

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	01.03.2016
Rat	08.03.2016

Handlungsalternativen für Verwaltungsgebäude der Haaner Stadtverwaltung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Haan mindestens 4 Handlungsalternativen in einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auszuarbeiten und darzustellen.
2. Zur Deckung der benötigten Haushaltsmittel wird der Haushaltsansatz Planungskosten für den Neubau des kleinen Bürogebäudes an der Alleestraße, Produkt 011300 in Höhe von 220.000 € herangezogen.
3. Der Neubau des kleinen Bürogebäudes an der Alleestraße wird zunächst nicht weiterverfolgt.

Sachverhalt:

Anlass der Vorlage

Im Rahmen der bisherigen Haushaltsplanberatungen für den Haushalt 2016 und Folgejahre wurde die Situation der beiden zentralen Gebäude der Haaner Stadtverwaltung, das Rathaus Kaiserstr. 85 und das Verwaltungsgebäude Alleestr. 8 im Unterausschuss Organisation und Personal und im Haushalts- und Finanzausschuss aus aktuellem Anlass erörtert. Hierzu wurden mündliche und schriftliche Anträge formuliert.

Einerseits kann der Raum- und Funktionsbedarf der Stadtverwaltung in den beiden Gebäuden zunehmend nicht abgedeckt werden. Es wurden bereits zusätzliche Büros angemietet. Demnächst sollen Arbeitsplätze der Verwaltung zur Liegenschaft der ehemaligen Landesfinanzschule ausgelagert werden. Mitarbeiter des technischen

Dezernates sind bereits seit mehreren Jahren in Baustellencontainern untergebracht. Die Haushaltsplanung beinhaltet für 2016/2017 ein Budget von 2,22 Mio. € für den Neubau eines kleinen 2-geschossigen Ergänzungsgebäudes am Standort Alleestr. 8.

Andererseits befinden sich die Bestandsgebäude in einem schlechten Unterhaltungszustand. Die Telefonanlage, die IT-Anlage und die Beleuchtungsanlage müssen dringend erneuert werden. Zusammen mit der Beseitigung von Brandschutzmängeln müssen hierfür kurzfristig mindestens 3 Mio. € investiert werden. Darüber hinaus stehen noch weitere, bisher noch nicht bezifferte Investitionen in siebenstelliger Höhe für Grundinstandsetzungen an „Dach und Fach“ (Dächer, Grundleitungen etc.), für die Herstellung der Barrierefreiheit, die energetische Sanierung usw. an. Darüber hinaus weist insbesondere das Gebäude an der Alleestraße aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Schulgebäude ungünstige Raumgeometrien und unzulängliche Funktionalitäten auf.

Als Ergebnis der Erörterung in den Ausschüssen wurde die Verwaltung beauftragt, einen Vorschlag für eine Handlungsalternative vorzulegen.

Handlungsalternativen

Verschiedene Lösungsansätze, auch mit dem Ziel der Konzentration der Verwaltung an nur einen Standort wurden bereits in den zurückliegenden Jahren diskutiert: Dabei standen ein Neubau an der Rathauskurve und ein Neubau an der Alleestraße im Mittelpunkt der Überlegungen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese und gegebenenfalls weitere denkbare Lösungsvarianten zu entwickeln und diese bezüglich ihrer langfristigen finanziellen Auswirkungen - insbesondere aus NKF-Sicht – und ihrer funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen und Qualitäten fundiert zu vergleichen. Betrachtet werden der zukünftige Raumbedarf, Sanierungskosten, der baulich-technische Zustand der Bestandsbauten, Interimskosten, Neubaukosten, zu erwartende Grundstückserlöse, zukünftige Betriebskosten, Vermögensentwicklung und Ressourcenverbrauch sowie qualitativ organisatorische Aspekte etc.

Den Kommunen steht seit kurzem mit dem vom Finanzministerium des Landes NRW und der NRW-Bank herausgegebenen „Leitfaden zu Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“ ein praxisnahes Werkzeug und eine anerkannte Methodik zur Bearbeitung der Aufgabenstellung zur Verfügung. Zur digitalen Erstellung der Berechnung wird das von der NRW-Bank entwickelte „WU-NKF-Rechentool“ eingesetzt.

Für die Bearbeitung dieser anspruchsvollen Aufgabe benötigt die Verwaltung die Unterstützung durch ein in diesem Bereich qualifiziertes und erfahrenes Ingenieur- und Beratungsbüro.

Erwartetes Ergebnis und nächste Projektschritte

Auf Basis des Ergebnisses der vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann entschieden werden, welche der Varianten weiterverfolgt werden soll.

Erst dann sollte über die nächsten Schritte, z.B. städtebaulicher Ideenwettbewerb oder Investorenwettbewerb entschieden werden.

Die ausgewählte Variante ist sodann in das Innenstadtentwicklungskonzept aufzunehmen.

Zeitplan

Die Verwaltung strebt an, die vergleichende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Varianten bis spätestens zur ersten Ratssitzung nach der Sommerpause vorzulegen.

Finanz. Auswirkung:

Für den ersten Projektschritt, den umfassende Variantenuntersuchung mit Wirtschaftlichkeitsvergleich entstehen voraussichtlich externe Kosten in Höhe von ca. 85.000 €.

Verfasser: Ute Eden