

**S t a d t H a a n**  
Niederschrift über die  
**Sondersitzung (18. Sitzung) des Ausschusses für  
Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan**  
am Donnerstag, dem 21.09.2023 um 17:00 Uhr  
im Sitzungssaal der Stadt Haan

Beginn:  
17:00

Ende:  
19:25

**Vorsitz**

Stv. Jörg Dürr

**CDU-Fraktion**

Stv. Annette Braun-Kohl  
Stv. Vincent Endereß  
AM Barbara Leibelt  
Stv. Jens Lemke  
AM Wolfram Lohmar  
Stv. Rainer Wetterau

für Stv. Gerd Holberg  
für AM Dr. Hermann Meier

für Stv. Annette Leonhardt

**SPD-Fraktion**

Stv. Walter Drennhaus  
Stv. Jens Niklaus  
AM Sandra Niklaus

für Stv. Marion Klaus

**WLH-Fraktion**

Stv. Barbara Kamm  
Stv. Meike Lukat  
Stv. Tessa Lukat

für AM Ernst Adam

**GAL-Fraktion**

AM Jens Englich  
Stv. Andreas Rehm  
Stv. Elke Zerhusen-Elker

**FDP-Fraktion**

AM Reinhard Zipper

**Vertreter des Seniorenbeirates**

Herr Karlo Sattler

**Schriftführung**

TA Sabine Scharf

**Bürgermeisterin**

Bürgermeisterin Dr. Bettina Warnecke

**Verwaltung**

StVD'in Doris Abel  
TA Guido Mering  
StBR Martin Stolz  
TA Olaf Tödte

**Gäste**

Herr Prof. Michael Stößlein, Dipl.-Ing.  
Architekt BDA  
Herr Eric Olaf Bruske, Dipl.-Ing. Arch.  
Herr Horn

**Der Vorsitzende Jörg Dürr** eröffnet um 17:00 Uhr die 18. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Stadt Haan. Er begrüßt alle Anwesenden - insbesondere die Einwohner - und stellt fest, dass ordnungsgemäß zu der Sitzung eingeladen wurde. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest.

## Öffentliche Sitzung

### 1./ Befangenheitsmitteilungen

---

#### Protokoll:

Seitens der Ausschussmitglieder wird zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten der Sitzung keine Befangenheit angemeldet.

### 2./ **Neubau des Rathauses der Stadt Haan mit Räumen der VHS und Stadtarchiv** Vorlage: 65/055/2023

---

#### Protokoll:

#### Protokoll:

**Die Bürgermeisterin Frau Dr. Warnecke** leitet in die Thematik ein und erinnert an den durch den Rat einstimmig beschlossenen Standort für ein neues Rathaus am unteren neuen Markt und das ebenfalls einstimmig beschlossene Budget von 42,8 Mio. Euro. Als die nunmehr vorliegende Kostenschätzung von 68,6 Mio. Euro vorgelegen habe, wäre sofort klar gewesen, dass bei der bestehenden Haushaltslage eine Umsetzung so nicht möglich sei und umgedacht werden müsse. Entsprechend hat die Verwaltung den vorliegenden Sparvorschlag eingebracht. Auf dieser Grundlage soll die Leistungsphase 3 erarbeitet und ein Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorgelegt werden. Sie erinnert zudem daran, dass in der Vergangenheit bereits 4 Varianten untersucht wurden und der Neubau gegenüber der Planung im Bestand 9 Mio. Euro günstiger war. Derzeit sei die Verwaltung auf sieben Standorte in der Stadt verteilt, im Rathaus sind derzeit 41 Mitarbeiter untergebracht, im neuen Rathaus sollen es 262 Mitarbeiter sein. Einfach so weiter machen ist aufgrund des bestehenden Sanierungsstaus in den Bestandsgebäuden nicht möglich. Durch die Neuplanung des Rathauses am Unteren Neuen Markt und der Ansiedlung eines Vollsortimenters und Teilen der Verwaltung in der Rathauskurve soll die Innenstadt gestärkt und belebt werden.

---

**Herr Prof. Stößlein** von stm° Architekten aus Nürnberg stellt die erarbeitete Voentwurfsplanung gemäß der vorgelegten Planungsunterlagen (Anlage 1 der Sitzungsvorlage) vor. Er erinnert an den bereits sehr langen Planungsweg. Im Jahr 2022 sei nochmals eine umfassende Bedarfsüberprüfung vorgenommen worden, sodass stm° erst Anfang 2023 in die Voentwurfsplanung einsteigen konnte. Grundgedanke des Entwurfes sei es Heimaten zu bieten und in den Zwischenräumen möglichst viele Grünbeziehungen zu den angrenzenden Parkbereichen und kurze Durchwegungen zu erreichen. Die Gebäude sollen möglichst flexibel und umbaubar sein, was durch das gewählte Stützensystem und das gewählte Raster erreicht werde. Er erläutert im Detail die vorgelegte Voentwurfsplanung und das angedachte Technikkonzept.

**Stv. Jens Niklaus** bittet um Auskunft, wie das Verhältnis zwischen großflächigen Büros und Einzelbüros sei.

**Herr Prof. Stößlein** teilt mit, dass er die genauen Zahlen nicht vorliegen habe, dass er aber davon ausgehe, dass flächenmäßig die großflächigen Bereiche in etwa die Hälfte ausmachen.

Der Vertreter des Seniorenbeirates Herr **Karlo Sattler** fragt nach, ob die Tiefgarage auch bei Wegfall von Haus III weiterhin wie vorgestellt angebunden werden könne. Zudem erkundigt er sich nach der Lage der geplanten Außentoilette.

**Herr Prof. Stößlein** führt aus, dass aus derzeitiger Sicht die Zuwegung so verbleiben könne, ansonsten müsse im weiteren Verfahren eine Entscheidung getroffen werden. Es seien zwei abgetrennte WC-Anlagen im Eingangsbereich von Haus II vorgesehen.

**Stv. Meike Lukat** bittet um Auskunft, ob das Technikkonzept der einzelnen Gebäude voneinander abhängt. Zudem bittet sie um Auskunft, ob die Größe der Atrien fix sei.

**Herr Prof. Stößlein** erläutert, dass die Größe der Atrien so dimensioniert wurde, dass ein ausreichender Lichteinfall erfolgt. Die Technik sei auf die Gebäude verteilt. Auf Haus I ist die Lüftungstechnik für den Ratssaal montiert, zwei weitere Lüftungsanlagen befänden sich im Sockelgeschoss. Im Weiteren müssen die Technikflächen ggf. reduziert und neu gedacht werden.

**Stv. Andreas Rehm** fragt nach, ob durch die Änderung des Entwurfes eine Verringerung der Bruttogeschossfläche (BGF) möglich ist, da der Entwurf von stm° gegenüber dem Erstplatzierten ca. 1000 qm mehr umfasse. Zudem bittet er um Auskunft, welche BGF die einzelnen Baukörper aufweisen.

**TA Olaf Tödte** teilt mit, dass durch stm° Architekten bereits eine sehr hohe Verdichtung der Büroflächen vorgenommen worden sei, auf Grund des ermittelten Mehrbedarfes komme es aber zu Flächenmehrungen im Untergeschoss. Die einzelnen Gebäude weisen folgende BGF auf:

Sockelgeschoss / VHS	3872 qm BGF R (dv. ca. 1000 qm Sockelgeschoss Haus III)
Haus I	3680 qm BGF R
Haus II	2885 qm BGF R

**AM Reinhard Zipper** fragt nach, ob durch die Berücksichtigung von flexiblen Arbeitsmodellen (z.B. homeoffice) weitere Fläche eingespart werden können.

**Herr Prof. Stößlein** erläutert, dass erstmal der Bedarf abgefragt wurde und die Aufgabe darin bestand, ständige Arbeitsplätze darzustellen. Eine Reduzierung der Fläche war durch die festgestellte Bedarfssteigerung und die hieraus bereits vorgenommene Flächenverdichtung nicht möglich. Die ständigen Arbeitsplätze wurden zudem gem. Arbeitsstättenrichtlinie angelegt, ggf. könne noch mit kleineren Tischen gearbeitet werden. Vereinzelt wurden zudem bereits Kurzarbeitsmöglichkeiten abgebildet.

**Stv. Meike Lukat** kritisiert, dass das geänderte Raumprogramm 2023 den Fraktionen nicht vorliege. Sie bittet um Vorlage einer Synopse der Raumprogramme 2018 und 2023.

**Herr Bruske** von der Assman Gruppe Dortmund stellt die Chronologie der Kostenentwicklung bis zu den heute ermittelten 68,8 Mio. Euro anhand der auch in der Sitzungsvorlage beigefügten tabellarischen Auflistung dar. Er stellt zusammenfassend fest, dass zwischen dem auf den ermittelten Flächenmehrbedarf angepassten und auf das aktuelle Preisniveau indizierten Urbudget und der Kostenschätzung vom 01.09.2023 nur eine Abweichung von einem Prozent liege. Er stellt zudem fest, dass es keine vertraglichen Kostenobergrenzen gab, da diese auch erst nach der Kostenschätzung sinnvoll abgegrenzt werden können. Nach der nunmehr vorliegenden Kostenschätzung wurden daher Einsparmöglichkeiten analysiert. Zum einen wurde die Umsetzung in Bauabschnitten geprüft, die zu der vorliegenden Empfehlung auf Haus III erstmal zu verzichten, führte. Zum anderen wurden weitere einzusparende Optionen an den Gebäudestandards und der Haustechnik geprüft, bewertet und monetarisiert. *(Die vorgestellte Präsentation ist als Anlage diesem Protokoll beigefügt)*

**TA Olaf Tödte** betont, dass im Rahmen der vorgelegten Planung nur die erteilten Aufträge sowohl zur Büroausstattung als auch zur Gebäudetechnik (Nachhaltigkeitsbeschluss) umgesetzt wurden und kein neuer, exklusiver Haaner Standard entwickelt wurde. Dies zeige auch ein Vergleich mit einer derzeit laufenden Rathausplanung in Freiburg.

**Stv. Jens Niklaus** fragt nach, ob das aufgezeigte Einsparpotential "Verringerung BGF nach Notwendigkeit einzelner Räume" auch die Verringerung des gesetzten Raumbedarfes beinhalte.

**TA Olaf Tödte** teilt mit, dass dieser Posten nur architektonische Einsparmöglichkeiten z.B. durch Verringerung der Flurbreiten, Anordnung von Räumen beinhalte und nicht die vorgegebenen Raumansprüche betreffe.

**Stv. Meike Lukat** teilt für die WLH-Fraktion mit, dass diese heute keinen Beschluss fassen könne. Sie bittet um Benennung aller Kosten (z.B. auch für Verkehrsflächen) sowie um eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der heutigen Variante-0.

---

**Die Bürgermeisterin Frau Dr. Warnecke** führt an, dass eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erst nach der Kostenberechnung hinzugefügt werden solle, dies müsse bereits für das Haushaltssicherungskonzept erfolgen.

**Stv. Meike Lukat** hält eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zum jetzigen Zeitpunkt für zwingend erforderlich. Zudem verweist sie auf ihre Anfrage zur Kostenreduzierung und die Möglichkeit, das Rathaus über die Kaiserstraße 21 zu erschließen.

**TA Guido Mering** führt aus, dass die geplante Erschließung über den Windhövel erfolgen soll. Hierzu soll die bestehende Grundstückzufahrt zur B 228 genutzt werden. Dies werde auch gerade gutachterlich zusammen mit der Schillerstraße geprüft. Derzeit gehen wir davon aus, dass dies möglich ist. Da die Stadt auch die Gebäude Kaiserstraße 13 und 17 rückwärtig erschließen müsse, sei eine Wegeverbindung über die Kaiserstraße 21 kostentechnisch nicht von Vorteil.

**Stv. Andreas Rehm** fragt nach der erheblichen Kostensteigerung in der Kostengruppe 500. Zudem fragt er nach, ob bei der Einsparung im Bereich des Passivhausstandards auch eine Lebenszykluskostenberechnung (Kosten über 50 Jahre) vorgesehen ist, da häufig die Erstinvestitionen im Verhältnis zu den laufenden Kosten weniger ins Gewicht fallen.

**Herr Bruske** von der Assman Gruppe Dortmund erläutert, dass die Steigerungen in der Kostengruppe 500 durch die Einbindung des Außenanlagenplaners und dessen nunmehr vorgelegter Planung resultieren. Eine Lebenszykluskostenberechnung sei bisher nicht beauftragt, aber grundsätzlich möglich und sinnvoll.

Der Vertreter des Seniorenbeirates Herr **Karlo Sattler** weist auf die erforderliche Barrierefreiheit zum Schillerpark hin und betont, dass die angedachte Toilettenanlage in Bezug auf Öffentlichkeit und Beleuchtung noch eingehend geprüft werden müsse.

**Stv. Jens Lemke** führt aus, dass aufgrund der erheblichen Kostensteigerung nochmals ein Schritt zurück gegangen und überprüft werden müsse, worauf verzichtet werden könne. Er führt hierzu die Fraktions-, Besprechungsräume, Räumlichkeiten für das Kinderparlament beispielhaft an. Aus Sicht der CDU sollte nicht auf die beschlossenen Qualitäten verzichtet werden. Die Kosten sollten gesamthaft dargelegt und auch sofern erforderlich, eine Lebenszykluskostenberechnung vorgenommen werden.

**Stv. Walter Drennhaus** führt aus, dass aufgrund der bestehenden Fragen heute kein Beschluss gefasst werden könne. Er verweist jedoch darauf, dass der Rat auch seiner Fürsorgepflicht als Arbeitgeber nachkommen müsse.

**Stv. Meike Lukat** führt nochmals aus, dass ohne fundierte Fakten eine so weitreichende Beschlussfassung nicht getroffen werden könne. Sie bestehe daher auf einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und bittet erneut um die Übersendung einer Synopse zum Raumprogramm. Die WLH habe bereits von Anfang an mitgeteilt, dass sie keinen Fraktionsraum im neuen Rathaus benötige. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung solle auch berücksichtigt werden, wenn z.B. Kosten für einen Grundstückankauf nicht mehr benötigt werden.

---

**AM Reinhard Zipper** führt aus, dass die Ansiedlung von Dezernat III im alten Rathaus ebenfalls zu erheblichen Kosten führe. Man müsse daher genau prüfen, welche Kosten zu der Gesamtmaßnahme gehören und dann entscheiden, ob es sich wirklich lohnt auf den dritten Baukörper zu verzichten.

**Stv. Andreas Rehm** verweist auf seinen Antrag und schlägt vor, als eine Variante auch einen einfachen Neubau im Technologiepark ohne Keller zu prüfen. Im alten Rathaus könne dann ein Bürgerbüro eingerichtet werden. Auch die VHS solle in der Stadt verbleiben. Zudem sollten alle Kosten auch für die erforderliche Erschließung, Innenausstattung etc. aufgezeigt werden. Bei Verzicht auf die beschlossenen Nachhaltigkeitsstandards müsse dies im Rahmen einer Lebenszykluskostenberechnung geprüft werden. Er verweist zudem auf die Nachhaltigkeitskriterien, die Grundlage aller derzeit laufenden Fördermaßnahmen sind.

**Stv. Walter Drennhaus** teilt für die SPD-Fraktion mit, dass diese keine Fraktionsräume im neuen Rathaus benötige. Es sollten alle Kosten auch für Grundstückskäufe, Erschließung etc. mitbetrachtet werden. Eine Ansiedlung im Technologiepark werde als unglücklichste Variante angesehen und nicht mitgetragen.

**AM Barbara Leibel** führt aus, dass der Technologiepark für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden und zur Generierung von Gewerbesteuererinnahmen errichtet wurde. Zwar seien die Baukosten im Technologiepark günstiger, aber das Ziel der Belebung der westlichen Innenstadt würde verfehlt. Zudem generiere ein Bau auf der grünen Wiese zusätzliche Verkehre und trenne Mitarbeiter voneinander. Jahrelange Planungen und damit verbundene Kosten wären umsonst gewesen. Die CDU stimme daher diesem Vorschlag nicht zu.

**Stv. Meike Lukat** teilt mit, dass auch die WLH einem Bau im Technologiepark nicht zustimmen werde. Die WLH meldet Beratungsbedarf bis zum nächsten SPUBA am 21.11.2023 an, sofern bis dahin die gewünschten Unterlagen vorgelegt werden können.

**Der Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** führt aus, dass die Verwaltung einen konkreten Auftrag zur Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung benötige.

**Stv. Jens Lemke** fasst daher zusammen, dass folgende drei Varianten einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen werden sollen:

- Variante-0 (Sanierung aller Verwaltungsstandorte) plus Mietkosten
- Variante-1 drei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus
- Variante-2 zwei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus für die Verwaltungsnutzung plus Miete Gebäudemanagement

**Stv. Andreas Rehm** führt aus, dass die Verwaltung prüfen solle, ob eine Lebenszykluskostenrechnung durchgeführt werden solle.

**TA Olaf Tödte** fasst zusammen, dass die Nachhaltigkeitsbeschlüsse im Rahmen der weiteren Prüfung bestehen bleiben. Unter Sanierung werde das Herstellen des technischen, aktuellen Zustands verstanden.

---

**Die Bürgermeisterin Frau Dr. Warnecke** und **der Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** formulieren einen Beschlussvorschlag für die Verwaltung zur Erstellung eines Wirtschaftlichkeitsvergleich aus.

**AM Reinhard Zipper** zieht den Antrag der FDP-Fraktion vom 12.09.2023 zurück.

**Der Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** lässt zuerst über den Beschlussvorschlag der GAL, eingereicht mit Antrag vom 11.09.2023 abstimmen:

**Beschluss:**

Es ist ein alternativer Standort mit der Möglichkeit einer zweckmäßigen Grundrissgestaltung für den Rathausneubau mit VHS zu prüfen, der geringere Investitionen er-  
warten lässt.

**Abstimmungsergebnis:**

3 Ja / 14 Nein / 0 Enthaltungen  
mehrheitlich abgelehnt

Im Anschluss lässt **der Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** über den neu formulierten Beschlussvorschlag abstimmen:

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen den von der Verwaltung neu vorgeschlagenen zwei Neubauvarianten (Variante-1: drei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus; Variante-2: zwei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus plus Miete Gebäudemanagement) mit der Variante-0 (Sanierung aller Verwaltungsstandorte plus Mietkosten) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsbeschlüsse des Rats vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

14 Ja / 0 Nein / 3 Enthaltungen  
mehrheitlich beschlossen

**Beschlussvorschlag gem. Antrag GAL-Fraktion:**

Es ist ein alternativer Standort mit der Möglichkeit einer zweckmäßigen Grundrissgestaltung für den Rathausneubau mit VHS zu prüfen, der geringere Investitionen er-  
warten lässt.

---

**Beschlussvorschlag gem. Beratung:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen den von der Verwaltung neu vorgeschlagenen zwei Neubauvarianten (Variante-1: drei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus; Variante-2: zwei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus plus Miete Gebäudemanagement) mit der Variante-0 (Sanierung aller Verwaltungsstandorte plus Mietkosten) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsbeschlüsse des Rats vorzunehmen.

**Beschlussvorschlag gem. Vorlage:**

1. Der Rat der Stadt Haan nimmt die Kostenschätzung des Gesamtinvestitionsvolumens (ohne Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT- Ausstattung und TK Endgeräte) in Höhe von 68,82 Mio € für die Umsetzung der Bauaufgabe auf Grundlage der Beschlusslage zur Kenntnis.
2. Der Rat gibt die Vorentwurfsplanung für den „Neubau des Rathauses der Stadt Haan mit Räumen der Volkshochschule und Stadtarchiv“ am unteren neuen Markt zur weiteren Bearbeitung mit folgenden Maßgaben frei:
  - a. Als Ziel für die weitere Planung wird eine Kostenobergrenze von 50 Mio € vorgegeben. (ohne Grundstückskosten, Maßnahmen im Bereich Windhövel-Platz und Einmündungen in die Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT Ausstattung und TK Endgeräte, Umbau und Ertüchtigung des Baudenkmals altes Rathaus)
  - b. Zur Erreichung des Kostenziels soll Haus III („Bauamt“) einschließlich des dazugehörigen Sockelgeschoßanteils zunächst entfallen und ggf. erst in einem späteren zweiten Bauabschnitt realisiert werden.
  - c. Die weitere Planung soll Haus III nicht mehr umfassen; es ist lediglich als Platzhalter im Baufeld zu berücksichtigen.
  - d. Der Rat hebt alle bisherigen Festlegungen zu Baustandards auf und fordert die Verwaltung auf, unter sinnvoller Abwägung möglichst viele der bisherigen Vorgaben zu Baustandards in einer Entwurfsplanung unter der Kostenobergrenze von 50 Mio. € vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Entwurfsplanung (LPH 3 HOAI) durchzuführen und einen Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzulegen.

**Abstimmungsergebnisse:**

**zum Antrag der GAL-Fraktion:**

---

mehrheitlich abgelehnt  
3 Ja / 14 Nein / 0 Enthaltungen

**zum Beschlussvorschlag gem. Beratung:**  
einstimmig angenommen  
14 Ja / 0 Nein / 3 Enthaltungen

**zum Beschlussvorschlag gem. Vorlage:**  
Aufgrund des durch die WLH angemeldeten Beratungsbedarfs erfolgt keine Beschlussfassung.

### **3./ Beantwortung von Anfragen**

---

Die schriftlich eingereichten Anfragen wurden von der Verwaltung beantwortet.

### **4./ Mitteilungen**

---

Keine Mitteilungen

**Der Vorsitzende Stv. Jörg Dürr** fragt die Ausschussmitglieder, ob eine nicht-öffentliche Sitzung gewünscht werde. Da dies nicht der Fall ist, schließt er die Sitzung ohne nicht-öffentliche Beratung.