

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0531/2021
öffentlich

| Gremium | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|-----------------------------------|---------------|--------------------|
| Ausschuss für den Stadthausneubau | 16.09.2021 | Beratung |
| Rat der Stadt Bergisch Gladbach | 05.10.2021 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Projektidee zur Anmietung in der RheinBerg-Passage für Verwaltungsbereiche und Stadtbücherei

Beschlussvorschlag:

1. Der in Umsetzung bestehende Beschluss, das Bauvorhaben „Neubau eines Stadthauses“ auf dem sog. Kopfgrundstück am S-Bahnhof zu projektieren, wird zurückgestellt
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a. Verhandlungen mit dem Ziel des Abschlusses eines langfristigen Mietvertrages zu marktüblichen Konditionen zur Unterbringung der Stadtbücherei und der in der bisherigen Planung für das neue Stadthaus vorgesehenen Verwaltungsbereiche in der Immobilie RheinBerg-Passage aufzunehmen,
 - b. die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendige Baumaßnahmen des Vermieters zu schaffen,
 - c. mit den in Frage kommenden Kaufinteressenten Verkaufsverhandlungen über die bisher für den Stadthausneubau vorgesehenen Grundstücke am S-Bahnhof aufzunehmen, die im Anschluss an den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages für die Räumlichkeiten in der RheinBerg-Passage finalisiert werden können, und
 - d. eine städtebauliche Konzeption für die Neugestaltung der Grundstücke der alten Stadthäuser „Konrad-Adenauer-Platz“ und „An der Gohrsmühle“ unter Einbeziehung der benachbarten Freiflächen und Immobilien in Abstimmung mit deren Eigentümern zu erarbeiten. Hierbei ist der Brückenschlag zum Konversionsprojekt „Zanders“ von herausragender Bedeutung.

Sachdarstellung / Begründung:

Beschluss des HA vom 19.03.2021 und bisherige Umsetzungsschritte zum Stadthausneubau

Mit Beschluss vom 19.03.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, die fachlichen Anforderungen an den Neubau eines Stadthauses auf dem sog. Kopfgrundstück am S-Bahnhof zu aktualisieren und eine Vergabe im Lebenszyklus-Modell vorzubereiten.

Die Verwaltung hat unverzüglich nach diesem Beschluss diese Arbeiten aufgenommen und befindet sich aktuell in der Phase der Bedarfsplanung mit der Erarbeitung von Nutzungskonzepten für moderne und digitale Arbeitsumgebungen unter Einbeziehung von mobiler Arbeit. Für die Umsetzung des Projektes wurde eine Programmstruktur entwickelt, die wesentlichen strategischen Handlungsfelder in diesem Kontext zusammenführt.

Im Übrigen wird auf die Mitteilungsvorlagen im ASHNB am 16.09.2021 verwiesen.

Situation der Immobilie RheinBerg-Passage

Die in unmittelbarer Nähe des bisher geplanten Standorts am S-Bahnhof gelegene RheinBerg-Passage befindet sich aktuell in einem nicht zufriedenstellenden Nutzungszustand. Erhebliche Teile sind seit längerem ungenutzt. Der im Erdgeschoss befindliche großflächige Nahversorger „Marktkauf“ wurde zum 30.06.2021 ebenfalls geschlossen.

Der neue Eigentümer der RheinBerg-Passage hat ein renommiertes Projektentwicklungsbüro mit der konzeptionellen und baulichen Neuaufstellung des Komplexes beauftragt, um den Standort nachhaltig zu revitalisieren.

Für die Stadt Bergisch Gladbach ist eine gute und attraktive Nutzung und Gestaltung dieser absolut zentral gelegenen Immobilie von großer Bedeutung. Sie kann im besten Fall als starker Magnet und Impuls für die Innenstadt ein Schlüssel zur Attraktivierung der Innenstadt – gerade und insbesondere nach der Covid 19-Pandemie – sein. Sie kann im schlechtesten Fall zu einer „Problemimmobilie“ mit verheerend negativen Auswirkungen auf die Innenstadt werden. Auch mit Blick auf die begleitenden Entwicklungen im ehemaligen Köttgen-Gelände und der Kalköfen sowie mit dem Ausbau des S-Bahnhofs kommt der städtebaulichen Konzeption dieser zentralen Innenstadtlage eine besondere Bedeutung zu. Daher besteht ein überragendes städtisches Interesse darin, dass die Konversion dieses Gebäudekomplexes gelingt.

Im Rahmen gemeinsamer Gespräche mit dem Projektentwickler hat die Verwaltung erfahren, dass bereits baufachliche und betriebswirtschaftliche Prüfungen eingeleitet wurden, um die zukünftige Nutzung zu definieren. Diese wird nur noch in Teilen des Erdgeschosses eine Nahversorgerfunktion beinhalten, ansonsten ist eine weitere Einzelhandelsnutzung nicht geplant. Welche weiteren Nutzungen erfolgen werden, ist noch nicht abschließend geklärt.

Möglichkeit einer langfristigen Anmietung in der RheinBerg-Passage durch die Stadt

In diesem Zusammenhang wurde die Frage geprüft, ob eine Unterbringung der bisher für den Neubau beabsichtigten Verwaltungs- und Büchereinutzung in der RheinBerg-Passage möglich wäre. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass dies nach überschlägiger Einschätzung der Fall ist. Es besteht seitens des Eigentümers die Bereitschaft, in Verbindung mit einem zweigeschossigen Aufbau die der bisherigen städtischen Planung zugrunde gelegten Nutzflächen

für Verwaltung und Bücherei bereitzustellen und zum Gegenstand eines langfristigen Mietvertrages zu machen. Geplant ist ein Aufbau in Holzbauweise mit großflächiger Photovoltaik. Das bestehende Parkhaus bleibt dabei ohne Reduzierung der Stellplatzfläche bestehen und soll für zukünftige E-Mobilität ertüchtigt werden.

Die verwaltungsinterne konzeptionelle Arbeit zur zukünftigen Arbeitsweise der Verwaltung unter Berücksichtigung der digitalen Entwicklungen und die Anforderungen an zukünftige Nutzungskonzepte werden zeitnah vorgebracht, sodass eine Zusammenführung mit den konzeptionellen Überlegungen bezüglich des Gebäudes möglich erscheint. Sollte sich herausstellen, dass der bisher prognostizierte Raumbedarf durch neue Arbeitsformen reduziert werden kann, so ergibt sich daraus zunächst die Möglichkeit, die seit der Erstellung des bisherigen Raumprogramms im Jahr 2018 hinzugekommenen Stellen der betreffenden Fachbereiche ohne Flächenmehrung zu versorgen. Noch darüberhinausgehendes freiwerdendes Potential könnte zur Unterbringung von derzeit dezentral untergebrachten Verwaltungseinheiten genutzt werden. Hierbei könnten insbesondere durch das Freimachen von Flächen im Zanders-Officebereich dort Kapazitäten zur externen Vermietung mobilisiert werden. Auch ist die Raumsituation im Rathaus Bensberg unverändert stark angespannt, so dass auch hier eine Entlastung dringend erforderlich ist. Mietvertraglich kann darüber hinaus die Option einer teilweisen Untervermietung durch die Stadt vereinbart werden. Der Investor hat seine grundsätzliche Bereitschaft hierzu erklärt.

Die Unterbringung der heutigen Stadtbücherei auf nur einer Ebene im 1. OG der RheinBerg-Passage kommt den bisherigen Überlegungen sehr entgegen. Mit Unterstützung einer begleitenden Fachplanung können die bereits am 27.11.2019 verabschiedeten Maßnahmen der Bibliotheksstrategie der Stadtbücherei Bergisch Gladbach 2019 bis 2030 in weiten Teilen umgesetzt werden (vgl. Drucksachen-Nr. 0471/2019).

Vorteile der vorgeschlagenen Anmietung

Aus Sicht der Verwaltung spricht eine Vielzahl von Argumenten dafür, vom Neubau eines Stadthauses in Eigenregie zugunsten eines langfristigen Mietvertrages in der RheinBerg-Passage abzusehen.

Städtebauliche Perspektiven

Die RheinBerg-Passage wird durch die vorgeschlagene Vorgehensweise zu einem stabilen Frequenzbringer für die Innenstadt. Durch eine architektonisch attraktive Neugestaltung und Erweiterung setzt sie am S-Bahnhof einen städtebaulichen Akzent, ohne die Entwicklung des Kopfgrundstücks am S-Bahnhof aus dem Auge zu verlieren (s.u.). Sie führt mit den neuen Nutzungen zu einem Frequenzgeber, der zu einer Belebung der Innenstadt und insbesondere der Grünen Ladenstraße führt. Weiterhin eröffnet sich durch den damit erheblich früheren Freizug der alten Stadthäuser die Möglichkeit, parallel zur Entwicklung des Zanders-Areals auch an dieser Stelle die Innenstadt – in Abstimmung mit den Eigentümern der benachbarten, ebenfalls abgängigen Immobilien – grundlegend neu zu gestalten.

Übergeordnete Erwartungen und Ziele

Die bereits im Planungswettbewerb ausgesprochene Erwartung einer hohen Aufenthaltsqualität und einer Ankommenssituation am zentralen ÖPNV-Knoten kann weiterhin realisiert werden. Eine zukunftsorientierte Qualität der Arbeitsplätze kann durch eine hohe Funktionalität in der Integration der unterschiedlichen Nutzungen des Raumprogramms erreicht werden. Dabei profitiert insbesondere die Stadtbücherei durch eine hohe Publikumsfrequenz der im Gebäude vorgesehenen Nahversorger und der Verwaltungsbereiche.

Zeitgewinn

Der Eigentümer der RheinBerg-Passage hat ein großes Interesse an einem möglichst frühzeitigen Beginn des Mietverhältnisses und damit auch an einer schnellen Realisierung der mit einer Neugestaltung zusammenhängenden Baumaßnahmen. Im Vergleich zur bisherigen Konzeption eines Stadthausneubaus in Eigenregie der Stadt ist ein erheblicher Zeitgewinn zu erwarten. Gegenüber einem Neubauvorhaben ist mit einem klaren Zeitfenster und einer früheren Fertigstellung von drei bis vier Jahren zu rechnen. Angesichts der völlig unzureichenden Arbeitsbedingungen in den aktuell genutzten Immobilien der städtischen Verwaltung (Stadthäuser, Hauptstraße 192) ist dies ein großes Plus für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die gesamtstädtische Entwicklung.

Umsetzung des Raumprogramms

Die Umsetzung des bisherigen Raumprogramms erscheint möglich. Durch intelligente Nutzungskonzepte lassen u.U. weitere Flächenpotenziale zusätzliche Nutzungen zu, sodass auf bestehende Anmietungen verzichtet werden kann und in den bestehenden Verwaltungsstandorten eine dringend erforderliche Entzerrung stattfindet. Derzeit können vorhandene Stellen mangels Arbeitsplatz nicht besetzt werden. Flexibles Reagieren auf geänderte Arbeitsabläufe ist durch geeignete Grundrisse beim Raumbedarf ebenfalls möglich (Stichworte Telearbeit und Arbeitsplatz-Sharing).

Kostensicherheit

Während die bisherige Konzeption die bei einem eigenen Bauvorhaben üblichen erheblichen Unsicherheiten bei der Kostenschätzung aufweist, ist bei der vorgeschlagenen Anmietung nach Vertragsschluss Kostensicherheit gewährleistet.

Klima- und Ressourcenbilanz

Der Erhalt und die erweiterte Nutzung einer Bestandsimmobilie sind per se ressourcenschonender als ein kompletter Neubau. Die konkret geplante Aufstockung des Gebäudes durch einen Holzbau, verbunden mit flächendeckender Photovoltaik und weiteren ökologisch wegweisenden Baumerkmale, ist nachhaltig und führt zu den heute dringend erforderlichen positiven Klima- und Ressourcenbilanzen.

Mietrecht

Die Mietlösung entlastet die städtische Hochbauverwaltung von dem Bau und der Betreuung des Objekts und verpflichtet den Eigentümer/ Vermieter dazu, die Immobilie in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Instandhaltung, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nicht von der städtischen Finanzlage und der tatsächlichen Leistungsfähigkeit der Hochbauverwaltung abhängig, sondern vertraglich geschuldete Leistungen des Eigentümers/ Vermieters.

Leistungsfähigkeit durch die Verwaltung, insb. Hochbau

Die Abteilung Hochbau ist unverändert in einer äußerst angespannten Personalsituation und kann aus eigener Kraft einen städtischen Neubau wie bisher projiziert nicht in der notwendigen Intensität betreuen. Die Interessenvertretung der Stadt als zukünftigem Mieter ist demgegenüber erheblich weniger aufwändig und kann somit realistischer geleistet werden.

Entscheidungsoptionen nach Ablauf des Mietvertrages

Die Bedarfe der Stadtverwaltung in 20 bis 30 Jahren sind heute nicht valide prognostizierbar. Somit ist es auch von strategischem Vorteil, wenn die Stadt dann frei entscheiden kann, ob

sie die Anmietung fortsetzt oder einen anderen Weg geht. Im Übrigen belegen die Erfahrungen mit den stadteigenen Stadthäusern, dass eine Eigentümerposition der Stadt keineswegs ein Garant dafür ist, dass eine Immobilie über Jahrzehnte in einem ordnungsgemäßen Zustand bleibt.

Abstimmung mit Ausbau S11

Ein sehr komplexer und auch noch nicht abschließend gelöster Themenkomplex ist die Synchronisation des bisher geplanten Neubaus mit dem zweigleisigen Ausbau der S11 und des S-Bahnhofs selbst. Diese Thematik wird bei einer Anmietung in der RheinBerg-Passage von dem Projektvorhaben eines neuen Verwaltungsgebäudes abgekoppelt, wird aber städtebaulich weiter intensiv begleitet.

Wegfall weiterer möglicher Risiken

Weitere mögliche Projektrisiken wie z.B. Bodenbelastung, Gründung, Tiefgarage sowie alle Planungs- und Baurisiken, die üblicherweise vom Bauherrn zu tragen wären und möglicherweise weitere nicht unerhebliche Unsicherheiten und Kostenrisiken mit sich gebracht hätten, entfallen ebenfalls bei einer Anmietung.

Vergaberechtliche Bewertung

Das Anmieten einer Immobilie, die nicht als Spezialimmobilie für ihre gesamte Lebenszeit für die Stadt errichtet wird, sondern auch durch andere Mieter (Büro und Dienstleistungen) nach Ablauf der Mietzeit, die kürzer als ihr Abschreibungszeitraum ist, möglich ist, stellt keine ausschreibungspflichtige Leistung für die Stadtverwaltung dar (§107 I Nr. 2 GWB) .

Auswirkungen auf denkbare Regressforderungen aus dem Architektenwettbewerb

Mit einer Anmietung in der RheinBerg-Passage wird die Absicht der Beschaffung des ursprünglichen Vergabegegenstandes aus dem zurückliegenden Architektenwettbewerb vollständig aufgegeben, so dass Ersatzrisiken aus dem seinerzeitigen Vergabeverfahren mit großer Wahrscheinlichkeit komplett ausscheiden.

Entwicklung der Grundstücke an der S-Bahn

Für die bislang für den Stadthausneubau vorgesehenen Grundstücke am S-Bahnhof gibt es ein sehr ernsthaftes Kaufinteresse. Wenn die Stadt dort nicht baut, besteht eine sehr gute Aussicht darauf, dass dort durch einen anderen Investor aus dem öffentlich-rechtlichen Bereich ein zeitgemäßes Bürogebäude errichtet wird und die Grundstücke nicht ungenutzt bleiben.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Hinsichtlich eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs mit dem bisher projektierten Neubau ist folgendes zu bedenken:

Die bisher vorliegenden Kostenschätzungen (80 Mio. € +/- 30%) für das Vorhaben des Stadthausneubaus sind nicht abschließend, sondern stehen unter dem Vorbehalt zukünftiger Entwicklungen und Kostenänderungen. Hierbei ist insbesondere die aktuelle, kaum einzuschätzende Entwicklung der Baupreise zu erwähnen, die zu starken Kostensteigerungen führen kann. Ob die Abschreibungen eines Neubaus tatsächlich niedriger wären als die Miete in der RheinBerg-Passage unterliegt erheblichen Zweifeln. Insbesondere die notwendige Indexierung der Baukosten bis 2028 birgt erhebliche Kostensteigerungsrisiken

Letztlich würden die tatsächlichen Baukosten erst nach Bezugsfertigkeit feststehen. Die Erfahrungen vieler öffentlicher Hochbauprojekte geben Anlass zur Skepsis in Bezug auf vorherige Kostenschätzungen.

Demgegenüber ergibt sich aus einem Mietvertrag eine verbindliche und von zukünftigen Kostensteigerungen unabhängig über die Laufzeit bezifferbare und planbare Belastung des städtischen Haushalts. Die Miethöhe wird Gegenstand weiterer Verhandlungen sein.

Zu beobachten ist des Weiteren, dass das ursprünglich für den Stadthausneubau vorgesehene Grundstück veräußert werden kann und auch eine Vermarktung der Grundstücke der alten Stadthäuser Jahre früher als bisher geplant möglich sein wird.

Insgesamt kommt die Verwaltung daher zu der Einschätzung, dass bei einer marktüblichen Miete die vorgeschlagene Mietlösung ökonomisch gut vertretbar und eine Anmietung in der RheinBerg-Passage aufgrund der zusätzlich aufgezeigten Vorteile einem Neubau in Eigenregie vorzuziehen ist.