

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	05.09.2017

Handlungsalternativen für Verwaltungsgebäude der Haaner Stadtverwaltung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat nimmt davon Kenntnis, dass die Verwaltung bis Ende des Jahres 2018 die hierzu notwendigen Abstimmungen und Konkretisierungen mit den Beteiligten (Fachämter der Verwaltung, VHS) durchführt und zur Freigabe der Umsetzung vorbereitet.
2. Für die Erarbeitung des Raum- und Funktionsbedarfs unter Berücksichtigung der zukünftigen Arbeitsorganisation der Verwaltung unter Einbindung externer Fachleute werden in die Haushaltsplanung 2018 Planungskosten in Höhe von 70.000 € aufgenommen.

Sachverhalt:

Anlass der Vorlage

Im Rahmen der 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.

Einerseits kann der Raum- und Funktionsbedarf der Stadtverwaltung in den beiden Gebäuden zunehmend nicht abgedeckt werden. Es wurden bereits zusätzliche Büros angemietet. Zwischenzeitlich wurden Arbeitsplätze der Verwaltung zur Liegenschaft der ehemaligen Landesfinanzschule ausgelagert. Mitarbeiter des technischen Dezernates sind bereits seit mehreren Jahren in Baustellencontainern untergebracht.

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 mit Ratsbeschluss vom 8.3.2016 beauftragt, mindestens 4 Handlungsalternativen für die Verwaltungsgebäude der Stadt Haan in einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu entwickeln und diese bezüglich ihrer langfristigen finanziellen Auswirkungen und ihrer funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen und Qualitäten fundiert zu vergleichen. (Beschlussvorlage Nr 65/018/2016).

Vorgehen

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 oben beschriebenen Aufgabenstellung zur Verfügung., ergänzt durch das von der NRW-Bank entwickelte „WU-NKF-Rechentool“ zur digitalen Erstellung der Berechnung.

Im Rahmen dieser Methodik 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. betrachtet.

Allerdings hatte die Verwaltung bisher keine konkreten Erfahrungen mit der Anwendung des Leitfadens. Daher wurde für die Bearbeitung dieser anspruchsvollen Aufgabe die Unterstützung durch die Fa. Assmann GmbH, Dortmund, als ein in diesem Bereich qualifiziertes und in der Anwendung der Methodik erfahrenes Ingenieur- und Beratungsbüro eingeholt.

Lösungsvarianten / Handlungsalternativen

Es wurden folgende Handlungsalternativen untersucht:

1. Neubau auf der grünen Wiese

Für diese Variante steht kein konkretes Grundstück zur Verfügung, weder im städtischen Besitz, noch anderweitig. Diese Variante dient somit lediglich zu Vergleichszwecken und zur Einordnung der Ergebnisse der anderen Varianten.

2. Neubau auf dem Areal der ehemaligen Landesfinanzschule

Das Grundstück befindet sich noch im Besitz des BLB NRW. Die aufstehenden Altbauten werden derzeit als Flüchtlingsunterkünfte genutzt. Der Zeitpunkt der Aufgabe der jetzigen Nutzung ist noch unbestimmt. Zur

Unterbringung der Verwaltung würden die Altbauten niedergelegt und ein Neubau erstellt.

3. Neubau auf dem städtischen Grundstück an der Rathauskurve

Bei dieser Variante wird davon ausgegangen, dass der „Anbau“ an den historischen Kern niedergelegt und ein Neubau auf dem städtischen Grundstück einschließlich Rathausparkplatz errichtet wird.

4. Zweistandort-Variante „Rockwell“

Bei dieser Variante ist ein kleiner Neubau auf dem städtischen Grundstück Rathauskurve geplant. Das Technische Rathaus soll im 2.BA der Flüchtlingsunterkunft im ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Düsselberger Str. (Rockwell II) untergebracht werden.

5. Null-Variante

Bei den Varianten 2 bis 4 wird davon ausgegangen, dass der historische Rathauskern erhalten bleibt und weiterhin u.a. zu repräsentativen Zwecken verwendet wird.

Bei allen Varianten wurde die Unterbringung der VHS in Anlehnung an den von ihr definierten Raumbedarf (z. Zt. 540 m² Nutzfläche) im Neubau berücksichtigt.

Ergebnisbericht

Die umfangreichen Begehungen, Bestandsaufnahmen, Abstimmungen und Berechnungen zu den 5 gewählten Varianten sind nun abgeschlossen. Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liegt in einem sehr umfangreichen Bericht (258 Seiten) vor. Hier sind die getätigten Annahmen, die Erkenntnisse aus den Begehungen der Bestandsgebäude, die zugrundegelegten Kosten, Kaufpreise, Verkaufserlöse etc. ausführlich beschrieben.

Anlage 1: Vollständige Fassung des Ergebnisberichts, mit allen Anlagen, S. 1–258

Hinweis: Der Ergebnisbericht steht digital ungekürzt im Ratsinformationssystem mit allen Anlagen zur Verfügung. Aufgrund des Umfangs wurde auf einen Ausdruck verzichtet.

Anlage 2: Zusammenfassung der Wirtschaftlichkeitsberechnung, 1 Blatt (= Anlage 8 des Ergebnisberichts)

Ergebnis Wirtschaftlichkeitsvergleich

Das Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs der Varianten ergibt sich aus der 25-Jahresbetrachtung der Varianten. Siehe hierzu **Anlage 2**.

Maßgeblich für die Beurteilung ist der Gesamt-Ressourcenverbrauch der jeweiligen Variante. Die Firma Assmann stellt hierzu unter Punkt 6.1. des Ergebnisberichtes

fest, dass die wirtschaftlichste Variante mit dem geringsten Ressourcenverbrauch von 26,32 Mio. € die Variante 1 Neubau auf der „grünen Wiese“ ist. Insgesamt wiesen sowohl die Zentralisierungsvarianten (Variante 1 bis 3) und die Zweistandort-Variante (Variante 4) über einen 25-jährigen Betrachtungszeitraum annähernd den gleichen Ressourcenverbrauch auf. Zwischen den vier Varianten bestehe eine maximale Abweichung von ca. 2,63% gegenüber der wirtschaftlichsten Variante. Diese Ausprägung sei im Betrachtungshorizont vernachlässigbar gering. Nach Ansicht der Firma Assmann sind somit aus baufachlicher und technischer Sicht alle vier Varianten wirtschaftlich vergleichbar. Die Entscheidungsfindung zur Durchführung einer der analysierten Varianten sollte sich daher auf weitere qualitative und funktionsorientierte Kriterien stützen.

Zeitplan

Der Ergebnisbericht der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beinhaltet Ablaufpläne für alle Varianten.

Es wird von mindestens 4 Jahren Projektlaufzeit ab Beschlussfassung / erster Mittelbereitstellung ausgegangen. Hierbei ist das Jahr 2018 für organisatorische Überlegungen, die Bedarfsdefinition und die Bedarfsplanung vorgesehen. Für die bauliche Umsetzung auf Basis des vorhandenen B-Planes ist ein Vorgehen vergleichbar den bisherigen großen Bauprojekten der Stadt Haan vorgesehen, mit GU- / GÜ-Ausschreibung mit Verhandlungsverfahren nach vorgeschaltetem europaweitem Beteiligungswettbewerb. Hierfür werden 3 Jahre veranschlagt.

In den Bestandsgebäuden stehen dringende Ertüchtigungen (IT, Telefon) und Beseitigung von Sicherheitsmängeln (Brandschutz, Arbeitsschutz) an. Hierfür ist es unbedingt nötig zu wissen, für welchen Zeitraum die anstehenden Maßnahmen vorzusehen sind – ob Übergangslösung oder Langfristlösung. Entsprechend unterscheiden sich auch Art und Umfang der zu ergreifenden Maßnahmen. Hier ist die Verwaltung im Sinne von wirtschaftlichem Verwaltungshandeln dringend auf eine verlässliche, nachhaltige Entscheidung des Rates angewiesen.

Finanz. Auswirkung:

In Abhängigkeit der Varianten ergeben sich unterschiedliche finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnis- und Finanzplan, die erst bepreist werden können, wenn die Planungen konkretisiert wurden.

Anlagen:

Anlage 2: Zusammenfassung Wirtschaftlichkeitsberechnung

Verfasserin: Frau Eden, Leiterin Gebäudemanagement