



Aktenzeichen: A-S/Se

Datum: 03.06.2024

Hinweis: XVII/1451

Beratungsfolge: Haupt- und Finanzausschuss Planungs- und Umweltausschuss  
Kulturausschuss Stadtrat

**Sanierung und Neukonzeptionierung Erkenbert-Museum;  
hier: Grundsatzbeschluss zur Projektweiterführung sowie Beschluss zur  
Ausschreibung einer externen Vergabebetrieung sowie einer externen  
Projektsteuerung**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Weiterführung des Projektes „Sanierung und Neukonzeptionierung des Erkenbert-Museums“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine externe Betreuung des Vergabeverfahrens zur Vorbereitung und Durchführung der vergaberechtskonformen Ausschreibung sämtlicher erforderlicher Planungs- und Fachplanungsleistungen sowie einer externen Projektsteuerung durch einen Fachanwalt für Vergabe-, Bau- und Architektenrecht auszuschreiben.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

### **Begründung:**

Die Sanierung und Neukonzeptionierung des Erkenbert-Museums ist eines der zentralen Projekte der Stadt Frankenthal im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“.

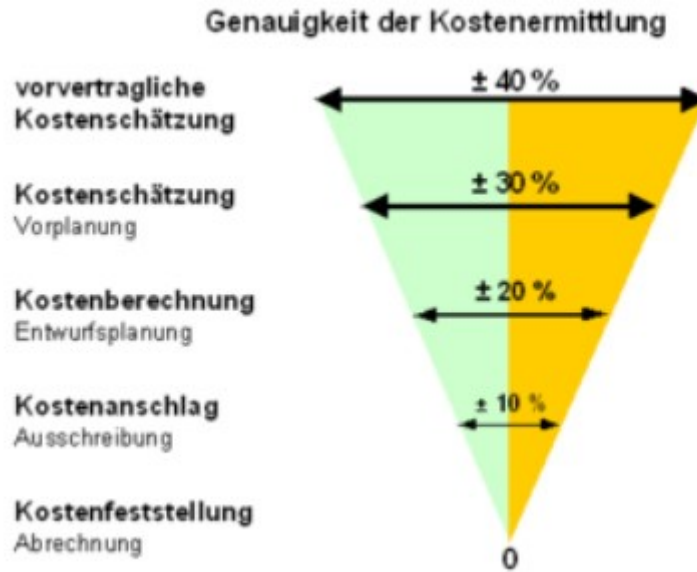
Dies ermöglicht der Stadt die Förderung einer durchgreifenden Sanierung und Umgestaltung des Gebäudes mit einem Fördersatz von 90 % der förderfähigen Kosten zu beantragen.

Im Vorfeld einer nun anzugehenden Erstellung genehmigungsfähiger Förderantragsunterlagen mussten zunächst einige vorgelagerte und aufeinander aufbauende Verfahrensschritte abgearbeitet werden.

So wurde in einem ersten Schritt ein Museumskonzept erarbeitet und mit dem Museumsverband Rheinland-Pfalz abgestimmt. Dieser hat die Sinnhaftigkeit des Museumskonzeptes und die Förderwürdigkeit des Projektes bestätigt.

Im Anschluss wurde im Rahmen der ersten Stufe einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Standortalternativenvergleich durchgeführt und mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) als Förderbehörde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd) als baufachlicher Prüfbehörde abgestimmt. Dabei hat sich die Sanierung des bestehenden Museumsgebäudes am zentralen Rathausplatz als die am besten geeignete Alternative herausgestellt.

Die konkrete Umsetzbarkeit des Museumskonzeptes im bestehenden Gebäude wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bestätigt und ebenso wie das Bau- und Raumprogramm von den Landesbehörden (ADD, SGD-Süd, Innenministerium) anerkannt. Die Machbarkeitsstudie selbst ist jedoch noch keine konkrete Vorplanung gemäß HOAI mit dem Stand einer Leistungsphase 2, sondern sie diente in erster Linie dazu mittels verschiedener Grundrissvarianten nachzuweisen, dass das vorgegebene Raumprogramm auf Basis des Museumskonzeptes sowie eine barrierefreie Erschließung überhaupt in dem Gebäude umsetzbar sind. Deshalb liegen zur Fachplanung wie bspw. in den Bereichen Statik, technische Gebäudeausstattung (TGA), Brandschutz oder Bauphysik nur erste grobe Einschätzungen und Annahmen vor. Die Genauigkeit der Kostenermittlung ist in diesem Stadium die einer Kostenrahmenannahme. Je weiter ein Projekt im Planungsprozess fortschreitet, umso genauer lassen sich die Kosten fassen und umso geringer wird die Unschärfe.



Die Unschärfe von den derzeitigen Rahmenkosten zu einer soliden Kostenberechnung, wie sie für die Förderantragstellung und den Baubeschluss benötigt wird, liegt bei  $\pm 20\%$ . Die Unschärfe von einer Kostenberechnung zu einer Kostenfeststellung (Tatsächliche Kosten nach Umsetzung und Schlussabrechnung des Projektes) beträgt weitere  $\pm 20\%$ . Im Hinblick auf den Kostenansatz, der mit dem Land im Rahmen der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Innenstadt“ für das Projekt abgestimmt wurde, hat die Verwaltung einen Unschärfzuschlag gegenüber dem Ansatz der Machbarkeitsstudie von  $28\%$  (und damit sogar mehr als eigentlich erforderlich) sowie zusätzlich einen Zuschlag für die Baupreissteigerungen der letzten Jahre i.H.v.  $30\%$  einbezogen. Der Ansatz vom  $9,1$  Mio. € ist somit nach dem heutigen Erkenntnisstand als realistisch anzusehen. Bei diesem Ansatz handelt es sich um die voraussichtlichen förderfähigen Kosten im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“. Der Kommunale Eigenanteil bezogen auf diese förderfähigen Kosten wird  $10\%$  und damit voraussichtlich  $910.000,-$  € betragen.

Hinzu kommen für die Stadt jedoch noch weitere, nicht förderfähige Kosten.

Da sowohl bei der Stabsstelle Zentrale Vergabe als auch beim Bereich Gebäude und Grundstücke keine personellen Ressourcen vorhanden sind, um das Projekt adäquat zu betreuen und die Bauherrenaufgaben wahrnehmen zu können, wird die Stadt nicht umhinkommen sowohl die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens (VgV-Verfahren) als auch die bauherrenseitige Projektbetreuung zur Koordinierung der Planer und Fachplaner sowie der Bauabläufe extern zu vergeben. Für die Erstellung der Leistungsbeschreibungen sowie die Ausschreibung und Vergabe der Planungs- und Fachplanungsleistungen wird hierzu ein Fachanwalt für Vergabe-, Bau- und Architektenrecht und für die Wahrnehmung der übrigen Bauherrenaufgaben ein externer Projektsteuerer benötigt. Da die Vergabevorbereitung und -durchführung sowie die Koordinierung der Planung und der Baumaßnahmen eigentliche Bauherrenaufgaben sind, ist eine Förderung dieser Kosten nach heutiger Förderpraxis nicht möglich. Für diese externen Leistungen werden somit weitere Kosten

entstehen, die die Stadt alleine tragen muss. Hier ist von einem Kostenansatz i.H.v. mindestens 500.000,- € auszugehen.

Voraussichtlich werden dieses Jahr Mittel in Höhe von 100.000 € bis 150.000 € für die externe Betreuung des VgV-Verfahrens anfallen. Die Deckung der Auszahlungen erfolgt über das Projekt 2006, Leistung 251101, Konto 0960000.

Ebenso sind für die Ausstattung des Museums Kosten einzuplanen, die ebenfalls nicht im Rahmen der Städtebauförderung aber voraussichtlich teilweise z.B. über den Museumsverband förderfähig sein werden. Wie hoch eine solche Förderung ausfallen wird, bleibt jedoch noch abzuwarten. Zur Sicherheit wird hier daher für die Museumsausstattung von einem durch die Stadt zu tragenden Kostenanteil i.H.v. ca. 1 Mio. € ausgegangen. Dieser Betrag kann sich jedoch ggf. noch durch eine entsprechende Fördermittelbereitstellung des Museumsverbands oder Spenden Dritter reduzieren.

Die Summe aus dem kommunalen Eigenanteil der förderfähigen Kosten der Städtebauförderung sowie aus den nicht förderfähigen Kosten für die externe Betreuung des Vergabeverfahrens und der Baumaßnahme und aus den Kosten für die Ausstattung beläuft sich daher voraussichtlich auf einen Betrag zwischen 2,4 – 2,5 Mio. €. Diese einmalige Summe müsste die Stadt also voraussichtlich für diese 30-jährige Investition aufbringen.

Um an die notwendigen Unterlagen zu kommen, die sowohl die Bauantragsstellung als auch Förderantragsstellung ermöglichen sollen, müssen nun die hierfür erforderlichen Planungs- und Fachplanungsleistungen europaweit in einem VgV-Verfahren ausgeschrieben werden. Die Vergabe kann dabei durchaus stufenweise erfolgen, also z.B. bis zur Leistungsphase 4 und die Beauftragung der weiteren Planungsleistungen 5-9 kann von der Erteilung der förderrechtlichen Zustimmung und dem finalen Baubeschluss abhängig gemacht werden.

Ein Baubeschluss ist die finale Ausführungsfreigabe der städtischen Gremien. Dieser ist für jedes größere Projekt erforderlich und kann aber erst dann erfolgen, wenn konkrete Planunterlagen samt Kostenberechnung unter Einbeziehung aller erforderlichen Erkenntnisse aus den Planungs- und Fachplanungsleistungen erstellt wurden, also mindestens eine Entwurfsplanung der Leistungsphase 3. Da sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder auch im Rahmen der baufachlichen Prüfung der SGD noch Anpassungen der Planung als notwendig erweisen können, die dann auch kostenrelevant sein können, ist sogar der Stand einer Genehmigungsplanung LPH 4 für einen fundierten Baubeschluss erforderlich. Erst wenn die Baugenehmigung vorliegt, kann man mit Sicherheit von einer baurechtlichen Umsetzbarkeit der Maßnahme ausgehen und erst wenn die abschließende förderrechtliche Zustimmung des Landes vorliegt, ist klar, was das Projekt gem. Kostenberechnung voraussichtlich kosten und wie hoch die zu erwartende Förderung ausfallen wird. Für einen finalen Baubeschluss müssen die Umsetzbarkeit und die Finanzierbarkeit des Projektes abschließend geklärt sein.

Die Stadt wird zum Zeitpunkt des Baubeschlusses jedoch bereits einen Betrag von über 1 Mio. € für die bereits angefallenen Kosten für die Sanierung der Kellerräume sowie für die Planungs- und Fachplanungsleistungen bis zur Leistungsphase 4 und für die Kosten der externen Betreuung des VgV-Verfahrens und Teile der Projektsteuerungshonorare verausgabt haben. Da dieser Betrag ungefähr dem kommunalen

Eigenanteil der förderfähigen Kosten und schon fast der Hälfte der absehbaren Kosten, die insgesamt durch die Stadt zu tragen wären, entspricht, wäre zu diesem Zeitpunkt ein Ausstieg aus dem Projekt aus finanzieller Sicht nicht sinnvoll.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.05.2021 mit 40 Ja- und 2 Nein-Stimmen die Machbarkeitsstudie als Grundlage für die weitere Abstimmung des Projektes mit den Landesbehörden (ADD, SGD und Ministerium des Innern), sowie im Anschluss daran als Grundlage für die europaweite Ausschreibung der weiteren Planungsleistungen beschlossen. Die Abstimmung des Projektes mit den Landesbehörden ist erfolgt, so dass nun die europaweite Ausschreibung der weiteren Planungsleistungen ansteht.

Da aus o.g. Gründen die Stadt zum Zeitpunkt des finalen Baubeschlusses bereits einen hohen Anteil der insgesamt von der Stadt absehbar zu tragenden Kosten verausgabt haben wird, bittet die Verwaltung vor Einleitung der nächsten Verfahrensschritte (Ausschreibung der externen Vergabebetriebe und Projektsteuerung sowie der Planungs- und Fachplanungsleistungen) um einen Grundsatzbeschluss der Gremien zur Projektweiterführung sowie um Zustimmung zur externen Beauftragung der Vergabebetriebe und Projektsteuerung auf Kosten der Stadt, was für die adäquate und zielgerichtete Weiterführung des Projektes als unvermeidbar notwendig erachtet wird.

Es wären im weiteren Verfahren nun folgende Beratungs-, Planungs- und Fachplanungsleistungen auszuschreiben:

- Externe Betreuung des VgV-Verfahrens
- Projektsteuerung nach AHO
- Objektplanung Gebäude und Innenräume
- Innenarchitektur und Ausstellungsgestaltung
- Technische Gebäudeausstattung Heizung-Lüftung-Sanitär
- Technische Gebäudeausstattung Elektro
- Tragwerksplanung
- Brandschutzkonzept
- Bauphysik und ENEV-Nachweis
- Bauakustik
- Sicherheitstechnik
- Prüfeningenieur Brandschutz und Statik
- Sicherheits- und Gesundheitskoordination (SiGeKo)

Aufgrund des sehr hohen Fördersatzes der Städtebauförderung, ist davon auszugehen, dass es künftig keine besseren Finanzierungsoptionen geben wird. Es handelt sich somit hier um eine einmalige Chance zur Umsetzung des Projektes. Die Tatsache, dass hier Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ überhaupt eingesetzt werden können, ist einzig und alleine darauf zurückzuführen, dass es im Rahmen des einstimmig beschlossenen und vom Land zugestimmten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Innenstadt“ gelungen ist, die hohe Bedeutung, die der Erhalt des Museums am bisherigen Standort am zentrale gelegen Rathausplatz für die Nutzungsmischung und das Image der Innenstadt hat, darzulegen (Gebietsbezug der Maßnahme).

Das Gesamtfördervolumen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ ermöglicht neben der Sanierung des Erkenbert-Museums die Umsetzung zahlreicher weitere baulicher Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt.

Als Teil des abgestimmten Maßnahmenpaketes im Rahmen der Landesinitiative zur Förderung der Investitionsfähigkeit der großen Mittelzentren wurde im Zuge des dabei durchgeführten Verständigungsverfahrens zwischen Finanzministerium und Innenministerium nach § 18 Abs. 2 Nr. 3 LFAG die Investition aus dringenden Gründen des Allgemeinwohls für notwendig erklärt und damit eine wesentliche Hürde der Kommunalaufsicht genommen.

Alle Verfahrensschritte im Vorgriff auf die Förderantragsstellung wurden, wie gefordert, abgearbeitet und von den zuständigen Landesbehörden anerkannt sowie jeweils mit eindeutigen Mehrheitsentscheidungen der städtischen Gremien beschlossen. Vor Einleitung der weiteren kostenverursachenden Verfahrensschritte wird eine Grundsatzentscheidung der Gremien zur Weiterverfolgung des Projektes auf Basis der heutigen Erkenntnisse empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung des Projektes außerhalb des Städtebauförderungsprogramms mit deutlich schlechteren Förderkonditionen und daher mit deutlich höheren Kosten für die Stadt verbunden wäre. So würden bei der Errichtung eines Museumsneubaus an anderer Stelle und der Nutzung des I-Stocks die Kosten für die Stadt voraussichtlich in einem Bereich zwischen 5,5 und 7 Mio. € liegen anstatt der 2,5 Mio. €, die bei der Sanierung des Bestandsgebäudes und der Nutzung der Städtebauförderung für die Stadt anfallen.

Bei einer Fortführung des Projektes ist eine erneute inhaltliche Beteiligung der städtischen Gremien sowie des Museumsbeirates und des Altertumsvereins nach Erstellung des Vorentwurfes (Leistungsphase 2) sowie der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) vorgesehen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister