Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2018/2047-23**
Federführend: 23 Immobilienmanagement	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt:	Datum:	06.11.2018
	Referent:	Felix Bertram

Sanierung des Rathauses Schloss Geyerswörth Durchführungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.12.2018	Finanzsenat	Empfehlung
12.12.2018	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Das Schloss Geyerswörth gehört zur weithin bekannten Baugruppe um das Alte Rathaus und ist Teil des UNESCO-Welterbes der Stadt Bamberg. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble liegt auf der Inselspitze zwischen dem linken Regnitzarm und dem Nonnengraben. Das Gebäude dient seit 1904 der Stadt Bamberg als Verwaltungsstandort, beinhaltet aber auch den reich ausgemalten Renaissancesaal, einen der wichtigsten, repräsentativen Räume der Stadt Bamberg.

Wie bereits in 2017 berichtet (vgl. Sitzungsvorlage VO/2017/0799-23 Finanzsenat am 28.03.2017 bzw. Vollsitzung am 29.03.2017 und gemeinsame Besichtigung am 13.06.2018 durch den Finanz- sowie Bau- und Werksenat) bestehen im Rathaus Geyerswörth erhebliche bauliche Schäden wie aber auch organisatorische Mängel. In 2017 wurde daher die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Planungen in Auftrag zu geben bzw. die vorgeschriebenen Vergabeverfahren für Planer einzuleiten.

Ende 2017 wurden die wichtigsten Planerleistungen (Objektplanung, Haustechnik und Tragwerksplanung) in EU-weiten öffentlichen VgV-Verfahren vergeben und das Planerteam um zahlreiche Gutachter, Restauratoren und Fachleute ergänzt. In Abstimmung mit weiteren Fachbehörden, z.B. Denkmal- und Naturschutz oder Wasserwirtschaftsamt, wurde zwischenzeitlich ein Entwurfskonzept, der Kostenrahmen und ein Finanzierungsplan erarbeitet.

<u>Planungsstand:</u>

Nach Vorlage des Gutachtens zum baulichen Zustand der gesamten Tragkonstruktion wurden weitere Bestandsuntersuchungen vorgenommen, um ein möglichst umfassendes Bild über den Zustand und die Historie des Gebäudes zu erhalten. Neben der reinen baulichen Aufnahme, erfolgten auch eine intensive Archivrecherche und Vor-Ort-Besichtigungen zur Erfassung der Baugeschichte. Ziel war eine denkmalpflegerische Bewertung einzelner Bauteile und Bauelemente, um ein denkmalgerechtes Sanierungsziel zu ermöglichen. Neben dem baulichen Bestand waren aber auch Lösungen für die bestehenden Defizite bezüglich Brandschutz und Barrierefreiheit zu finden.

So konnte zum Bespiel festgestellt werden, dass der Niveausprung des Bodens im Obergeschoss im Nordteil des Gebäudes historisch nicht belegt, sondern bereits die Überbauung einer Sicherungsmaßnahme aus vergangener Zeit ist. Der Entwurf sieht den Rückbau dieser Decke vor, wodurch ein zentraler Eingangsbereich geschaffen und eine barrierefreie Erschließung eines Großteils des Gebäudes ermöglicht wird. Die geschlossenen Arkaden im Erdgeschoss sollen wieder geöffnet werden und den Besucher über einen zentralen Empfangsbereich im Gebäude verteilen – vgl. Anlagen.

Grundsätzlich soll die derzeitige Nutzung des Gebäudes mit Verwaltungsräumen beibehalten werden. Die Einzel- und Gruppenräume für rd. 60 Arbeitsplätze (ohne Barockflügel) werden um die notwendigen Gemeinschafts-, Sanitär- und Besprechungsräume ergänzt. Die Haustechnik inkl. Entwässerung des Gebäudes ist auf den Stand der Technik zu bringen und komplett neu zu dimensionieren und zu installieren.

Wie bereits in den vorangehenden Sitzungsvorträgen beschrieben, ist das Gebäude statisch zu sichern. Dies umfasst im Wesentlichen die Instandsetzung des Dachtragwerks, Korrektur der fehlerhaften Lastabtragungssysteme im Gebäude (Ersatz von rückgebauten Unterzügen oder Stützen, Rückbau verzogener Kaminschächte etc.), aber auch Austausch beschädigter Hölzer im Decken- und Wandbereich. Ein Eingriff in die Fundamentierung scheint nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Die aktuelle Planung umfasst folgende Bauteile - vgl. Anlage:

- Erdgeschoss Bauteile 1 - 4
- Obergeschoss Bauteile 1 - 6
- Dachgeschoss inkl. Dachtragwerk und Eindeckung Bauteile 1 - 6

Dem hingegen sind folgende Bauteile bzw. Kostengruppen (KG) mit den zu geschätzten Kosten nicht enthalten:

- Renaissancesaal (Erdgeschoss Bauteil 5+6)		1.000.000 €
- Öffentliche Erschließung (KG 200)		50.000 €
- Außenanlagen (KG 500)		600.000 €
- Kunstwerke und Ausstattung (KG 600)		850.000 €
zzgl. den von den Fördergebern geforderten Aufwendungen für Kunst am Bau in Höhe von		100.000 €
	Summe:	2,6 Mio. €

zzgl. der notwendigen Nebenkosten.

Die notwendigen Nebenkosten für die Planung der oben genannten Kostengruppen und Bauteile in Höhe von 630.000,– Euro sind im Haushaltsentwurf 2019 zur Verfügung gestellt.

Der Renaissancesaal ist aus der derzeitigen Planung entnommen, da hier über mehrere Jahre andauernde Untersuchungen (Langzeit-Monitoring) notwendig sind, um die äußerst schützenswerte Substanz und Malerei nicht zu gefährden. Dennoch wurden auch hier Gedanken zur barrierefreien Erschließung angestellt.

Ebenfalls nicht in der oben beschriebenen Planung enthalten, ist der südlich gelegene Barockflügel. Hier erfolgen aktuell die bauliche und technische Bestandsaufnahme sowie ein Tragwerksgutachten. Die aktuell geschätzten Investitionskosten belaufen sich auf 4,2 Mio. Euro. Im Haushaltsentwurf 2019 sind für Gutachter- und Planungskosten 260.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Finanzierung:

Die Fortführung der Planungstiefe und zusätzliche Ergebnisse der Untersuchungen ergeben eine aktuell vorliegende Kostenberechnung in Höhe von 16,8 Mio. Euro brutto für die Sanierung des Rathauses Schloss Geyerswörth.

Wie bereits mitgeteilt, fanden mehrere Finanzierungsgipfel und Koordinationsgespräche mit unterschiedlichen Fördergebern statt. Das Ergebnis der langen Verhandlungen ist eine großzügige Beteiligung von fünf Fördergebern:

• Bundesmittel		7.150.000 €
• Oberfrankenstiftung		1.500.000 €
• Bayerische Landesstiftung		590.000 €
• Städtebauförderung		1.000.000 €
• Entschädigungs-Fonds Bayern		3.318.000 €
	Summe:	**13.558.000 €**

Dies entspricht einem Förderanteil von etwa **81%** der Projektkosten. Somit verbleibt ein Eigenanteil der Stadt Bamberg in Höhe von 3,242 Mio. Euro.

Der Zuwendungsbeschluss über die Bundesmittel in Höhe von 7,15 Mio. Euro liegt bereits vor.

Zeitplan:

Als nächste Schritte sind die Stellung des Bauantrags und Fortführung der Planung vorgesehen. Wichtiger Bestandteil ist die Entwicklung der Baulogistik für die innerstädtische Abwicklung und die Beschickung der Baustelle. Hierzu sind zahlreiche öffentliche Stellen (Straßenverkehrsamt, Umweltamt, Feuerwehr etc.) zu beteiligen. Ferner sind zeitnah Gespräche mit den Anwohnern zu führen.

Der erste Bauabschnitt umfasst die nutzungsneutralen Maßnahmen (Dach- und Fassadensanierung), so dass immer noch ein, wenn auch ein kleines, Zeitfenster für eine alternative Nutzung offen gehalten werden kann.

Vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung und Bereitstellung der beantragten Haushaltsmittel sind noch in diesem Jahr die ersten Schritte der Vergabeverfahren für Bauleistungen angedacht, um den engen Zeitplan des Bundes (Fertigstellung 2023) einhalten zu können.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Der Finanzsenat empfiehlt der Vollsitzung folgenden Beschluss:

   2.1 Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

   2.2 Der Stadtrat stimmt der Durchführung der Maßnahme „Sanierung des Rathauses Schloss Geyerswörth“ in oben beschriebener Vorgehensweise zu.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	**2.**	Kosten in Höhe von 16,8 Mio. €/brutto zzgl. Sicherheitszuschlag für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. geltenden Finanzplan gegeben ist.
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungs-vorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

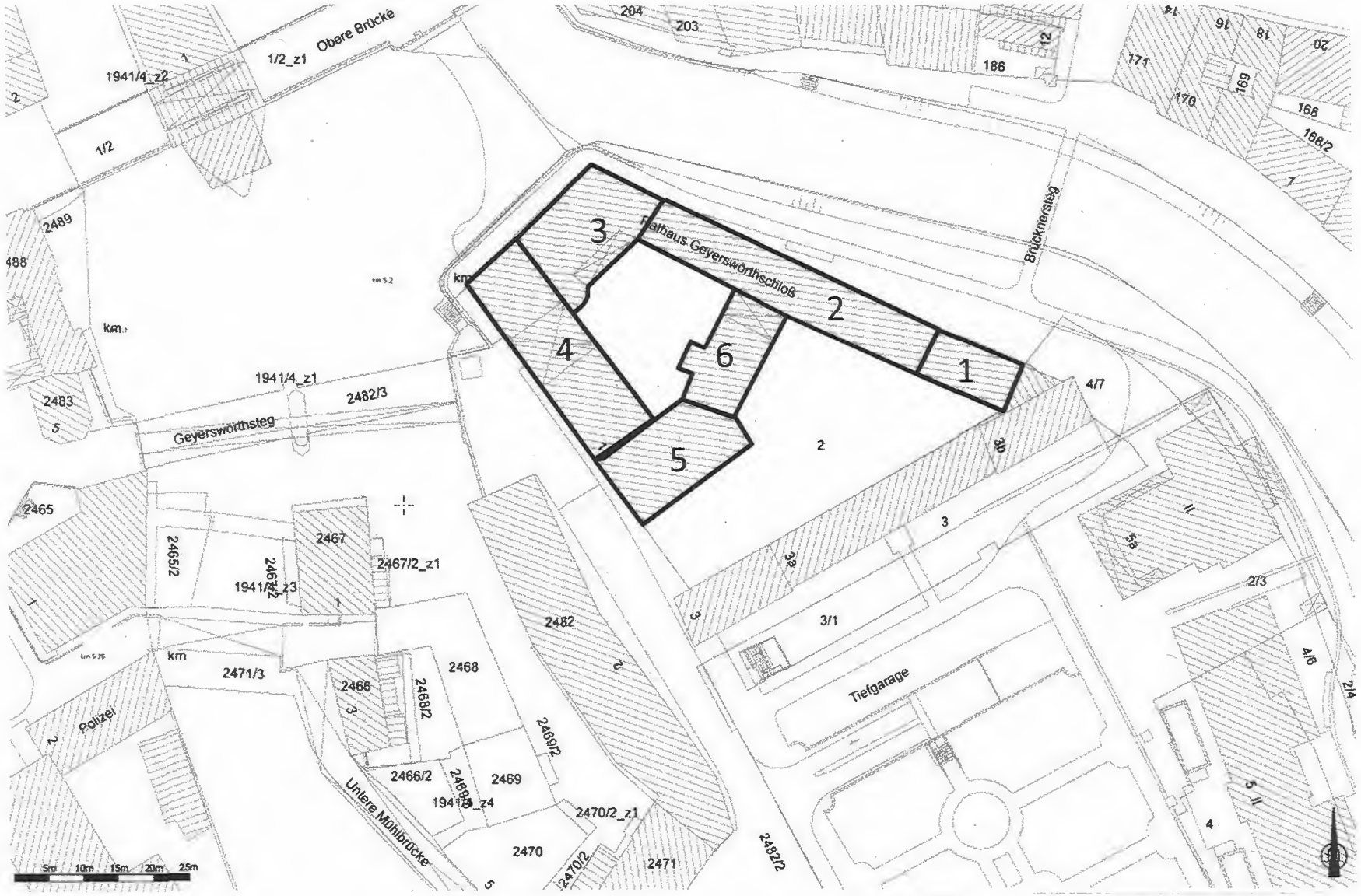
Anlagen:

Anlage 1 – Übersicht Bauteile
Anlage 2 – Grundriss Erdgeschoss
Anlage 3 – Grundriss Obergeschoss
Anlage 4 – Ansicht und Schnitt neuer Empfangsbereich
Anlage 5 – Kostenübersicht

Verteiler:

Amt 20 – Beschlüsse

Amt 232 – zur weiteren Verwendung



SCHLOSS GEYERSWÖRTH
ÜBERSICHT BAUTEILE
(GEM. TRAGWERKSGUTACHTEN)

Anlage 2 zu VO/2018/2047-23

Legende

- Bestand
- Neubau
- Abbruch
- Möblierungen
- Pflanzflächen in Außenanlagen
- Vertikalstränge Elektro vorabgestimmt
- Vertikalstränge HLS vorabgestimmt

Legende Flächennutzungen

- HNF - Öffentliche Bereiche
- HNF - Bürobereiche
- UNF - WC-Bereiche, Teeküchen
- NNF - Technik-Bereiche, Lager
- VF - Verkehrsflächen, Flure, Treppenhäuser
- Ausgrenzung Bereich Renaissancesaal (nicht Bestandteil Förderantrag)

SCHLOSS GEYERSWÖRTH

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Anlage 3 zu VO/2018/2047-23

Legende

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

- Möblierungen
- Pflanzflächen in Außenanlagen
- Vertikalstränge Elektro vorabgestimmt
- Vertikalstränge HLS vorabgestimmt

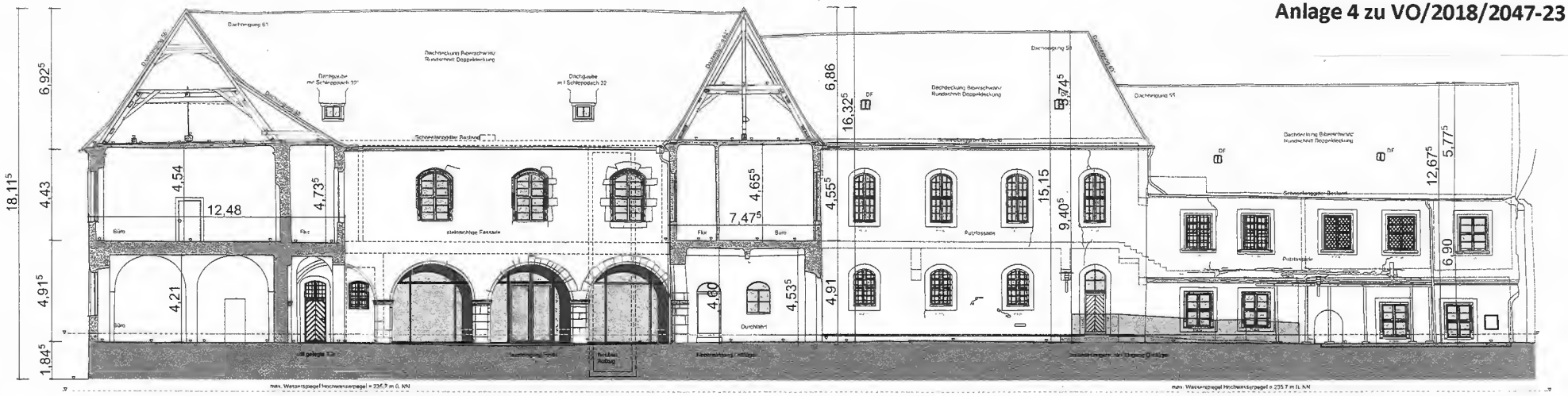
Legende Flächennutzungen

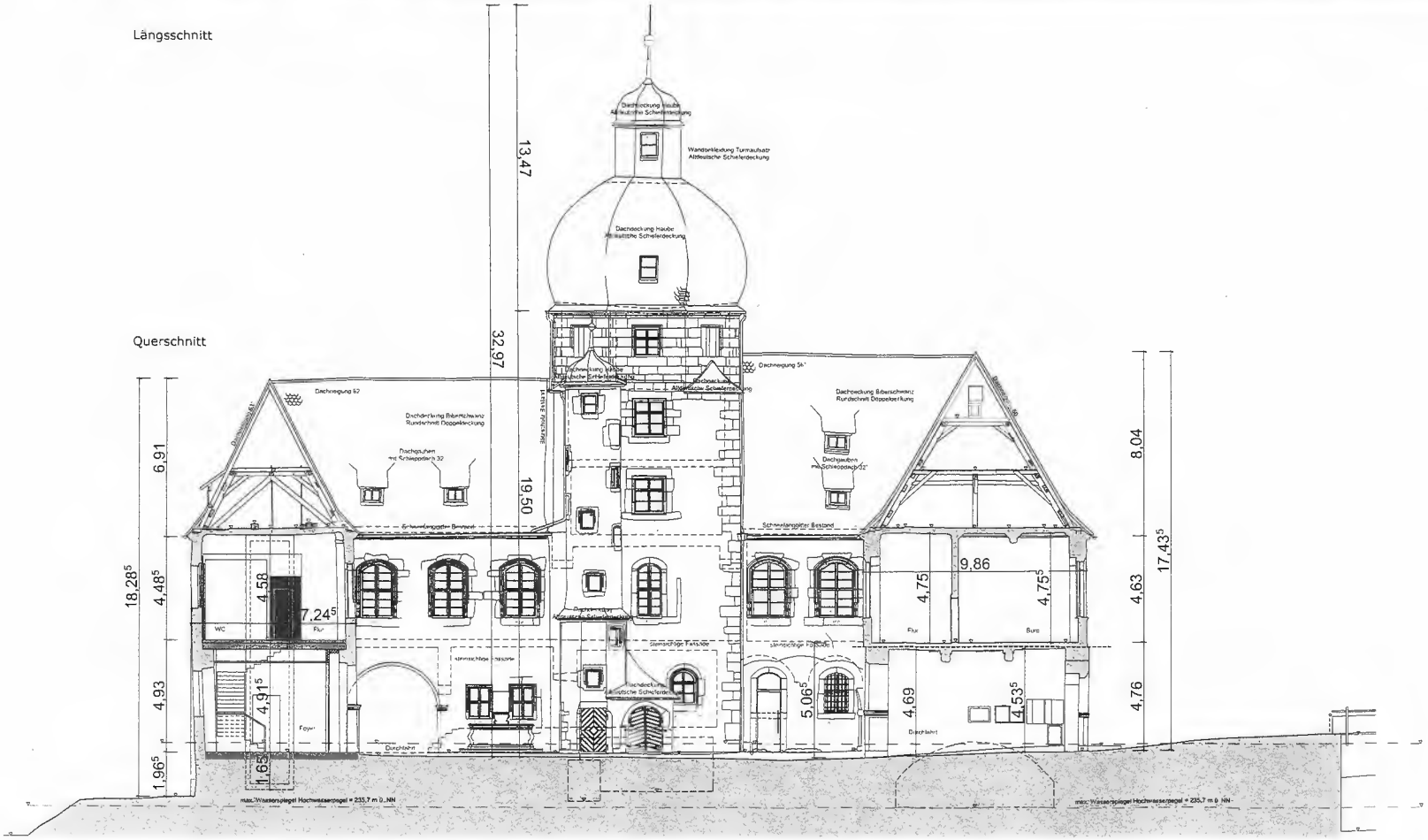
- HNF - Öffentliche Bereiche
- NNF - Bürobereiche
- FNF - WC-Bereiche, Teeküchen
- FNF - Technik-Bereiche, Lager
- VF - Verkehrsflächen, Flure, Treppenhäuser

SCHLOSS GEYERSWÖRTH

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Anlage 4 zu VO/2018/2047-23





SCHLOSS GEYERSWÖRTH

- ANSICHT OSTFASSADE MIT EINGANGSBEREICH (LÄNGSSCHNITT)
- SCHNITT DURCH KÜNFTIGES FOYER (QUERSCHNITT)