



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	Niederschrift zur Sitzung 29.06.2010
-----------------------------	--	---

8. Schaffung von Büroflächen für die Rathausmitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Dem Ausschuss lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

„Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Niederkassel sind gegenwärtig in folgende Räumlichkeiten untergebracht:

- zentrales Rathaus, Rathausstr. 19
- Jugendamt/Sozialamt, Rathausstr. 23
- Ehe-, Familien- und Lebensberatungsstelle, Grundschule Niederkassel
- sogenanntes „technisches Rathaus“, Spicher Str. 32 - 34.

Die Grundstücke der Verwaltungsstellen Rathausstr. 19, Rathausstr. 23 und Grundschule Niederkassel befinden sich im Eigentum der Stadt Niederkassel; das technische Rathaus in der Spicher Str. 32 - 34 ist in angemieteten Räumen untergebracht.

Die Mietverträge für die Nebenstelle Spicher Str. 32 - 34 gelten gegenwärtig bis zum 31.12.2012. Eine Verlängerung der Mietverträge ist sicherlich möglich, wobei bislang Mietzeiten von mindestens 5 Jahren gewählt wurden.

Im Hinblick auf ein mögliches Ende der Mietzeit zum 31.12.2012 wurde durch die Verwaltung überprüft, ob die Aufgabe dieser Verwaltungsnebenstelle zu Gunsten einer Zentralisierung an anderer Stelle, z. B. durch einen Anbau an das bestehende Rathaus wirtschaftlich darzustellen ist.

Diese Prüfung erfolgte unter der Annahme, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Spicher Straße komplett an dem neuen Standort untergebracht, die bautechnisch abgängige Baracke auf dem Grundstück Rathausstr. 19 beseitigt und die dort vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen einschließlich einer Anmietungsmöglichkeit durch die Polizei und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Weitergehende Raumbedarfe wurden zunächst in diese Überlegung nicht einbezogen.

Die von der Verwaltung erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung kommt unter Berücksichtigung der gegenwärtig bekannten Eckdaten zu dem Ergebnis, dass bei einem angenommenen Zinssatz von 4,5 % und geschätzten Herstellungskosten von ca. 3,7 Millionen € ein An- oder Neubau eines Verwaltungsgebäudes gegenüber einer Fortsetzung der Mietverträge wirtschaftlich darzustellen ist.

Die hierzu durchgeführten Modellberechnungen wurden den Fraktionen erläutert und für die weitere Diskussion in den Fraktionen zur Verfügung gestellt.



Stadt Niederkassel

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Beratungen in den Fraktionen abgeschlossen sind.

Sofern der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss die Verwaltung beauftragt, das Verfahren für einen An- oder Neubau eines Verwaltungsgebäudes weiter zu betreiben schlägt die Verwaltung folgendes Verfahren vor:

- das Raumkonzept ist zu verfeinern und hinsichtlich eventuell bestehender notwendiger und unabdingbarer Raumbedarfe zu ergänzen
- die geschätzten Baukosten werden als Schwellenwert in dem weiteren Verfahren festgesetzt
- unter Berücksichtigung des bestehenden Vergaberechtes wird ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben
- der Wettbewerb ist offen zu gestalten, so dass außer dem vorgegebenen Raumprogramm und dem finanziellen Schwellenwert keine weiteren Vorgaben definiert werden. Dies betrifft nicht nur den Standort und die Architektur des Objektes, sondern auch die Finanzierungsmöglichkeiten
- die Durchführung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt, dass die tatsächlichen Rahmenbedingungen (insb. Baukosten sowie Finanzierung) mit der Bauvariante ein wirtschaftlicheres Ergebnis gegenüber einer weiteren Anmietung realisiert werden kann
- es ist sicherzustellen, dass erst nach Vorliegen aller relevanten Entscheidungskriterien eine verbindliche Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme erfolgt, d. h. während der Entscheidungsfindung muss jederzeit die Möglichkeit bestehen, das Verfahren einzustellen
- für die Durchführung des Verfahrens und der Vorbereitung der erforderlichen Beschlüsse wird eine Lenkungsgruppe gebildet. Diese Lenkungsgruppe besteht neben Vertretern der Verwaltung aus dem Vorsitzenden des Bauausschusses und jeweils einem von den Fraktionen zu bestellenden Ratsmitglied.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.“

Ausschussmitglied Kitz (CDU) bedankte sich bei der Verwaltung für die den Fraktionen vorgelegte und erläuterte Wirtschaftlichkeitsberechnung. Herr Kitz legte Wert auf die Feststellung, dass die CDU-Fraktion dem Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung zustimmen wird, dass die Baukosten und das Zinsniveau sich nicht wesentlich erhöhen.

Ausschussmitglied Auer (SPD) teilte mit, dass die Angelegenheit in der SPD-Fraktion zunächst skeptisch gesehen und kontrovers diskutiert wurde. Auch wenn noch nicht alle Bedenken ausgeräumt werden konnten, solle man „den Zug erst mal bis zur nächsten Haltestelle weiterfahren lassen“, zumal die jederzeitige Möglichkeit gewährleistet wird, das Verfahren einzustellen.



Stadt Niederkassel

Ausschussmitglied Burger (FDP) wies zunächst auf die Vorteile hin, die ein Erweiterungsbau mit sich bringt. Er erklärte, die FDP-Fraktion werde dem Vorantreiben des Verfahrens zustimmen, auch wenn noch einige Vorbehalte gegeben seien, wie beispielsweise die Frage der tatsächlichen Baukosten, der Vereinbarkeit mit der Konsolidierung des Haushalts und der Vertretbarkeit der Baumaßnahme gegenüber den Bürgern.

Ausschussmitglied Schlüter (Bündnis 90/Die Grünen) teilte mit, ihre Fraktion habe zunächst ebenfalls Bedenken gehabt. Insbesondere habe die Frage interessiert, wie die Bürger auf das Vorhaben reagieren würden. Eine Umfrage an der Basis habe jedoch ergeben, dass die Maßnahme bei den Bürgern weitestgehend auf Verständnis stößt.

Bürgermeister Vehreschild dankte den Fraktionen für das „konstruktive Miteinander“ und sprach die Hoffnung aus, dass diese Grundeinstellung auch in der Zukunft eine konstruktive Zusammenarbeit gewährleisten wird. Der heute zu fassende Beschluss stelle lediglich den ersten Schritt dar, um weitere Grundlagen zu ermitteln. Wenn dieser Schritt nicht erfolgen würde, hätte man eine historische Chance vertan.

Der Ausschuss fasste folgenden Beschluss:

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung, das Verfahren für einen An- oder Neubau eines Verwaltungsgebäudes weiter zu betreiben. Hierbei ist wie folgt zu verfahren:

- das Raumkonzept ist zu verfeinern und hinsichtlich eventuell bestehender notwendiger und unabdingbarer Raumbedarfe zu ergänzen,
- die geschätzten Baukosten werden als Schwellenwert in dem weiteren Verfahren festgesetzt,
- unter Berücksichtigung des bestehenden Vergaberechtes wird ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben,
- der Wettbewerb ist offen zu gestalten, so dass außer dem vorgegebenen Raumprogramm und dem finanziellen Schwellenwert keine weiteren Vorgaben definiert werden. Dies betrifft nicht nur den Standort und die Architektur des Objektes, sondern auch die Finanzierungsmöglichkeiten,
- die Durchführung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt, dass die tatsächlichen Rahmenbedingungen (insb. Baukosten sowie Finanzierung) mit der Bauvariante ein wirtschaftlicheres Ergebnis gegenüber einer weiteren Anmietung realisiert werden kann,
- es ist sicherzustellen, dass erst nach Vorliegen aller relevanten Entscheidungskriterien eine verbindliche Beschlussfassung über die



Stadt Niederkassel

Durchführung der Maßnahme erfolgt, d. h. während der Entscheidungsfindung muss jederzeit die Möglichkeit bestehen, das Verfahren einzustellen,

- für die Durchführung des Verfahrens und die Vorbereitung der erforderlichen Beschlüsse wird eine Lenkungsgruppe gebildet. Diese Lenkungsgruppe besteht neben Vertretern der Verwaltung aus dem Vorsitzenden des Bauausschusses und jeweils einem von den Fraktionen zu bestellenden Ratsmitglied.

Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0