

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0489/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2016	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	13.12.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Errichtung eines zentralen Verwaltungsneubaus an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Jakobstraße

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß der vorliegenden Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung wird die wirtschaftlichste Variante für das Stadthaus Bergisch Gladbach, die Errichtung eines Neubaus an der Johann-Wilhelm-Lindlar Straße / Jakobstraße mit der Integration der Stadtbücherei, entwickelt.
2. Voraussetzung dafür ist die Finanzierung oberhalb des Kreditdeckels, die von der Aufsichtsbehörde bereits schriftlich in Aussicht gestellt wurde.
3. Der Bund der Steuerzahler NRW wird in den weiteren Prozess eingebunden.
4. Die weiteren Beschlussvorschläge werden gemäß der Zuständigkeitsordnung den jeweiligen Fachausschüssen vorgelegt. Die inhaltliche Vorabstimmung erfolgt weiterhin über die „Lenkungsgruppe Stadthaus“.

Sachdarstellung / Begründung:

Zur inhaltlichen Vorbereitung der Untersuchung der Sanierungs- bzw. Neubauvarianten für das Stadthaus in Bergisch Gladbach wurde auf Anregung des Ältestenrates vom 20.04.2015 eine „Lenkungsgruppe Stadthaus“ eingerichtet, der alle Fraktionen des Rates angehören. Die Lenkungsgruppe wurde als vorbereitendes Gremium eingerichtet, das die Einbindung politischer Gremien bei wesentlichen Entscheidungen nicht ersetzt. In den Sitzungen der Lenkungsgruppe am 18.01.2016, 31.08.2016 und 26.10.2016 wurden die Mitglieder informiert und die Sachstände diskutiert. Die Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde allen Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt und im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.11.2016 präsentiert.

zu Beschlussvorschlag 1:

Zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Sanierungs- bzw. Neubauvariante wurde die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (VBD) aus Köln beauftragt, die entsprechende Referenzen ähnlicher Projekte vorweisen kann.

Grundlage für die Berechnungen bildet das erarbeitete Raumprogramm für die Fachbereiche, die zum Stichtag 01.01.2016 in den Stadthäusern und dem Bürogebäude in der Stadtmitte untergebracht waren. Inzwischen sind Umzüge einzelner Dienststellen in das Gustav-Lübbecke-Haus als Interimslösung bis zum Stadthausneubau erfolgt. Mithilfe des erarbeiteten Raumprogramms wurde ein Variantenvergleich angestellt, bei dem folgende Festsetzungen getroffen wurden:

- identische Finanzierungspläne für alle Varianten
- einheitlicher Betrachtungszeitraum von 30 Jahren ab Fertigstellung Baumaßnahmen
- Vergleich der Ergebnisse sowohl barwertig als auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Finanz- und Ergebnisrechnung
- soweit möglich und sachgerecht Rückgriff auf Ist-Daten; Ergänzung fehlender Datengrundlagen durch Angaben aus einschlägigen Referenzwerken und durch Erfahrungswerte der VBD, wobei Projektspezifika beachtet werden

Untersucht wurden folgende Varianten:

- Variante A (Bestandslösung und Miete):
Sanierung der bestehenden Stadthäuser und Anmietung der nicht in den bestehenden Stadthäusern darstellbaren Flächen
- Variante B (kleine Neubaulösung):
Teilneubau in der Johann-Wilhelm-Lindlar Straße / Jakobstraße („Bahnhofskopfbauung“) als Ersatz für die bestehenden Stadthäuser und Anmietung der nicht im Teilneubau dargestellten Flächen
- Variante C (große Neubaulösung):
Neubau in der Johann-Wilhelm-Lindlar Straße / Jakobstraße („Bahnhofskopfbauung“), der die bisherigen Verwaltungsstandorte „An der Gohrsmühle“, „Konrad-Adenauer-Platz“ einschließlich Anteile des Bürgermeisterbüros und „Hauptstraße 192“ sowie der interimsmäßig untergebrachten

- Dienststellen im Gustav-Lübbe-Haus aufnimmt.
- Variante D (Bestandslösung und Teilneubau):
Sanierung der bestehenden Stadthäuser und Teilneubau in der Jakobstraße zur Aufnahme der nicht in den bestehenden Stadthäusern darstellbaren Flächen
 - 0-Variante:
Verbleib in den bestehenden Gebäuden und Weiterbetrieb der sanierungsbedürftigen Gebäude inkl. Instandhaltungsmaßnahmen, die allein zur Aufrechterhaltung der Funktion und der Verkehrssicherheit dienen.
 - Variante Zanders-Verwaltungsgebäude:
Ankauf der ehemaligen Bürogebäude der Firma Zanders inkl. Umbau der Gebäude und evtl. Anbau.

Der Variantenvergleich wurde in die drei Bereiche

1. Planungs- und Bauphase,
2. Finanzierung und
3. Betriebsphase

unterteilt. Die Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung gibt insgesamt ein umfassendes Bild über die möglichen wirtschaftlichen Effekte der einzelnen Varianten. Basierend auf dieser Untersuchung lassen sich folgende Schlussfolgerungen zusammenfassend festhalten:

- Die Errichtung eines Stadthauses am Grundstück Johann-Wilhelm-Lindlar Straße / Jakobstraße (Bahnhofskopfbebauung) als zentrales Verwaltungsgebäude im Kernstadtgebiet Bergisch Gladbach gemäß der Variante C ist die wirtschaftlichste Lösung.
- Es hat sich im Zuge der Betrachtung der Ressourcenentwicklung gezeigt, dass die 0-Variante keine Vorteile gegenüber dem Stadthausneubau aufweist.
- Neben wirtschaftlichen Aspekten sprechen auch qualitative Aspekte für einen zentralen Stadthausneubau.
- Die Überprüfung einer möglichen Integration der Stadtbücherei in den Stadthausneubau ergab, dass diese wirtschaftlich sinnvoll ist und weitere räumliche Synergiepotentiale wahrscheinlich sind.

Die Zusammenfassung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung ist dieser Vorlage beigelegt.

zu Beschlussvorschlag 2:

Am 30.08.2016 wurden dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises als Aufsichtsbehörde die Ergebnisse der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgelegt und ausführlich erläutert, um diese rentierliche Maßnahme außerhalb des Kreditdeckels finanzieren zu können.

Die Aufsichtsbehörde hat daraufhin schriftlich die Finanzierung außerhalb des Kreditdeckels in Aussicht gestellt.

Aufgrund dieser Inaussichtstellung kann die weitere Projektierung erfolgen. Die Finanzierung

dieses Projektes außerhalb des Kreditdeckels bedeutet, dass sie ohne Auswirkung auf andere geplante Investitionsprojekte, insbesondere der Schulsanierungen, durchgeführt werden kann.

zu Beschlussvorschlag 3:

Zum Bund der Steuerzahler NRW wurde Kontakt aufgenommen und die Bereitschaft zur frühzeitigen Prüfung des Projektes abgefragt. Ziel ist, durch eine zusätzliche unabhängige, überparteiliche und gemeinnützige Instanz, die verschiedenen Projektphasen zu überprüfen und die Ergebnisse kritisch zu hinterfragen. Zwar hat der Bund der Steuerzahler ein solches Projekt noch nicht begleitet, ist aber bereit, diese Maßnahme als Pilotprojekt gemeinsam mit der Stadt Bergisch Gladbach anzugehen.

Dazu wurde dem Bund der Steuerzahler NRW die Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung bereits übersandt. Von dort wurde die bisherige Vorgehensweise ausdrücklich gelobt. Die weitere Zusammenarbeit erfolgt insofern, als dass die verschiedenen Projektabschnitte dem Bund der Steuerzahler NRW übermittelt werden und von dort Fragenkataloge zur Beantwortung erstellt werden. Die Fragen und Antworten sowie die sich daraus ergebenden Anpassungen des Projektes werden dokumentiert und dem jeweils zuständigen Gremium vorgelegt.

zu Beschlussvorschlag 4:

Zur inhaltlichen Diskussion und zur Vorabstimmung fungiert weiterhin die „Lenkungsgruppe Stadthaus“. Sie gilt weiterhin als vorbereitendes Gremium, das die Einbindung politischer Gremien bei wesentlichen Entscheidungen nicht ersetzt. Entsprechend der Zuständigkeitsordnung wird dem jeweiligen Ausschuss der Sachverhalt zur Beratung bzw. Entscheidung vorgelegt.

Vorbehaltlich der Fassung des vorgelegten Beschlussvorschlages beginnt im kommenden Jahr der konkrete Planungsprozess. Dort werden u.a. folgende Aspekte angegangen:

- Untersuchung der Veränderung auf den Verkehr, insbesondere den PKW-Verkehr, durch eine Verlagerung von Stadtverwaltung und Stadtbücherei,
- Untersuchung der städtebaulichen Auswirkung auf die „Obere Hauptstraße“ durch Umzug der Stadtverwaltung mit ca. 400 Arbeitsplätzen sowie durch Umzug der Kultureinrichtung Stadtbücherei aus dem „Forum“ in das neue Stadthaus,
- Aufstellung eines Bebauungsplanes und die frühzeitige Einbindung des Gestaltungsbeirates,
- Finalisierung des Raumprogramms,
- Erstellung eines Beschaffungsvariantenvergleich, um zu ermitteln, mit welcher Art der Ausschreibung und Vergabe am wirtschaftlichsten die beschlossene Variante beschafft werden kann,
- Aufstellung eines Konzepts für die Nachnutzung der aktuellen Grundstücke.