Zusammenstellung ist Bestandteil der Anlage 4.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Konzept der Weiternutzung NRD bis 2026 – öffentlich
- Anlage 2.1 Entwurfsplanung (Grundrisse) - öffentlich
- Anlage 2.2 Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung - öffentlich
- Anlage 2.3 Vorgehen zur Komplexsanierung mit Baubeginn spätestens Anfang 2027
- öffentlich
- Anlage 3 Kostenberechnung Stand 20.12.17 - öffentlich
- Anlage 4 Mittelabfluss, -bereitstellung und Verpflichtungsermächtigung (VE) - öffentlich
- Anlage 5 Planungsleistung und Vorgehen Rathausturm - öffentlich

Dirk Hilbert