Ausführlicher Sachverhalt

1.1 Objektbeschreibung

Bei dem Saalbau Mengede handelt es sich um ein 2 - 2,5-geschossiges Gebäude mit Haupthaus und Turm sowie einem 2,5-geschossigen Anbau an dem Südwestgiebel. Die Gebäude wurden im Jahr 1915 in konventioneller Massivbauweise in Sichtmauerwerk erstellt. Der Saalbau wurde ursprünglich als Feuerwache nebst Turnhalle im Obergeschoss errichtet. Das Gebäude steht in unmittelbaren architektonischen Zusammenhang mit dem angrenzenden Schulgebäude.
Die Bebauung des Saalbaus und der Schule umfassen den Mengeder Markt winkelförmig an der nord-östlichen und süd-östlichen Marktfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich Gastronomie-, Büronutzung und ein Kiosk sowie Räume für technische Anlagen. Im Obergeschoss wird der Saal durch den ansässigen Kulturverein genutzt. In dem nachträglich errichteten Anbau befinden sich Wohnungen, die über ein eigenes Treppenhaus erschlossen werden.
Das gesamte Gebäude ist in Teilen unterkellert. Die Gesamtlänge des Gebäudes beträgt ca. 62,00 m, die Breite ca. 13,00 m, die Turmhöhe beträgt bis OK Dachkuppel ca. 27,00 m.

Das Objekt ist unter der lfd. Nr. 0287 als Baudenkmal eingetragen.

1.2 Ausgangslage

Im Jahre 2017 wurde auf Grund sichtbarer Rissbildungen und Abplatzungen an den Gesimsen des Hauptgebäudes und des Turmes ein externes Architekturbüro mit einer Fassadenuntersuchung zur Feststellung des allgemeinen bautechnischen Zustandes beauftragt. Die erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden konzeptionell in einem Bericht beschrieben. Hierzu gehören der Austausch der Fenster und Außentüren, die Wiederherstellung der Fassade sowie Dachdeckungsarbeiten an Hautgebäude und Turm. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden die zu erwartenden Sanierungskosten im Rahmen einer Kostenschätzung ermittelt.

Im Jahr 2020 erfolgte die Beauftragung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) auf Basis des Untersuchungsberichtes und eigenen Erkenntnissen für eine sachgerechte Lösung die denkmalgerechte Fassadensanierung zu planen, zu detaillieren, mit Kosten und Terminen zu belegen und schlussendlich umzusetzen.

1.3 Planungs- und Kostenentwicklung

Die Kostenschätzung des Untersuchungsberichtes vom Architekturbüros Ritter aus dem Jahr 2017 endet mit einer Gesamtsumme in Höhe von 1.171.000,- € brutto, indiziert auf eine Bauausführung im Jahr 2021.
Die Kostenberechnung der Kostengruppen 300, 400 und 700 des Architekturbüros Büsing van Wickeren mit Datum vom 13.11.2020 beläuft sich auf 1.664.195,- € brutto bei einer Bauausführung im Jahr 2021.

Ursächlich für die Kostensteigerung sind die Schadstoffbeseitigung, die Behebung von Schäden am Dachstuhl des Hauptgebäudes sowie die Vorgaben aus dem Denkmalschutz. Die vorgenannten Punkte wurden durch den Gebäudebericht des Architekturbüros Ritter angesprochen, jedoch nicht beprobt bzw. nicht in der Kostenschätzung berücksichtigt, da dies Teil der anschließenden Leistungsphasen war.

1.4 Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen der weiterführenden Entwurfsplanung des Architekturbüros Büsing van Wickeren wurde Untersuchungen bezüglich Schadstoffe und Baubiologie als notwendig erachtet. Es wurde festgestellt, dass in nahezu allen Gebäudeteilen schadstoffhaltige Bauteile vorzufinden sind. Es findet sich Asbest in Dachschindeln, Putzen und Entlüftungsrohren sowie KMF belastete Dämmung oberhalbe des Saales. Die Substanz des Dachstuhls am Hauptgebäude und am Turm wurde durch einen Baubiologen untersucht. Hier wurden diverse Schädigungen der Holzkonstruktion offensichtlich. Entlang der Traufen konnten umfangreiche Pilzschäden an Sparrenfüßen und Fußpfetten gefunden werden. Die Schäden reichen bis zur teilweisen Zersetzung der vorgenannten Bauteile. Im Mauerwerk wurde Echter Hausschwamm festgestellt. Die Schadstoffe sowie die konstruktiven Schäden und Zersetzungen am Dachstuhl sind zu beseitigen und fachgerecht zu beheben.

Rissbildungen und Abplatzungen an den Gesimsen werden beseitigt und aufgearbeitet. Marode Stahlunterzüge, oberhalb der Fenster, werden ausgebessert oder ausgetauscht. Die Verfugung des Sichtmauerwerks wird ausgekratzt und denkmalgerecht in Materialität und Aussehen wieder hergestellt.

Des Weiteren wurden, auf Grund des Denkmalschutzes, Abstimmungsgespräche mit der unteren Denkmalbehörde durchgeführt. Diese ergaben, dass die neuen Fenster in Holzbauweise erstellt werden sollen, mit entsprechenden Teilungen gemäß Fotonachweis. Weiterhin sollen nach historischer Vorlage die ehemaligen Toröffnungen der Garagen und die Sockelbereiche zur Rigwinstraße wiederhergestellt werden. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tonziegeln, wobei die ursprünglich vorhandenen Gauben nicht wiederaufgebaut werden müssen. Die Einbringung einer Dämmung ist auf der obersten Geschossdecke möglich. Für die Beleuchtung des Torbogens ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

1.5 Nutzungskosten / Betriebskosten

Nach der Sanierung ist bei einer unveränderten Gesamtfläche davon auszugehen, dass sich die Betriebskosten nicht ändern. Die Abschreibungskosten über 40 Jahre sind unter dem Punkt "Auswirkungen im Haushaltsplan und Finanzierung" (Anlage 2) dargestellt. Eine detaillierte Nutzungskostenberechnung erfolgt dazu nicht.

1.6 Termine

Für die Umsetzung des Projekts sind folgende Ecktermine vorgesehen:

- Kombinierter Planungs- und Ausführungsbeschluss März 2021
- Vergabeverfahren FB 19 April 2021

Unter der Voraussetzung einer positiven Beschlussfassung am 25.03.2021 wird zeitnah das Vergabeverfahren der Ausschreibungen gestartet. Der Beginn der Ausführung für die Sanierungsmaßnahmen ist für Mitte August 2021, bei einer Ausführungsdauer von ca. 11 Monaten, vorgesehen. Die Übergabe der fertiggestellten Maßnahme erfolgt Mitte Juli 2022.

Auswirkungen im Haushaltsplan und Finanzierung

1. Auswirkungen der Investition

Für die denkmalgerechte Fassadensanierung des Saalbau Mengede werden im Teilfinanzplan des FB 24 auf der Investitionsfinanzstelle 24M01507024002 in Verbindung mit der Finanzposition 780800 folgende Auszahlungen prognostiziert:

Haushaltsjahr	Auszahlungen für Investitionen	Einzahlungen aus Zuschüssen/ Zuweisungen	Nettoauswirkung im Finanzplan (städt. Eigenanteil)
2020	5.104,93 €	0,00 €	5.104,93 €
2021	233.789,00 €	0,00 €	233.789,00 €
2022	1.013.083,07 €	0,00 €	1.013.083,07 €
2023	311.718,00 €	0,00 €	311.718,00 €
Gesamt	**1.563.695,00 €**	**0,00 €**	**1.563.695,00 €**

Für den Teilergebnisplan des FB 65 ergeben sich unter dem Auftrag 650138011000, Sachkonto 572200 (Abschreibungen) und Sachkonto 470100 (Erträge aus Eigenleistungen) folgende Auswirkungen:

Haushaltsjahr	Abschreibungen	Erträge aus akt. Eigenleistungen	Nettoauswirkung im Ergebnisplan
2020	0,00 €	- 15.075,00 €	- 15.075,00 €
2021	0,00 €	- 35.175,00 €	- 35.175,00 €
2022	13.931,27 €	- 35.175,00 €	- 17.839,64 €
2023	41.690,87 €	- 15.075,00 €	26.529,88 €
2024-2061 jährlich	41.690,87 €	0,00 €	41.604,88 €
2062	24.319,68 €	0,00 €	24.269,51 €
Gesamt	**1.664.195,00 €**	**- 100.500,00 €**	**1.563.695,00 €**

Die Auswirkungen im Teilergebnis- und Teilfinanzplan ergeben sich auf Grundlage der in der Anlage 3 „Daten zur Investitionsmaßnahmen“ erfassten Daten zu den Anlagegütern.

Der Differenzbetrag zwischen dem Gesamtinvestitionsvolumen und der dargestellten Finanzierung in Höhe von 100.500,00 € stellt Erträge aus aktivierbaren Eigenleistungen dar, die nicht zahlungswirksam werden und im FB 65 anfallen. Diese sind pauschal eingeplant und dienen der Planerreichung.

Der Aufwand für die Abschreibungen wurde in der Haushaltsplanung 2020/2021 bisher nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 ff. sind die zusätzlichen Abschreibungen i.H.v. 13.931,27 € für das Jahr 2022 und ab dem Jahr 2023 i.H.v. 41.690,87 € in dem Teilergebnisplan des FB 65 unter Auftrag 650138011000, Sachkonto 572200, entsprechend zu berücksichtigen.

2. Finanzierung der Investition

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte bisher aus einer Instandhaltungsrückstellung in Höhe 960.000,00 €. Nach Vorliegen der Kostenberechnung im November ergaben sich

Mehrkosten aufgrund des geänderten Maßnahmenumfangs, so dass die Gesamtmaßnahme als investiv bewertet wurde. In diesem Zusammenhang ist die Maßnahme künftig unter der neu einzurichtenden Finanzstelle 24M01507024002 zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Maßnahme über den städtischen Haushalt ist bislang nicht im investiven Budget des FB 24 im derzeit gültigen Haushaltsplan 2020/2021 ff. vorgesehen.

In 2020 erfolgte eine Auszahlung von 5.104,93 €. Da die Finanzierung der Maßnahme nun aus der Instandhaltungsrückstellung entfällt, wurde der Betrag aus der Teilergebnisrechnung vom FB 24 in die Teilfinanzrechnung umgebucht.

In 2020 wurde ein investives Budget in Höhe von 250.000,00 € außerplanmäßig nach § 83 GO NRW verlagert, da noch von einem höheren Mittelabfluss in 2020 ausgegangen wurde. Die nicht verausgabten Mittel werden gemäß § 22 KomHVO NRW als Übertragene Ermächtigung im Rahmen des Jahresabschluss 2020 beantragt.
Sollte der Bildung von Übertragenen Ermächtigungen nicht zugestimmt werden, erfolgt in 2021 eine Deckung des Mehrbedarfs in Höhe von 233.789,00 € im Rahmen der Bewirtschaftung nach § 83 GO NRW.

Die investiven Mehrbedarfe in Höhe von 1.013.083,07 € im Haushaltsjahr 2022 und 311.718,00 € im Haushaltsjahr 2023 werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 ff. zusätzlich bereitgestellt.

Durch den Beschluss werden bereits in 2021 die Verpflichtungen zu Lasten der Haushaltsjahre 2022 und 2023 eingegangen. Auf der Finanzstelle 24M01507024002 stehen keine Verpflichtungsermächtigungen (VE) zur Verfügung, so dass diese im Jahr 2021 zu Lasten der Haushaltsjahre 2022 und 2023 wie folgt außerplanmäßig gem. § 83 i. V m. § 85 GO NRW amtsintern verlagert werden müssen:

Jahr	Finanzstelle (Bezeichnung)	Finanzstelle	Finanzposition	Betrag
2022	Außerplanmäßige Bereitstellung der VE	24M01507024002	780800	1.013.083,07 €
2022	Deckung der VE	24I00805014921	780800	1.013.083,07 €
2023	Außerplanmäßige Bereitstellung der VE	24M01507024002	780800	311.718,00 €
2023	Deckung der VE	24N00805014916	780800	311.718,00 €

Die Deckung der VE kann bereitgestellt werden, weil es bei diesen Maßnahmen (24I00805014921: Neubau 3-fach Sporthalle GES Gartenstadt "Ausweichquartier" und 24N00805014916: Neubau Sporthalle Nordmarkt GS) zu zeitlichen Verschiebungen kommt, sodass die Ansätze in 2022, bzw. 2023 nicht in der vorgenannten Höhe benötigt werden.

Die für die Maßnahme Fassadensanierung Saalbau Mengede bestehende Instandhaltungsrückstellung von 960.000,00 € wird in 2020 in der Teilergebnisrechnung des Amtes 24 unter Auftrag 24150702VO00, Konto 452600, nichtzahlungs- und ertragswirksam aufgelöst.

3. Folgeaufwand für Betrieb und Unterhaltung

Die Investitionskosten des Neubaus sind über die Nutzungsdauer von 40 Jahren abzuschreiben. Die jährliche Abschreibung beträgt ab dem ersten Jahr der vollständigen Nutzung 41.690,87 € (siehe auch detaillierte Darstellung unter Punkt 1).

4. Jährliche Belastung der Ergebnisrechnung FB 65

Die Investition bedingt ab 2023 eine jährliche Belastung der Ergebnisrechnung des FB 65 in Höhe von 41.690,87 €.

Die ergebniswirksame Belastung durch die Investitionsmaßnahme in Höhe von 41.689,98 € ergibt sich durch die folgenden neuen oder entfallenen Aufwendungen und Erträge auf Basis des vollständigen ersten Jahres der Nutzung (Haushaltsjahr 2023):

	neue Aufwendungen für Abschreibungen	41.690,87 €
+	Folgeaufwendungen für die Investition (Betriebskosten)	0,00 €
/	Abschreibungen, die aufgrund der Investition zukünftig entfallen	0,00 €
+	Erträge, die aufgrund der Investition zukünftig entfallen	0,00 €
/	Folgeaufwendungen (Betriebskosten), die aufgrund der Investition zukünftig entfallen	0,00 €
=	**Jährliche Belastung der Ergebnisrechnung**	**41.690,87 €**

Daten zur Investitionsmaßnahme

Saalbau Mengede
Denkmalgerechte Fassadensanierung

I. Gesamtwerte

Gegenstand		Anschaffungs- und Herstellkosten*			Zuwendungen			Eigenanteil Stadt Dortmund	Nutzungs-dauer (Jahre)	Aktivierung (Zeitpkt.der Inbetrieb-nahme/ Herstellung)	Kostenstelle/ Auftrag
Finanzstelle	Gegenstand	Investive Auszahlungen	Akt. Eigen-leistung	Summe	Zuwendungs-geber I	Zuwendungs-geber II	Summe				
24M01507024002	Gebäude	1.563.695,00 €	100.500,00 €	1.664.195,00 €	- €	- €	- €	1.664.195,00 €	40	01.08.2022	650138011000
				- €							
SUMME		1.563.695,00 €	100.500,00 €	1.664.195,00 €	- €	- €	- €	1.664.195,00 €			

II. Folgeaufwendungen und /-erträge

Gegenstand			Abschreibungen					Erträge aus der Auflösung von SoPo				
			Grundwerte		Abschreibungsbeträge			Grundwerte		Ertragswerte		
	Nutzungs-beginn	Nutzungsende	Abschr./ Jahr	Abschr/ Monat	Abschr im 1. Jahr	Abschr. in Folgejahren	Abschr. im letzten Jahr	Ertrag/Jahr	Ertrag/ Monat	Ertrag im 1. Jahr	Ertrag in Folgejahren	Ertrag im letzten Jahr
Gebäude Aktivierung Kosten bis 2022 *1	01.08.2022	31.07.2062			13.931,27 €	33.435,05 €	19.503,78 €	- €	- €	- €	- €	- €
Gebäude Aktivierung Kosten ab 2023 *2	01.01.2023	31.07.2062			8.255,82 €	8.255,82 €	4.815,90 €	- €	- €	- €	- €	- €

*1 Aktivierung Kosten bis 2022: Da die Inbetriebnahme bereits in 2022 erfolgt, wird für 2022 die Abschreibung nach den bis dahin angefallenen Kosten berechnet (1.251.977,00 € und 85.425,00 € AE).

*2 Aktivierung Kosten ab 2023: Die Kosten die in 2023 nachträglich anfallen, erhöhen ab 2023 die Abschreibung entsprechend. Die Auflösung geschieht über die restliche Nutzungsdauer von 39 Jahren und 7 Monaten.

III. Auswirkungen der Gesamtmaßnahme

Zeitraum		Finanzrechnung			Ergebnisrechnung		
		Auszahlung	Einzahlung	Saldo	Aufwand	Ertrag	Saldo
2020		5.104,93 €	- €	5.104,93 €	- €	- 15.075,00 €	- 15.075,00 €
2021		233.789,00 €	- €	233.789,00 €	- €	- 35.175,00 €	- 35.175,00 €
2022		1.013.083,07 €	- €	1.013.083,07 €	13.931,27 €	- 35.175,00 €	- 21.243,73 €
2023		311.718,00 €	- €	311.718,00 €	41.690,87 €	- 15.075,00 €	26.615,87 €
2024-2061 jährlich		- €	- €	- €	41.690,87 €	- €	41.690,87 €
2062		- €	- €	- €	24.319,68 €		24.319,68 €
SUMME		**1.563.695,00 €**	**- €**	**1.563.695,00 €**	**1.664.195,00 €**	**- 100.500,00 €**	**1.563.695,00 €**

Anlage 3

13. November 2020

Stadt Dortmund
Städtische
Immobilienwirtschaft

Saalbau Mengede, Denkmalgerechte Fassadensanierung 6516002575, Mengeder Markt 10

Kostenberechnung nach ausführungsorientierter Gliederung, DIN 276 entsprechend STLB-Bau

Summe	100 Grundstück	0 €
Summe	200 Herrichten und Erschliessen	0 €
Summe	300 Bauwerk / Baukonstruktion	1.287.243 €
Summe	400 Bauwerk / Technische Anlagen	25.652 €
Summe	500 Außenanlagen	0 €
Summe	600 Ausstattung und Kunstwerke	0 €
Summe	700 Baunebenkosten	351.300 €
Summe	800 Finanzierung	0 €
	Investitionskosten, brutto	1.664.195 €

Kostenauswertung

Baukosten (KG 100-700 ohne bewegliches Vermögen)			1.664.195 €
Anteil der Kosten des beweglichen Vermögens nach Angabe des Nutzers			- €
Anteil nicht zahlungswirksamer Eigenleistungen (VILV-Leistung)			100.500 €
Finanzierungsbedarf (Investitionskosten ./. nicht zahlungswirksame Eigenleistung)			1.563.695 €
Kosten der KGr.300+400 je m² Brutto-Grundfläche bei	2.708	m² BGF	485 €
Kosten der KGr.300+400 je m³ Brutto-Rauminhalt bei	10.132	m³ BRI	130 €

Grundlagen der Kostenermittlung

Berücksichtigt ist die Preissteigerung bei einem Baubeginn im Jahr	2021
mit einer Jährlichen prognostizierten Preissteigerung von	4,70%

Bearbeitung durch 65/2

aufgestellt: 23.11.2020 — 23/11

Datum, Unterschrift Sachbearbeiter/ -in — Datum, Unterschrift Teamleiter/ -in

Bors — techn. Angestellter — M. Klein-Vehne, Dipl.-Ing., Architekt

Geprüft durch Projektsteuerung

23. Nov. 2020 — 24.11.20

Datum, Unterschrift Sachbearbeiter/ -in — Datum, Unterschrift Verwaltungsfachwirt

Berger — Verw.-Angestellte — Spitzer — Verwaltungsfachwirt

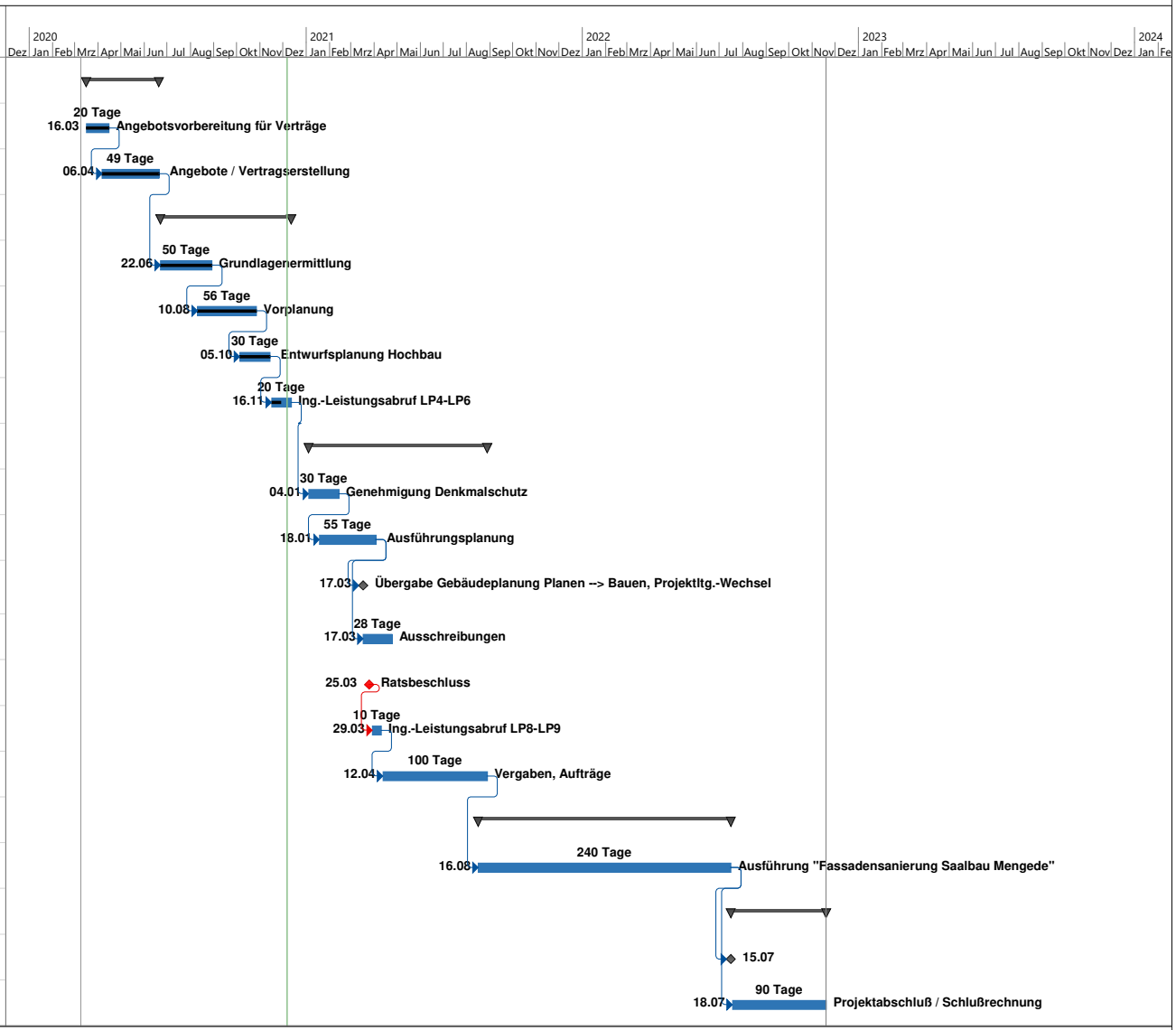
DIS
Dortmunder
Immobilien Standard

Mon 07.12.20
65/2-4
M. Bors

6516002575 Denkmalgerechte Fassadensanierung Saalbau Mengede

Stadt Dortmund
Städtische
Immobilienwirtschaft

Nr.		Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende	% Abgesch	Vorgänger
1	✓	**AHO Stufe 1: Projektvorbereitung**	**64 Tage**	**Mon 16.03.20**	**Fre 19.06.20**	**100%**	
2	✓	Angebotsvorbereitung für Verträge	20 Tage	Mon 16.03.20	Die 14.04.20	100%	
3	✓	Angebote / Vertragserstellung	49 Tage	Mon 06.04.20	Fre 19.06.20	100%	2EA-5 Tage
4		**AHO Stufe 2: Planung**	**125 Tage**	**Mon 22.06.20**	**Fre 11.12.20**	**94%**	
5	✓	Grundlagenermittlung	50 Tage	Mon 22.06.20	Fre 28.08.20	100%	3
6	✓	Vorplanung	56 Tage	Mon 10.08.20	Mon 26.10.20	100%	5EA-15 Tage
7	✓	Entwurfsplanung Hochbau	30 Tage	Mon 05.10.20	Fre 13.11.20	100%	6EA-10 Tage
8		Ing.-Leistungsabruf LP4-LP6	20 Tage	Mon 16.11.20	Fre 11.12.20	50%	7
9		**AHO Stufe 3: Ausführungsvorbereitung**	**170 Tage**	**Mon 04.01.21**	**Fre 27.08.21**	**0%**	
10		Genehmigung Denkmalschutz	30 Tage	Mon 04.01.21	Fre 12.02.21	0%	8EA+12 Tage
11		Ausführungsplanung	55 Tage	Mon 18.01.21	Fre 02.04.21	0%	10EA-20 Tage
12		Übergabe Gebäudeplanung Planen --> Bauen, Projektltg.-Wechsel	0 Tage	Mit 17.03.21	Mit 17.03.21	0%	11EA-13 Tage
13		Ausschreibungen	28 Tage	Mit 17.03.21	Fre 23.04.21	0%	11EA-13 Tage
14		Ratsbeschluss	0 Tage	Don 25.03.21	Don 25.03.21	0%	
15		Ing.-Leistungsabruf LP8-LP9	10 Tage	Mon 29.03.21	Fre 09.04.21	0%	14EA+2 Tage
16		Vergaben, Aufträge	100 Tage	Mon 12.04.21	Fre 27.08.21	0%	15
17		**AHO Stufe 4: Ausführung**	**240 Tage**	**Mon 16.08.21**	**Fre 15.07.22**	**0%**	
18		Ausführung "Fassadensanierung Saalbau Mengede"	240 Tage	Mon 16.08.21	Fre 15.07.22	0%	16EA-10 Tage
19		**AHO Stufe 5: Projektabschluß**	**90 Tage**	**Fre 15.07.22**	**Fre 18.11.22**	**0%**	
20		Übergabe an Immobilienbetrieb	0 Tage	Fre 15.07.22	Fre 15.07.22	0%	18
21		Projektabschluß / Schlußrechnung	90 Tage	Mon 18.07.22	Fre 18.11.22	0%	18



Projekt: 6516002575 Denkmalger
Datum: Mon 07.12.20

Vorgang — Unterbrechung — Meilenstein — Sammelvorgang

6516002575 Denkmalgerechte Fassadensanierung Saalbau Mengede

Mengeder Markt 10 44359 Dortmund
Mon 07.12.20

Anlage 5

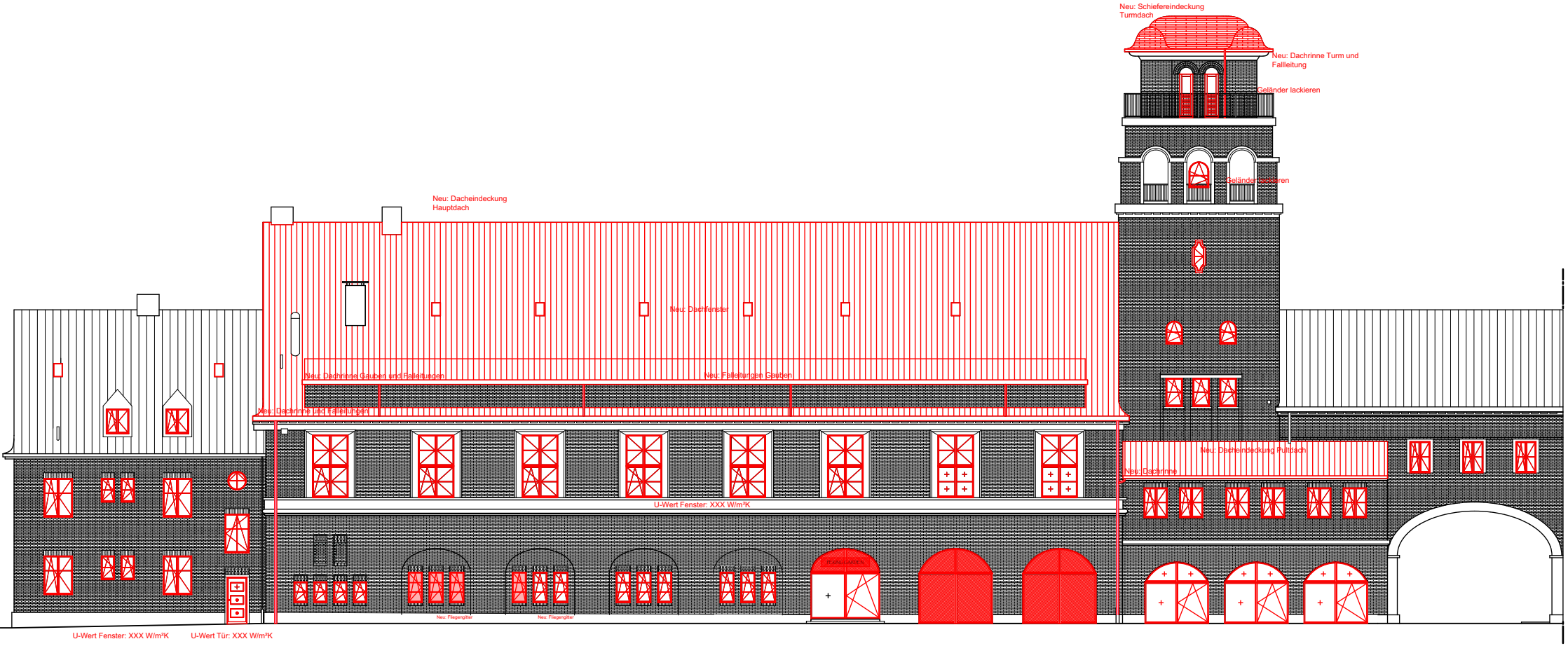
Stadt Dortmund

Anlage 6

Datum: 07.12.2020

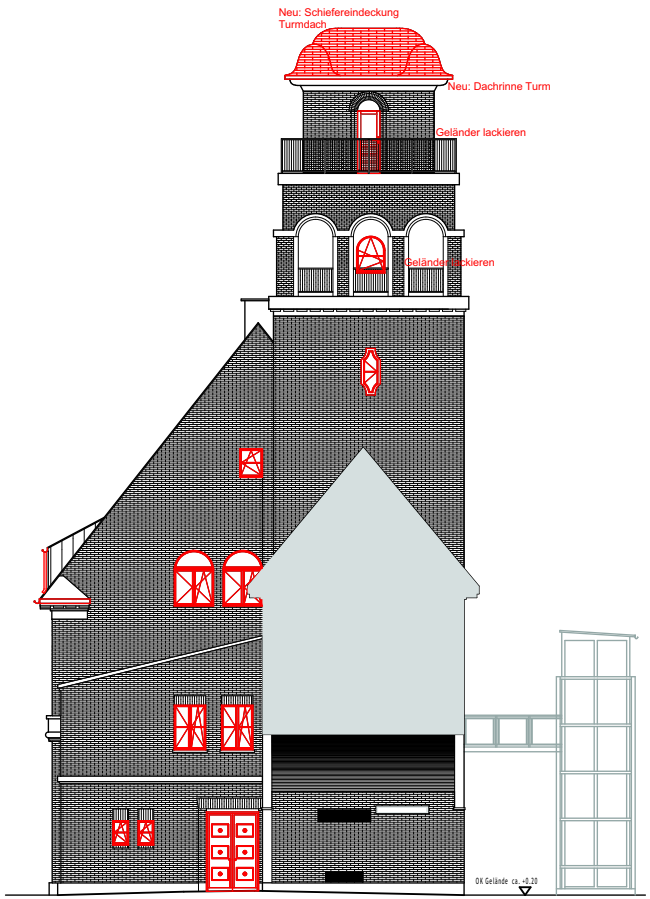
Meter

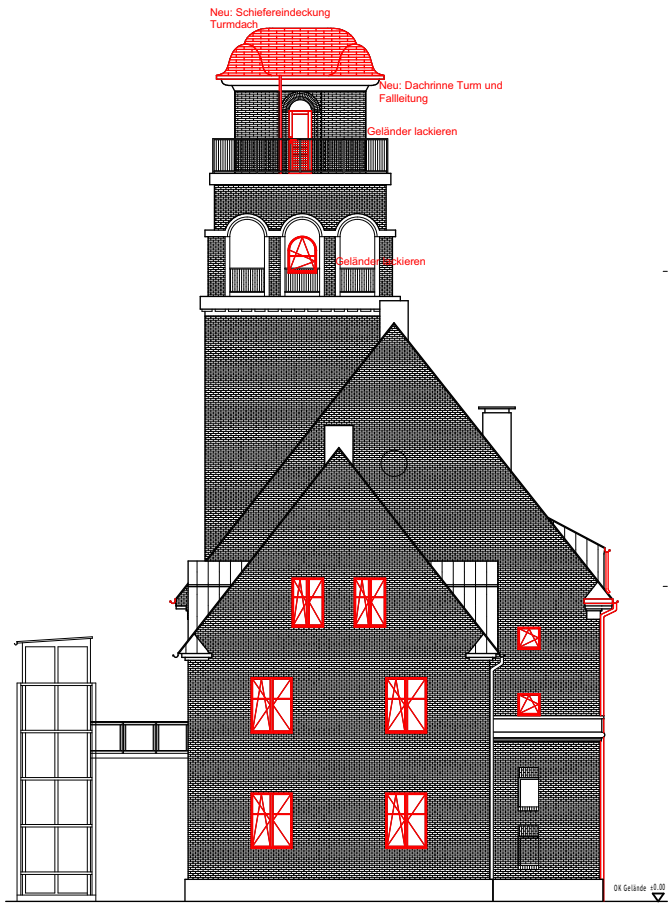
0 50 100



Ansicht Südost (ZOB) Entwurf 1

Denkmalgerechte Fassadensanierung Saalbau Mengede

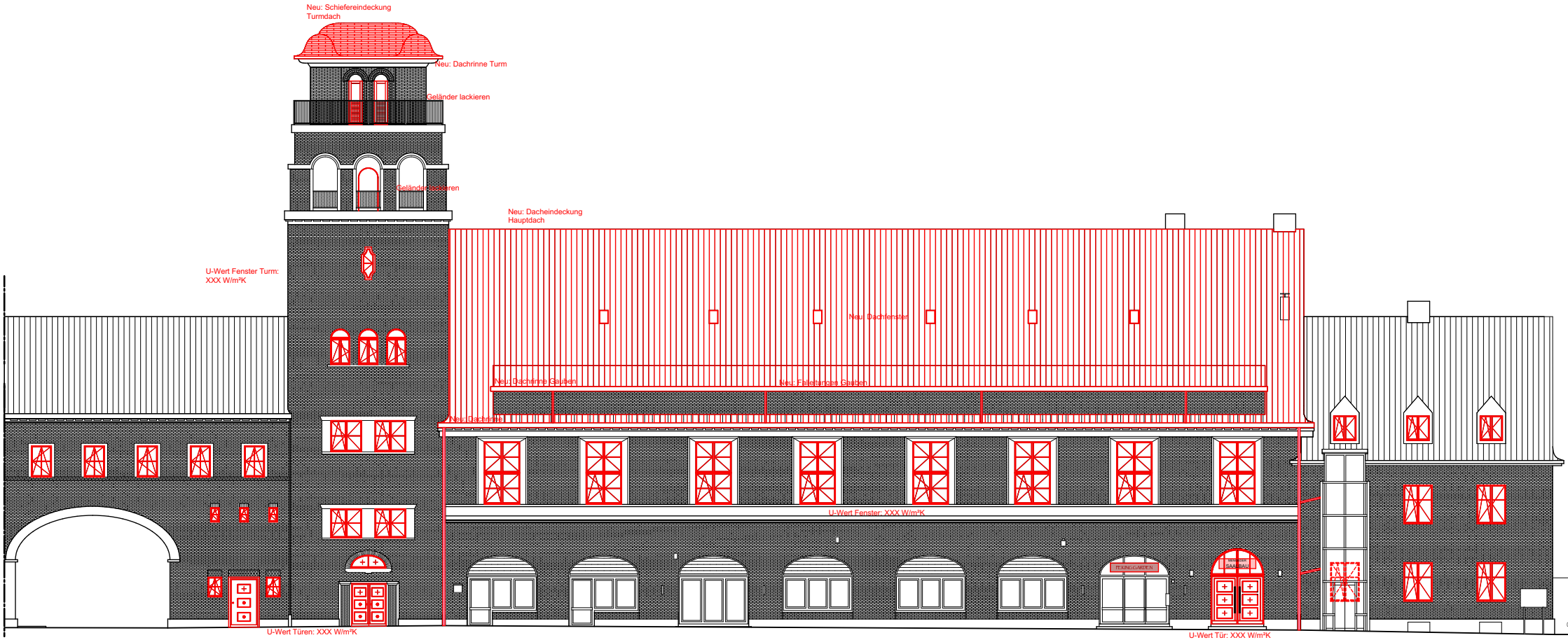




Nordost (Durchfahrt) Entwurf 1

Ansicht Südwest (Straße) Entwurf 1

Denkmalgerechte Fassadensanierung Saalbau Mengede



Ansicht Nordwest (Markt) Entwurf 1

Denkmalgerechte Fassadensanierung Saalbau Mengede