

## **Anfrage der WLH-Fraktion vom 15.12.2024 - Wirtschaftlichkeitsvergleich Neubau Rathaus**

### **Antwort der Verwaltung**

Wir betrachten es als absolut fahrlässig von Mitgliedern des Rates der Stadt Haan x-Millionen-Euro-Entscheidungen zu treffen, mit derartig vielen "Unbekannten" wie in der aktuellen Beschlussvorlage von Ihnen vorgelegt. Zitat: "..... 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“)....."

### Antwort der Verwaltung:

Das Projekt befindet sich im Abschluss der Leistungsphase 2 nach HOAI (LPH 2). Eine Kostenschätzung zu diesem Zeitpunkt weist eine Schwankungsbreite von +/- 30 % aus, also einen zweistelligen Millionenbetrag. Diese Schwankungsbreite wurde der vorliegenden Kostenprognose mit einem Risikozuschlag von + 10 % gewichtet. Wie stark außergewöhnliche konjunkturelle Schwankungen darüber hinaus Auswirkungen auf die Kostenentwicklung haben können, wurde in den vergangenen Jahren offenkundig.

Die Verwaltung stellt diese Entwicklung stets transparent dar und prognostiziert die Kosten dann mit fortschreitender Planung immer genauer. Daraus resultiert die Auflistung, welche Kosten in der Prognose noch nicht berücksichtigt sind; sie betreffen sowohl die Variante 1 (V1) wie 2 (V2) und zum größten Teil auch die 0- Variante und sind somit für einen Wirtschaftlichkeitsvergleich der Varianten im Rahmen der zuvor geschilderten Genauigkeit einer Kostenprognose in der LPH 2 nicht ausschlaggebend:

- Grundstückskosten  
Die Kosten, die aktuell noch für einen Grundstücksankauf der Kaiserstraße 19 vorgesehen sind, sind bekannt. Sie betreffen V1 wie V2, werden aber wie bisher auch von einer anderen Kostenstelle bedient und nicht in die Baukosten des Projektes eingerechnet.
- Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße  
Diese sind stark abhängig von der laufenden Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger. Die Verwaltung favorisiert hier aktuell einen sehr schlanken Lösungsansatz, der keine umfangreiche Umgestaltung des Platzes und der Einmündung erfordert. Wenn diese Zufahrt wie geplant auch Baustellenzufahrt wird, entsteht ein Synergieeffekt zu den Wiederherstellungskosten der Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten, die bereits pauschal berücksichtigt worden sind. Eine grundlegende Umgestaltung des Bereiches Windhövel wäre dann ein anders Projekt. Eine aufwändige verkehrstechnische Lösung im Verlauf der Kaiserstraße ist eines von mehreren Restrisiken im laufenden Planungsprozess
- Umzüge, Möblierung, IT-Ausstattung und TK-Endgeräte  
Die Verwaltung stimmt die jährlich laufenden Neuanschaffungen bereits jetzt auf den festgelegten neuen Möblierungsstandard ab. Erste konkrete Kosten über die jährlichen Investitionen in diesem Bereich hinaus können erst nach einer freigegebenen Vorplanung incl. angepasstem Rahmenterminplan ermittelt werden.
- Kunst am Bau / Kunstwerke  
Diese sind bisher nicht vorgesehen.

- Projekt „Teilsanierung Denkmal historisches Rathaus“  
Dieses Projekt war und ist ein separates Projekt in einem viel früheren Planungsstadium. Mit dem entsprechenden Genauigkeitsgrad „Kostenrahmen“ (+/- 40 %) wurde es in der WU berücksichtigt.

1. Warum werden in der Variante 0 der WU nicht die möglichen Grundstücksverkaufserlöse eingerechnet? Denn wenn es eine Variante 0 geben würde, könnten alle bis jetzt für einen Rathausneubau angekauften Grundstücke einer anderen Nutzung und somit auch Veräußerung zugeführt werden.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung sieht eine pauschale Veräußerung aller Grundstücke im Bereich Windhövel / unterer neuer Markt aus folgenden Gründen kritisch und hat solche deshalb auch nicht in der WU berücksichtigt:

Im Gegensatz zu den Flächen an den Verwaltungsstandorten VHS Dieker Straße, Alleestraße und Rathauskurve sind die Flächen im Bereich Windhövel / unterer Neuer Markt, abgesehen von der zuletzt angekauften Parzelle 368 mit einer Anbindungsoption an die Tiefgarage Schillerstraße in ihrer verkehrlichen Erschließung bekanntermaßen schwierig. Dies gilt für den Blockrand Neuer Markt mit Blick auf die städtebaulichen Ziele, hier in der Fußgängerzone perspektivisch weniger Kraftfahrzeugverkehr zu haben, bezüglich der Hinterliegergrundstücke, um diese überhaupt an öffentliche Verkehrsflächen anzubinden. Rat und Verwaltung haben sich mit dem Vorschlag, hier das neue Rathaus zu platzieren, dazu entschlossen, ein u.a. wegen der schwierigen Erschließung über Jahrzehnte brachliegendes innerstädtisches Gebiet selbst zu entwickeln, zu nutzen und städtebaulich aufzuwerten. Dafür wird parallel zur Hochbauplanung ein projektbezogener Bebauungsplan mit entsprechenden Erschließungen entwickelt, ohne den für Teile des Gebietes eine Erschließung u.U. nicht gesichert und eine Verwertung / ein Verkauf schwierig ist.

Darüber hinaus hat sich bereits in den ersten Überlegungen für einen Rathausstandort in den Jahren 2017 / 2018 und im weiteren Verlauf mit konkretem Flächenbedarf gezeigt, dass kaum noch große, zusammenhängende Flächen in städtischem Eigentum in der Innenstadt vorhanden sind.

Dementsprechend würde die Verwaltung auch bei einer Entscheidung für die 0-Variante empfehlen, innerstädtische Flächen am unteren Neuer Markt vorzuhalten, die weiterhin in ein städtebauliches Gesamtkonzept passen, beispielsweise für VHS und Stadtarchiv oder andere öffentliche Bedarfe, ggf. auch für Büroflächen oder Ausweich-container, wenn umfangreiche Sanierungen an den Altstandorten durchgeführt werden müssen, angemietete Büroflächen wie z.B. an der Landesfinanzschule wegbrechen und auf dem freien Markt nicht zu substituieren sind.

Welche Flächen dann letztendlich wieder sinnvoll zu veräußern wären, ist daher ohne eingehendere Betrachtung bei einer so einschneidenden Kehrtwende wie der Umsetzung der 0-Variante nicht zu sagen. Sie würden die Kernaussagen der WU aber auch nicht verändern. Es bliebe auch bei einer Veräußerung der Flächen dabei, dass die 0-Variante über 20 % über V2 läge.

Begründung:

Die Fläche des aktuell für das Rathausprojekt beplanten Areals beträgt ca. 7.800 qm (einschließlich der zuletzt neu erworbenen Parzelle 368 am Windhövel, ohne die Flächen für die Polizeiwache im Bereich Kaiserstraße 21, ohne den noch ausstehenden Ankauf

rückwärtige Kaiserstraße 19, einschließlich „Schotterparkplatz“ am Schillerpark, über den z.Z. die rückwärtige Erschließung der Kaiserstraße 17 erfolgt.). Der Bodenrichtwert lt. Boris NRW (500 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) ergibt für die gesamte Fläche einen Wert von 3,9 Mio €. Sicher verkehrlich erschlossen sind davon z.Zt. aber nur die knapp 1.000 qm der Parzelle 368 am Windhövel über die Tiefgarage Schillerstraße und den Windhövel, sofern man das städtebauliche Ziel nicht aufgibt, den Verkehr auf dem unteren Neuen Markt stark zu reduzieren.

Selbst bei 3,9 Mio € Verkaufserlös würde sich der Ressourcenverbrauch der Variante 0 noch bei ca. 70 Mio. € bewegen und die Kernaussage der WU nicht verändern. Zu der Einschätzung, wie realistisch es ist, diesen Wert für das gesamte Areal durch externe Investoren zu erzielen, verweist die Verwaltung auf die entsprechenden Versuche in den letzten Jahrzehnten.

**2. Warum werden bei Variante 2 Grundstückskosten in Höhe von x T€ (Grundstückspreise sind nichtöffentlich) eingerechnet, obwohl bei Variante 2 der Ankauf eines Grundstücks nicht notwendig ist?**

Antwort der Verwaltung:

Auch bei Umsetzung der Variante 2 soll für den Bebauungsplan als Zielvorstellung einer gelungenen städtebaulichen Bebauung von einer späteren Umsetzung des 3. Baukörpers ausgegangen werden. Die Erschließung für Andienung, Entsorgung und Feuerwehr wird weiterhin über die neu zu errichtende Erschließungsstraße vom Windhövel aus geplant. Gerade bei Rückstellung von Haus III soll die Anlieferung wieder (wie im Wettbewerbsbeitrag) in Haus I abgebildet werden und benötigt eine entsprechende Erschließung.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geht deshalb in Variante 2 weiterhin davon aus, dass das zu erwerbende Teilgrundstück von der Stadt erworben und im Rahmen der Wegeführung und Herstellung der Außenanlagen mitentwickelt wird.

Würde man den Grundstückskauf i.H.v. x T€ aus Variante 2 entfallen lassen, würde sich das Gesamtergebnis dementsprechend zu Gunsten der Variante 2 verändern. Die Ergebnisreihenfolge bleibt somit gleich.

Planerisch und städtebaulich ist dies aus Sicht der Verwaltung jedoch eindeutig abzulehnen.

**3. Warum werden, wenn bei Variante 1 und 2 Grundstückskosten in Höhe von x T€ (Grundstückspreise nicht öffentlich) eingerechnet, aber die erhebliche Summe x, die sich aus diesem Ankauf ergeben würde nicht?**

Antwort der Verwaltung:

Der Verwaltung erschließt sich nicht die „erhebliche Summe x“. Nebenkosten beim Grundstückserwerb belaufen sich schätzungsaufweise auf rd. 10-15% des Kaufpreises.

Da beide Neubauvarianten den Grundstückskauf berücksichtigen, würde sich die Kostendifferenz der Varianten nicht verändern. Das Grundstück wird sowohl für V1 als auch V2 in erster Linie für den Rathausneubau angekauft, um eine Möglichkeit für Anlieferung und Entsorgung herzustellen und für die erforderlichen Feuerwehr-Zufahrt und -Aufstellfläche im rückwärtigen Bereich.

**4. Warum werden 100€/qm für die Herrichtung von Mietflächen in Variante 2 eingerechnet? Da die WU kein Delta angibt zur BGF Variante 0 ist vollkommen unbekannt, ob und wenn ja in welchen aktuellen Objekten Teile der Verwaltung weiterhin arbeiten würden.**

Antwort der Verwaltung:

Das Gebäudemanagement soll aus den bisher angemieteten Flächen in die freiwerdenden Fraktionsräume umziehen; welche zusammenhängenden Flächen bei Umsetzung der Variante 2 zusätzlich zu dem sanierten Rathaus noch angemietet werden müssen, ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht zu sagen. Vom zeitlichen Ablauf her werden die bisherigen zugemieteten Flächen nach Bezug der Häuser I und II gleichzeitig mit dem alten Rathaus freigezogen, danach wird der historische Teil des alten Rathauses noch saniert. Für diesen Zeitraum besteht keine Verwendung für die jetzt angemieteten Flächen, in denen das Gebäudemanagement, das Amt für Schule und Sport sowie Teile des Amtes für Soziales und Integration und des Jugendamtes untergebracht sind.

Da Variante 2 von einer neuen, zusammenhängenden Mietfläche ausgeht, wobei sich der Flächenbedarf anhand der Differenz zur Neubaufäche Variante 1 ableitet (vgl. Anlage 01), ist solch eine Herrichtung eingepreist. Die Verwaltung hat es sich zum Ziel gesetzt, so wenig neue Mietfläche wie möglich anzumieten und auch mit zwei Häusern und historischem Rathaus alle Raumbedarfe so gut wie möglich abzudecken. Der Kostenansatz für die Herrichtung von Mietflächen basiert auf Erfahrungswerten aus durchgeführten Projekten, wo Stadtverwaltungen zur Herrichtung von neubezogenen Mietflächen z.B. Elektro-, Trockenbau-, und Malerarbeiten durchführen ließen, um eine verwaltungsgerechte Nutzung zu gewährleisten.

**5. Warum finden sich in der Anlage 1 zur WU keine Raumvergleichszahlen /BGF-Vergleich/Anzahl Arbeitsplätze? Bereits das letzte vorgelegte Raumprogramm hatte keine Synopse zu dem aus der ersten WU-Untersuchung 2018. Das hatten wir bereits angefordert und liegt nicht vor. Vergleiche hierzu auch Seite 7 aus 65/060/2024 zu den "Risiken im Bereich der Kosten".**

Antwort der Verwaltung:

Der Vergleich von Bruttogrundflächen ist für die Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung absolut ausreichend. Es wurden auftragsgemäß keine zukünftigen Flächenbedarfe beim Neubau hinterfragt. Die Anlage 01 gibt hinreichend Auskunft über die betrachteten Flächen und zu der Frage, wodurch eine Flächenvergleichbarkeit innerhalb der Varianten erzielt wird. Die Bestandsflächen (Eigentum Stadt Haan) entsprechen den Flächenangaben der WU 2018. Zu den derzeitigen Mietflächen lagen die jährlichen Mietkosten vor, was für die Durchführung der Berechnung ausreichend ist.

Die Neubaufächen und Kosten basieren auf der Vorplanung des Architekten. Die Anlage 07 der WU „Kostenentwicklung Neubau“ (Anlage 2 zur Beschlussvorlage) gibt eine detaillierte Übersicht über die Flächen- und Kostenentwicklung im Rahmen des Neubauprojekts.

Die Anzahl der Arbeitsplätze ist in der Untersuchung ausschließlich bei der Schätzung der Umzugskosten eingeflossen. Diese und alle weiteren Kostenbestandteile, die in der Berechnungstabelle Berücksichtigung finden, sind in Anlage 10 „Eingabewerte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ abgebildet.

Diese Informationen wurden als Anlage N 5 und N 6 nach der SPUBA-Sitzung vom 21.09.2023 noch im September für HFA und Rat in das RIS eingestellt.