

## Mitteilungsvorlage

Beantwortung einer Anfrage von Frau RM Stamm zur Rathuserweiterung (Nachfrage z. DS. 16/5611)

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Rat	27.06.2024	Kenntnisnahme

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

### Federführung

1.28.1 Kaufmännisches Gebäudemanagement

### Beteiligte Stellen

1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur  
1.20 Kämmerei

### Finanzielle Folgen und Auswirkungen

#### Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

#### Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

### Produkt(e)

01.12.01 Gebäudemanagement

**Klima-Check**

Keine Auswirkungen

**Zeit- und Personalkostenaufwand**

(2 Stunden, 106,26 €)

**Mitteilung der Verwaltung**

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet.

**Frage 1**

**Geplant ist die Objekte Alleestr. 66 und Alleestr. 122/124 (Rettungswache) abzumieten sowie das Objekt Martin-Luther-Str. 28 zu veräußern. Gem. Mitteilungsvorlage wurde die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme im Zuge des Grundsatzbeschlusses durch ein Gutachten der Fa. DKC DS 15/2563 nachgewiesen. Dem Abschlussbericht der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ist zu entnehmen, dass zur Refinanzierung die Erlöse aus dem Verkauf Martin-Luther Str. und Hastener Str. 15 in Höhe von 1.840.080 Euro eingesetzt werden sollen, um die aufzunehmenden Finanzmittel und Zinskosten zu reduzieren. Der Antwort auf unsere Anfrage ist jedoch nichts vom Verkauf der Immobilie an der Hastener Str. 15 zu entnehmen. Wurde der Plan des Verkaufs des Gesundheitsamtes verworfen? Welche Mittel stehen für die Refinanzierung zur Verfügung?**

Bei der Immobilie Hastener Str. 15 (Gesundheitshaus) handelt es um ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln (Feuchtigkeitsschäden, fehlende Barrierefreiheit, etc.), welches sich weder in seiner Nutzungsfunktion innerhalb der öffentlichen Verwaltung, als auch nicht mehr bezüglich der zeitgemäßen wirtschaftlichen Anforderungen abbilden lässt.

Die Verwaltung ist seit einiger Zeit mit der Ermittlung eines geeigneten (zukünftigen) Standortes beschäftigt, der auch die Anforderung bezüglich der Zentralität beinhaltet. Die Geeignetheit des Standortes bzw. des Gebäudes hängt u.a. auch von dem zukünftigen Raum-, Flächen- und Ausstattungsbedarf des Fachdienstes ab (Stichwort: „Gesundheitsamt der Zukunft“).

Die Frage nach der zukünftigen Nutzung bzw. Verwertung des Grundstücks bzw. Immobilie kann daher erst nach Vorliegen einer entsprechenden Konzeption für einen eventuellen Neu- bzw. Ersatzbau getroffen werden.

Zur Beantwortung der Frage zur Refinanzierung siehe Antwort Frage 2.

**Frage 2**

**Die Wirtschaftlichkeitsanalyse basiert auf den Rahmenbedingungen von 2015. Seitdem haben sich die Bedingungen einschließlich der Zinssätze und anderer finanzieller Parameter geändert. Auf welche Summe belaufen sich aktuell die Gesamtkosten? Wird ein neues Gutachten beauftragt, um die Kosten und potenziellen Einsparungen auf der Grundlage aktueller Rahmenbedingungen neu zu bewerten?**

Die Beantwortung dieser Frage erfordert eine Betrachtung des Bauprojekts anhand aller maßgebliche Faktoren; das sind im Einzelnen die Inflation, die Energie- und Materialpreise, die stetig steigen bzw. deren Verfügbarkeit, die hohe Nachfrage, Lohnkosten und der Mangel an Fachkräften, sowie die politischen Vorgaben bzw. Regulierungen.

Auf Basis der v. g. Angaben erfolgt aktuell eine Abstimmung der Kostenkalkulation mit der technisch-wirtschaftlichen Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, VBD, Köln, einschließlich des beabsichtigten Vergleichs zwischen Eigenrealisierung und TU-Modell.

Es ist daher beabsichtigt, die ausführliche Erläuterung der fortgeschriebenen Gesamtkosten anhand einer Beschlussvorlage nach der parlamentarischen Sommerpause in die politischen Gremien zu geben. Dieser Beschlussvorlage können weitergehende Informationen einschließlich der Ermittlung der fortgeschriebenen Gesamtkosten entnommen werden.

Die Beauftragung eines neuen Gutachtens, um Einsparpotenziale neu zu bewerten, ist nicht vorgesehen.

### Frage 3

**350 qm werden für den neuen Sitzungssaal eingeplant. Gem. Mitteilungsvorlage, ist eine Nutzung des vorhandenen Ratsaales im Rahmen kultureller, repräsentativer Anlässe vorgesehen. Gab oder gibt es die Überlegung statt eines neuen Sitzungssaales weitere Büroflächen zu schaffen, um über die geplanten Abmietungen hinaus, angemietete Flächen abmieten zu können, um Mietkosten zu reduzieren?**

Die Schaffung eines neuen, zeitgemäßen Ratsaales ist aufgrund der erheblichen baulichen Mängel und fehlender Barrierefreiheit des vorhandenen Sitzungsraumes alternativlos. Schon aufgrund der baulichen Restriktionen durch den Denkmalschutz und den stark eingeschränkten Möglichkeiten zeitgemäßer medientechnischer Präsentationsformate ist ein moderner funktionaler Sitzungsraum für den kommunalen Gremien-/Sitzungsdienst zwingend erforderlich.

Die Nutzung des vorhandenen bzw. im Bestand geschützten Ratsaales im Rahmen kultureller, repräsentativer Anlässe ist darüber hinaus in Ergänzung der vorhandenen räumlichen Kapazitäten vorgesehen.

### Frage 4

**Wie ist der aktuelle Sachstand der Planungen?**

Die Vorbereitung der Ausschreibung erfolgt vorbehaltlich der unter 2. benannten Beschlussfassung dergestalt, dass nach der politischen Sommerpause wesentliche Grundlagen der Ausschreibung, insbesondere die Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbes und die Zuschlagskriterien der späteren Vergabeentscheidung in den politischen Gremien vorgestellt und beschlossen werden sollen. Im Anschluss kann mit der Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbes das europaweite Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb beginnen.

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister