

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	14.03.2024
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2024
Rat	09.04.2024

**Neubau des Rathauses der Stadt Haan  
hier: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2024**

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Der Rat der Stadt Haan nimmt die überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der drei Varianten für den „Neubau Rathaus Haan mit VHS und Stadtarchiv“ incl. der aktualisierten Schätzungen des jeweiligen Gesamtinvestitionsvolumens zur Kenntnis.
- 2) Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Vorplanung (LPH 2 HOAI) Planstand SPUBA 21.09.2023 des Rathausneubaus am unteren neuen Markt nach dem Verzicht auf die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Fraktionen im Rahmen der Entwurfsplanung (LPH 3 HOAI) so planen zu lassen, dass zunächst nur die Häuser I und II, einschließlich Anbindung an die Tiefgarage Schillerstraße geplant und gebaut werden (Variante 2) und hierfür einen Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzulegen.  
Die aktualisierte Kostenschätzung hierfür beträgt 53,43 Mio (ohne: Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT-Ausstattung und TK Endgeräte, Kunst am Bau / Kunstwerke, Projekt „Teilsanierung Denkmal historisches Rathaus“) Für das laufende B-Plan-Verfahren bleibt die Vorplanung Planstand 21.09.2023 weiterhin Grundlage.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt „Teilsanierung Denkmal historisches Rathaus“ im Projektplan so zu priorisieren, dass mit Beginn der Ausführung des Neubaus die Planung hierfür startet.

## **Sachverhalt:**

### **Bisherige Beschlusslage:**

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 den Neubau eines Rathauses beschlossen (s. Vorlage 65/006/2021). In der gleichen Sitzung wurde für die bauliche Umsetzung ein Kostenrahmen in Höhe von 42,8 Mio. EUR freigegeben. In seiner Sitzung am 29.10.2019 hat der Rat der Stadt Haan die bei der weiteren Planung zu beachtenden Nachhaltigkeitsstrategien freigegeben (s. Vorlage 65/066/2019). Bereits am 30.10.2018 hat der Rat der Stadt Haan entschieden, den Standort Windhövel für die weiteren Planungen eines zentralen Rathausneubaus zu Grunde zu legen (s. Vorlage 61/243/2018).

In seiner Sitzung vom 24.10.2023 (RAT/017/2023) hat der Rat auf Grundlage eines Antrages den Verzicht aller Fraktionen auf Besprechungsräume und Fraktionsbüros im neuen Rathaus beschlossen. Außerdem hat der Rat beschlossen, die in der Vorlage 65/055/2023 aufgezeigten Varianten einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu unterziehen.

### **Projektziele:**

Die Verwaltungs- und VHS-Standorte sind derzeit auf drei städtische Immobilienstandorte (Alleestraße 8, Kaiserstraße 85, Diekerstraße 49 (VHS)) und vier angemietete Dependancen (Kaiserstraße 10-14 (Ehem. Landesfinanzschule), Kaiserstraße 82-84 (Oil), Neuer Markt 27-29 (Medicenter), Alter Markt 12 (Stadtarchiv)) verteilt.

Ziel des zentralen Rathausneubaus am unteren „Neuer Markt“ war und ist, alle Standorte zusammen zu ziehen, um

- a. Dem aktuellen Sanierungsstau in allen Bauhauptgewerken und energetischem Standard, den Defiziten in Brandschutz, Barrierefreiheit und Raumgeometrie im Rahmen eines 25-jährigen Betrachtungshorizontes wirtschaftlich (geringster bilanzieller Ressourcenverbrauch) zu begegnen
- b. Eine zentrale, moderne, barrierefreie Anlaufstelle für die Bürgerschaft und ebensolche Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden zu schaffen
- c. Verwaltungsabläufe, Kommunikation und Flächen an einem Standort in einem kompakten Entwurf zu optimieren
- d. die letzte Baulücke am unteren neuen Markt zu schließen und diesen Bereich durch den Besucherverkehr zu beleben
- e. alle derzeit durch Verwaltung (s.o.) belegten städtischen Liegenschaften freizuziehen und
  - I. einer Vermarktung zur teilweisen Gegenfinanzierung des Rathausneubaus zuzuführen
  - II. andere städtebauliche Ziele (Klimaschutzsiedlung, Wohnungsbau, Einzelhandel) umzusetzen
- f. Keine fremden Flächen mehr für die Verwaltung anmieten zu müssen

Im Laufe des Projektes kamen die Ziele

- g. der Bauaufgabe angemessene städtebaulich und architektonisch hohe Qualität (Gestaltungsbeirat und Bürgerbeteiligung) in Verknüpfung mit dem

„Integrierten Handlungskonzept“ (InHK) für die Haaner Innenstadt und mit Blick auf den Schillerpark

h. Nachhaltigkeitsbeschlüsse des Rates

hinzu.

### **Ausgangslage**

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die o.g. Vorlagen und die hierzu ergangenen Beschlüsse verwiesen.

### **Veränderungen im Raum- und Funktionsprogramm**

Der beschlossene Verzicht des Rates auf Räumlichkeiten für die Fraktionen in allen drei Baukörpern der Vorplanung des beauftragten Architekturbüros, Planstand SPUBA 21.09.2023, ermöglicht eine Reduzierung des Raumprogramms:

Die so freiwerdenden Raumkapazitäten sollten aus Sicht der Verwaltung in den Häusern I und II für die Unterbringung des Gebäudemanagements / Amt 65 genutzt werden. Im Abgleich der Flächen aus dem Raumprogramm lassen sich so rechnerisch alle bisher in Haus III überwiegend in offenen Flächen geplanten Arbeitsplätze von Amt 65 in ebensolchen Strukturen in den freiwerdenden Flächen von Haus I und II unterbringen.

Alle weiteren Räume des Amtes 65 aus dessen Büro-Etage in Haus III - Besprechungsräume, Teeküche, WC - sollen ersatzlos entfallen; Amt 65 nutzt dann entsprechende Räumlichkeiten der anderen Ämter mit.

Für die Flächen der Fraktionen in EG Haus III schlägt die Verwaltung eine Nutzung durch Amt 60 und Dezernent/in III vor. Zusammen mit einer Verlagerung der Anlieferungszone in Haus I könnte dann in der Vorplanung, Stand SPUBA 21.09.2023, die obere Etage von Haus III entfallen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, bei der Fortführung der Planung entsprechende Vorgaben an das Planungsteam zu geben. Dabei sollen auch die Raumzuteilungen der Häuser I und II und EG III noch einmal durch die Architekten überarbeitet werden, um möglichst jedes Amt zusammenhängend unterzubringen und das architektonische Grundkonzept den entfallenden Besprechungsräumen (Fraktionsräume) in den Erdgeschossen anzupassen.

Fazit:

Der Verzicht auf Räumlichkeiten für die Fraktionen ermöglicht die Reduzierung des Gebäudes III um eine Etage.

Der aktuelle Flächenbedarf reduziert sich dann von 12.795 qm BGF R um 775 qm BGF R (2.OG Haus III) auf 12.020 qm BGF R.

Dies ist in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung schon entsprechend mit eingeflossen. Der signifikanten Verminderung von zur Verfügung stehenden Besprechungsräumen durch den Entfall der Fraktionsräume wird die Verwaltung organisatorisch durch eine effektivere Nutzung der dann noch vorhandenen Räume begegnen.

Die bisher in den Fraktionsräumen vorgesehenen temporären Nutzungen für „Jugendparlament“, „Seniorenbeirat“ und „Schwerbehindertenvertretung“ sollen im Zuge der weiteren Planung neu betrachtet werden.

### **Überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Die „Überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ (WU) zwischen der Neubauvariante, der Variante Neubau Haus I und II und Ertüchtigung „historisches Rathaus“ und der Variante „Sanierung aller vorhandenen Verwaltungsstandorte plus Mietkosten“ ist der Vorlage in Anlage beigelegt.

Diese fußt auf der letzten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 23.10.2018 (s. Vorlage 65/053/2018) - unter Überprüfung und Anpassung der relevanten Parameter, wie Raumbedarf, Bau- und Mietpreisentwicklung, Bestandszustand, etc. Auf deren Grundlage wurde in gleicher Sitzung der Standort für einen zentralen Neubau am unteren neuen Markt 2018 (s. Vorlage 61/243/2018) unter zusätzlichen städtebaulichen Aspekten beschlossen.

Die Überprüfende Untersuchung wurde zum einen notwendig, um sicherzustellen, dass die von der Verwaltung neu vorgeschlagene Variante, zunächst nur zwei Baukörper der vorliegenden Planung umzusetzen, wirtschaftlich vertretbar ist. Zum anderen ist die Überprüfung erforderlich, ob angesichts der sich in den letzten Jahren signifikant veränderten Grundlagen der WU in den Bereichen steigender Baukostenentwicklung, steigender Zinsen, stagnierender Mieten im Bestand und gestiegenem Raumbedarf der angestrebte zentrale Neubau immer noch gegenüber einem weiteren Betrieb und Anmietungen im Rahmen des Status quo wirtschaftlicher ist.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung betrachtet dafür nicht nur die reinen Investitionskosten, sondern prognostiziert über einen Zeitraum von 25 Jahren die Summe aller Finanzmittel, die die Kommune für den Betrieb / die Anmietung der für die Stadtverwaltung benötigten Flächen aufwenden muss. Dabei wird auch berücksichtigt, welche Investitionen sich langfristig positiv auf die Bilanz auswirken und welche „verpuffen“.

Bei der Betrachtung der Zahlen der WU ist deshalb wichtig zu beachten: Weder der hier oft genannte „Barwert“ noch der „Ressourcenverbrauch“ spiegeln konkrete Baukosten wieder.

Weiterhin werden in der WU keine „weichen Faktoren“ wie z.B. städtebauliche Ziele oder organisatorische Aspekte wie eine zentrale Anlaufstelle für die Bürgerschaft oder zusammenhängende Verwaltungseinheiten berücksichtigt.

### **Ergebnis der WU**

Für die WU wird für den aktuellen Bedarf davon ausgegangen, dass dieser in der vorliegenden Vorplanung der Architekten, Planstand SPUBA 21.09.2023, und dem dazu gehörenden Raumprogramm wirtschaftlich abgebildet wird.

Dies bedeutet, dass alle Varianten zur Vergleichbarkeit untereinander diesen Bedarf abdecken müssen.

Bei der Betrachtung einzelner Punkte der WU ist zu beachten, dass Kosten und

Flächen, basierend auf dieser konkreten Vorplanung und der zugehörigen Kostenschätzung, naturgemäß eine deutlich höhere Genauigkeit haben als alle anderen Annahmen mit allgemeinen Kennwerten für Maßnahmen, die noch nicht projektiert sind.

### **Ressourcenverbrauch / wirtschaftlichste Variante**

Als Ergebnis der WU stellt sich die von der Verwaltung vorgeschlagene Variante 2 mit zunächst nur zwei Baukörpern am unteren Neuer Markt für Verwaltung, VHS und Stadtarchiv, Sanierung und Verwaltungsnutzung des historischen Rathauses und zusätzlichen Anmietungen von erforderlichen Flächen als die wirtschaftlichste dar.

Über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren ist der Ressourcenverbrauch für die Stadt Haan (unter Betrachtung aller prognostizierten Investitionen und daraus resultierenden bilanziellen Buchwerten und Abschreibungen) mit ca. 58,2 Mio € am günstigsten; dies umso mehr, je weniger Fremdanmietungen erforderlich sind (ohne Fremdanmietungen ca. 54,5 Mio €).

Hinweis: Bei den Zahlen handelt es sich um den bilanziellen Ressourcenverbrauch, nicht um Baukosten; siehe auch Erläuterungen weiter oben und in der WU.

Der Vorteil der Variante 2 liegt gegenüber der Variante 1 (Zentraler Neubau aller drei Baukörper und zusätzlicher Sanierung des historischen Rathauses ohne Verwaltungsnutzung) bei 4 %-Punkten, gegenüber Variante 0 („weiter wie bisher“) bei 27 %-Punkten.

Dies liegt hinsichtlich der „Variante 0“ vor allem daran, dass Mittel, die zum Erhalt des Betriebes und den nötigsten Instandsetzungen eingesetzt werden müssen und weiterhin anfallende Mietkosten sich nicht positiv auf den Bilanzwert der Gebäude niederschlagen.

Der wirtschaftliche Vorteil der „Variante 1“ gegenüber der „Variante 2“ ergibt sich vor allem daraus, dass die im Vergleich Baukosten zu erzielbarer Miete generell „unwirtschaftliche“ Kernsanierung des historischen Rathauses in Verbindung mit den überproportional gestiegenen Baukosten durch eine Eigennutzung des Gebäudes teilweise aufgefangen wird.

### **Betrachtungen der Varianten:**

#### **0-Variante: Sanierung aller Verwaltungsstandorte plus Mietkosten**

In Ermangelung verfügbarer Ausweichquartiere für die Mitarbeitenden ist eine wirtschaftliche Kernsanierung der beiden Bestandsimmobilien mit dafür notwendigem Freizug der Gebäude während der Bauzeit nicht darstellbar.

Temporäre Interimsmaßnahmen verursachen zusätzlich hohe Kosten, die rein konsumtiv zu verbuchen sind und daher nicht positiv in die Bilanz einfließen. Es kommt zu einem unwirtschaftlich hohen Ressourcenverbrauch für die Stadt, ohne eines der Projektziele zu erreichen.

Die überprüfende WU betrachtet deshalb analog zu der WU aus 2018 eine „Ausfallstrategie - Sanierung“ zur Aufrechterhaltung des Betriebes in den Gebäuden mit in diesem Rahmen möglichen Verbesserungen.

Durch den durchweg hohen, altersbedingten Abnutzungsgrad in allen Gewerken, fehlender energetischer Sanierung, fehlender durchgängiger Barrierefreiheit und baulichen Brandschutzeinschränkungen (z.B. Gerüstturm Rathaus) in den eigenen Verwaltungsstandorten, die z.Z. noch technisch / organisatorisch kompensiert werden und die nicht optimalen Gebäudezuschnitte stellt sich über den Betrachtungszeitraum der bilanziell größte Ressourcenverbrauch beim Weiterbetrieb wie bisher ein.

Erträge aus dem Freiziehen und Vermarkten der belegten Liegenschaften sowie damit verknüpfte städtebauliche Ziele sowie alle anderen Ziele des Rathausneubaus können mit der Variante 0 nicht erreicht werden.

Es ist nicht sichergestellt, dass bisher angemietete Flächen dauerhaft zur Verfügung stehen.

Eine Weiterverfolgung dieser Variante ist somit sowohl unter wirtschaftlichen wie aus funktionalen Aspekten nicht zielführend.

### **Variante-1: drei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus**

Alle bisherigen Ziele des Projektes werden umgesetzt.

Nach Fertigstellung des Projektes können in einem Zug alle anderen Liegenschaften und Anmietungen freigezogen werden.

Der Verzicht der Fraktionen auf Räume im neuen Rathaus wird zur Einsparung einer ganzen Etage in Haus III führen, wenn die Verwaltung organisatorisch den Entfall der Fraktionsräume als Besprechungsräume und das Verschieben anderer Abteilungen in die freiwerdenden Bereiche mit weiteren Verdichtungen kompensieren kann.

Dies führt zu einer Kostenreduzierung.

Der historische, denkmalgeschützte Teil des Rathauses bleibt im Besitz der Stadt Haan und wird saniert. Eine Nutzung des historischen Rathauses nach Abbruch des jüngeren Anbaus und Vermarktung dieser und weiterer Flächen am Standort „Rathauskurve“ ist noch nicht fixiert und kann ohne zeitliche Abhängigkeiten entwickelt werden.

Die WU zeigt dabei erwartungsgemäß, dass die Sanierung des Baudenkmals historisches Rathaus sowohl unter dem Aspekt einer späteren Vermietung als auch der Eigennutzung nicht rein wirtschaftlich darstellbar ist. Dies wird durch die aktuellen konjunkturellen Rahmenbedingungen mit viel stärker als die Mieten gestiegenen Baukosten verstärkt.

Eine Eigennutzung durch die Verwaltung kann dies abdämpfen, ist aber im Kontext aller Ziele zu betrachten.

Unter dem Aspekt der Zielerreichung ist diese Variante nach wie vor zu favorisieren.

### **Variante-2: zwei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus**

Eine Zentralisierung der Verwaltung und die damit verknüpften Ziele werden zeitlich geschoben (Haus III ggf. zu einem späteren Zeitpunkt gebaut).

Die VHS kann die Dieker Straße freiziehen.

Der Freizug der Liegenschaft Alleestraße verschiebt sich um die Sanierung des historischen Rathauses nach hinten.

Es entsteht eine zeitliche und logistische Kopplung bzw. Abhängigkeit der Sanierung des Kernrathauses mit der Vermarktung / dem Abbruch des jüngeren Teils des Rathauses und der Freiflächen.

Städtebaulich entsteht bis zur Umsetzung des Haus III eine „Lücke“ im geplanten Ensemble am Schillerpark; die beabsichtigte neue städtebauliche Proportion und Gliederung in diesem Bereich werden sich erst später vollständig einstellen.

Trotzdem entsteht schon jetzt durch die neuen Erschließungswege entlang der vorhandenen Topographie eine neue, attraktive Wegeverbindung vom Bereich Windhövel zum unteren neuen Markt.

Der vorläufige Entfall von Haus III erleichtert ggf. die Baustellenlogistik auf dem innerstädtischen Grundstück, sofern dieses für die Bauzeit gerodet wird.

Wie die WU aufzeigt, werden nicht alle Flächen aus Haus III im denkmalgeschützten Teil „historisches Rathaus“ unterzubringen sein; die Verwaltung verpflichtet sich, diese Überhangflächen im weiteren Planungsprozess möglichst durch betrieblich-organisatorische Maßnahmen zu kompensieren, beispielsweise durch die zeitweise Nutzung der Bestandsimmobilie Düsselberger Straße 15 für Aktenarchiv- und andere Lagerflächen. Nur unabdingbar verbleibende Nutzerbedarfe sollen dann z.B. durch zusätzliche Anmietungen gedeckt werden.

Durch den geringeren Durchdringungsgrad im Bereich des Rathausaltbaus birgt Variante 2 Risiken im Bereich der Kosten, der Verfügbarkeit und Lage des ggf. noch zusätzlich anzumietenden Bedarfes an möglichst zusammenhängenden Verwaltungsflächen, aber auch Chancen durch eine gewisse Flexibilität, auf laufende Entwicklungen in einem zweiten Bauabschnitt reagieren zu können.

Die Variante 2 stellt sich aber, rein wirtschaftlich über den langfristigen Ressourcenverbrauch betrachtet, derzeit (hohe Baukosten gegenüber noch nicht adäquat gestiegenen Mieten) als 5 %-Punkte günstiger als die Variante 1 mit Sanierung des historischen Rathauses dar.

Varianten mit einer Veräußerung des historischen Rathauses oder ohne Betrachtung einer Sanierung schließt die Verwaltung dabei als unrealistisch aus.

Da für die Variante 2 zudem die jetzt notwendige Investitionssumme geringer ist, empfiehlt die Verwaltung angesichts der angespannten Haushaltslage, zunächst diese umzusetzen.

Unter Beibehaltung aller Ziele können einige sofort, einige später mit der Umsetzung von Haus III realisiert werden.

Die Verwaltung schlägt wegen der oben geschilderten Abhängigkeiten weiter vor, das Projekt „Teilsanierung Denkmal „historisches“ Rathaus im Projektplan so zu priorisieren, dass mit Beginn der Ausführung des Neubaus die Planung hierfür startet.

## **Beteiligungen**

## Gestaltungsbeirat

Wegen der beschriebenen Entwicklungen im Projekt wurde die geplante Beteiligung des Gestaltungsbeirates in seiner Sitzung am 14. August 2023 zunächst verzichtet, um das Votum des Rates zur weiteren Vorgehensweise abzuwarten.

## Termine:

### Auswirkungen Planungsstopp und verändertes Raumprogramm

- a. vertraglich
  - i. Architekt

Dem Architekten steht nach mehr als 6 Monaten Projektunterbrechung vertraglich das Recht zu, von dem Vertrag zurückzutreten. Dieser hat auf Nachfrage erklärt, trotzdem gerne weiter planen zu wollen; im Raum steht eine zusätzliche Vergütung, für die Einarbeitungszeit eines ggf. neuen Teams.
  - ii. Generalplaner / Projektsteuerung

Hier ist keine Ausstiegsklausel vorgesehen, Forderungen in irgendeiner Richtung liegen derzeit nicht vor.
- b. zeitlich
  - i. mit dem Planungs-Stopp verzögert sich das Projekt zeitlich um die Dauer der Unterbrechung zuzüglich ggf. einem Zeitraum für Wiederaufnahme und Einarbeitung, ggf. Umplanung für das Projekt. Dies sind bisher 6 Monate plus die Wiederaufnahme / Umplanungszeit.
- c. Kosten
  - i. die Unterbrechung von 6 Monaten hat bezogen auf die bisher prognostizierten Gesamtkosten (Variante 1) von 68,8 Mio € bei einer z.Z. angehaltenen Teuerung von ca. 4 % eine Kostensteigerung von ca. 1,28 Mio € zur Folge.
  - ii. mit dem Verzicht auf Räume für die Fraktionen verringern sich die Bau- und Planungskosten durch die Verkleinerung des Raumprogramms um ca. 2,97 Mio €. (Für die Variante II hat dies keine Auswirkungen auf die Kosten des ersten Bauabschnittes, sondern schlägt durch den verminderten Raumbedarf in Haus III (1 Etage weniger) erst in einem zweiten Bauabschnitt, bzw. in der WU durch einen verminderten Bedarf an Anmietung zu Buche.)

Die einzelnen Kosten der Varianten sind der WU zu entnehmen.

### **Finanz. Auswirkung:**

Vgl. Wirtschaftlichkeitsvergleich

### **Stellungnahme der Kämmerei**

Die Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleiches sind eindeutig. Bei der sich dramatisch verschlechternden finanziellen Situation führt ein weiteres Hinauszögern des Neubaus zu vermeidbaren zusätzlichen Belastungen. Die von der Verwaltung vorgeschlagene zweistufige Umsetzung stellt aus Sicht der Kämmerei eine tragbare Lösung dar, da sowohl die dargestellten Projektziele, insbesondere die der städtebaulichen Entwicklung, als auch die finanziellen Aspekte Berücksichtigung finden.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die bisher getroffenen Nachhaltigkeitsbeschlüsse des Rates im Zusammenhang mit dem Neubau des Rathauses werden mit der vorgeschlagenen Variante 2 umgesetzt.

Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2024

Anlage 2: Kosten- Entwicklung Prognose und Indexierung

Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2024 Gesamtergebnis Übersichtsblatt