



Sitzungsvorlage

Gemeinderatssitzung vom: 26.07.2021

öffentlicher Teil

nicht öffentlicher Teil

TOP 1: **Neubau Rathaus Bingen**
- Beschluss der Ausschreibungsgrundsätze

1. Grundsätzliches / Finanzielle Sicht / Zeitplan

Der Neubau des Rathauses Bingen ist im Haushaltsplan 2021 und in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Den Haushaltsansätzen liegen Baukosten von insgesamt 3.110.000 EUR zugrunde. Zuschusseinnahmen sind in Höhe von 690.000 EUR eingeplant.

Laut beigefügtem Terminplan (**Anlage 2**) ist vorgesehen, die Ausschreibung in vier Paketen durchzuführen: (1) Rohbau / Haustechnik, (2) Holzbau, (3) Innenausbau, (4) Finish / Abbruch altes Rathaus. Die ersten Arbeiten sollen bereits nach der Sommerpause ausgeschrieben werden. Baubeginn des Kellers wäre in den Wintermonaten, sofern es die Witterung erlaubt.

Wie Sie wissen, ist die derzeitige Situation im Baugewerbe alles andere als einfach. Hohe Preise und eine z.T. knappe Materialverfügbarkeit machen eine Kostenkalkulation äußerst schwierig. Deshalb ist die beigefügte modifizierte Kostenberechnung des Architekturbüros Schaudt (**Anlage 1**) mit Baukosten von 3,38 Mio. EUR auch nur als Momentaufnahme auf der Grundlage „normaler“ Preise zu bewerten. Wie sich diese in den nächsten Monaten entwickeln werden ist derzeit nicht absehbar. Deshalb wurden vom Architekturbüro auch verschiedene Baupreisszenarien dargestellt, die eine Entwicklung bis zu 4,2 Mio. EUR aufzeigt.

Aufgrund der Kalkulationsunsicherheiten ist geplant, die größeren Ausschreibungspositionen mit sog. Stoffpreisgleitklauseln zu versehen. D.h., der Materialpreis für ein Gewerk wird zwar zum Zeitpunkt der Vergabe ermittelt, aber nicht festgeschrieben. Dieser wird anhand der Preisentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. Baubeginn) neu festgelegt; Basis ist das Ausschreibungsergebnis. Dadurch kommt der Anbieter nicht in wirtschaftliche Schwierigkeiten, wenn der Preis steigt; andererseits könnte der Auftraggeber von sich erholenden Preisen profitieren. Der Vorteil dieses Verfahrens ist, dass sich die Firmen überhaupt auf eine Ausschreibung einlassen. Nachteil: Zum Zeitpunkt der Vergabe steht der genaue Preis noch nicht fest.

Warum verschieben wir den Bau nicht einfach?

Mittlerweile sind vier Zuschussanträge gestellt – zwei Bewilligungen liegen vor. Von den beiden übrigen Zuschussstellen wurde eine Baufreigabe erteilt, so dass man Aufträge erteilen könnte; eine 100%-ige Zusage über den Zuschuss ist damit allerdings nicht verbunden. Die Zuschusssituation stellt sich somit folgendermaßen dar:

Programm	Summe	Stand
ELR-Programm	140.000 EUR	bewilligt
Ausgleichstock	300.000 EUR	bewilligt
Holz-Innovativ-Programm	250.000 EUR	beantragt
BEG-Förderung KfW*	410.000 EUR	bewilligt
Summe	1.100.000 EUR	

* Die BEG-Förderung ist im Haushaltsplan nicht berücksichtigt

Die Vorgaben der bereits bewilligten Zuschüsse lauten, dass der Abschluss von Bauverträgen bis spätestens 31.12.2021 erfolgt sein muss. D.h., zu diesem Zeitpunkt muss mit der Vergabe einzelner Arbeiten begonnen worden sein. Die Frist wurde bereits mehrfach verlängert und ist ultimativ. D.h., wenn wir die Ausschreibung in diesem Jahr nicht vornehmen, verfallen die Zuschüsse. Es bestünde die Möglichkeit, sie neu zu beantragen, allerdings ohne die Garantie, sie wieder bewilligt zu bekommen.

Gegenüber der Haushaltsplanung ergeben sich – aus heutiger Sicht – folgende Abweichungen:

	Haushaltsplan 2021	Kostenberechnung aktuell
Baukosten (ohne Bushaltestelle)	3.110.000 EUR	3.380.000 EUR zzgl. möglicher Unsicherheiten
Zuschüsse	690.000 EUR	1.100.000 EUR
Eigenanteil Gemeinde*	2.420.000 EUR	2.280.000 EUR zzgl. möglicher Unsicherheiten

* Der Eigenanteil der Gemeinde setzt sich zusammen aus den vorhandenen Rücklagen (ca. 1,3 Mio EUR) und einer Kreditaufnahme.

Wir gehen augenblicklich davon aus, dass sich die Situation im Baugewerbe bis zum Jahreswechsel wieder stabilisiert, so dass Kalkulationen wieder möglich sind. Allerdings rechnen wir mittelfristig nicht mit einer Rückkehr zum bisherigen Preisniveau.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgelegten Zeitplan zur Ausschreibung der Bauarbeiten für den Neubau des Rathauses Bingen wird zugestimmt. Positionen mit derzeit hoher Volatilität bei den Einheitspreisen sind mit einer Stoffpreisgleitklausel zu versehen.

2. Aktueller Planstand Außenanlagen

Um das Gebäude optimal in die Umgebung einzubinden gehen die Planungsarbeiten im Außenbereich parallel weiter. Den derzeitigen Planstand entnehmen Sie bitte der **Anlage 3**. Die Höhenplanung hat ergeben, dass das Kellergeschoss im Giebelbereich zur Hauptstraße ca. 1 m über das Gelände hinausragen wird. So ist gewährleistet, dass die Gebäuderückseite höhengleich zum dortigen Gelände (Zufahrt in den rückwärtigen Bereich) ist und das Gebäude nicht „im Boden versinkt“.

Es gibt dann einen barrierefreien Zugang von der Parkplatzseite und einen Treppenzugang von der Hauptstraße her. Eine weitere barrierefreie Zugangsmöglichkeit besteht an der Gebäuderückseite (Hinterseite Sitzungssaal).

Wegen der Vorgaben zur Anbindung der künftigen Bushaltestelle an die Hauptstraße sind wir in einem Abstimmungsprozess mit dem Landratsamt und dem Busunternehmen SWEG (vormals HzL). Sobald dieser abgeschlossen ist wird sich der Gemeinderat mit der Detailplanung und der Materialauswahl beschäftigen.

3. Fassadengestaltung

Im Rahmen der Klausurtagung am 27.03.2021 besichtigte der Gemeinderat verschiedene Holzfassadensysteme (Vorvergrauung). Im Ergebnis tendierte der Gemeinderat zur Herstellung einer solchen Fassade (Anm.: Die Gewährung des Zuschusses aus dem Holz-Innovativ-Programm hängt von der Herstellung einer Holzfassade ab!).

Beschlussvorschlag:

Es wird eine Holzfassade in Tanne mit einer Vorvergrauungs-Lasur ausgeschrieben (alternativ System Habisreutinger).

4. Fenster

Das Architekturbüro schlägt die Herstellung von Holzfenstern mit einer äußeren Aluminiumverblendung und außen liegendem Sonnenschutz vor.

Beschlussvorschlag:

Es werden Holzfenster mit einer äußeren Aluminiumverblendung und außen liegendem Sonnenschutz ausgeschrieben.

5. Materialkonzept Innenausbau

Die Grundsatzentscheidung, dass das Rathaus in nachhaltiger Holzkonstruktion gebaut werden soll, hat der Gemeinderat bereits gefällt. Die Tragkonstruktion ist in sichtbarer Skelettbauweise aus Baubuche angedacht. Die tragenden Decken sind als Massivholzdeckenelemente konzipiert. Diese werden, wo notwendig, raumseitig mit perforierten Holzakustikelementen in Weißtanne bekleidet. Die Beleuchtung ist in der Akustikdecke flächenbündig eingelassen. Innenwände in Leichtbauweise entsprechend den schalltechnischen Anforderungen mit äußerer Wandbekleidung in Weißtanne. Alle Nassräume werden an Boden und Wänden gefliest. Der Bodenbelag kann in Holz oder Nadelfilz ausgeführt werden; eine Entscheidung folgt später.

**Beschlussvorschlag:
Dem Materialkonzept Innenausbau wird zugestimmt.**

6. Elektroinstallation

Die Grundlagen der Elektroplanung werden in der Sitzung durch das Ing.büro e-projekt, Herrn Friedrich vorgestellt.

Das Gebäude erhält eine moderne, zukunftsfähige Ausstattung mit einer sog. Bustechnik (KNX-System) als Grundlage. Allerdings werden die Bedienungseinheiten zunächst eher konventionell ausgestaltet, lassen aber Spielraum für die Zukunft zu. Die Büros erhalten bodenebene Installationsleitungen für Strom und Datenleitungen. In die Decke werden LED-Leuchten eingesetzt.

Zur Erreichung des Energiestandard EG40EE, eine Grundlage des BEG-Zuschusses, muss zusammen mit der Wärmepumpe (siehe 7.) eine PV-Anlage in einer Größenordnung von ca. 20 kWp errichtet werden. Sollte das Rathaus zeitnah über den Fernwärmeanschluss erschlossen werden können, müssen die Anforderungen nochmals geprüft werden. Unabhängig dessen wird der Anschluss einer PV-Anlage auf dem Dach vorbereitet; sie könnte dann auch noch nachgerüstet werden.

**Beschlussvorschlag:
Dem Konzept Elektroinstallation wird zugestimmt.**

7. Heiztechnik

Die Grundlagen der Heizungsplanung werden in der Sitzung durch das Ing.büro Hankiewicz, Herrn Büchele vorgestellt.

Es ist vorgesehen, das Rathaus an das geplante Wärmenetz anzuschließen. Die grundsätzliche Realisierung sowie der Zeitpunkt des Baus sind noch ungewiss. Sollte sich der Bau verzögern, so kann übergangsweise an das Vereinshaus „Bingen-Mitte“ angeschlossen werden. Sollte das Wärmenetz mangels Nachfrage nicht kommen, so wird als Ersatz eine Luft-Wärmepumpe vorgeschlagen.

Dem Konzept Heiztechnik wird zugestimmt.

Bingen, den 16.07.2021

Jochen Fetzer
Bürgermeister

Anlagen: 1.) Kostenberechnung
 2.) Bauzeitenplan
 3.) Außenanlagenplan (Gesamtplan und Ausschnitt Rathaus)