

15.04.2015

## **Beschlussvorlage Nr. 2015/102**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2014/064

<b>Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung - Außerplanmäßige Ausgabe zur Vorbereitung einer Ausschreibung</b>
--

### **Beschlussvorschlag**

1. Das zukünftige Rathaus wird am Standort Marktstraße-Süd von der Stadt Neustadt a. Rbge. als Bauherr errichtet und betrieben.
2. Dazu wird im Rahmen der Vorbereitung der Ausschreibung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Wahl der Vergabeart beauftragt.
3. Die Verwaltung wird in der Vorbereitung der europaweiten Ausschreibung und im Verfahren durch einen Fachanwalt für Vergaberecht unterstützt, der zu beauftragen ist.
4. Als Grundlage für die Ausschreibung wird ein Gebäudeentwurf erarbeitet und mit dem Rat abgestimmt.

### **Anlass und Ziele**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 (Beschlussvorlage Nr. 2014/064) den Bürgermeister beauftragt, die Ausschreibung des Rathausneubaus im Rahmen eines Vermieter-/Mieter-Modells vorzubereiten.

Nachdem nun durch die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Marktstraße-Süd deutlich geworden ist, dass eine zeitnahe Umsetzung des Rathausprojektes im Rahmen eines Vermieter-Mieter Modells nicht möglich und von derzeit unüberwindlichen Abhängigkeiten geprägt ist, bietet sich als Konsequenz jetzt die Möglichkeit, dass die Stadt Neustadt selber als Bauherr das zukünftige Rathaus errichtet und betreibt. Auch die anfänglich favorisierte Konstellation mit den städtischen Wirtschaftsbetrieben steht nicht zur Verfügung.

Die Zielsetzung dabei ist, das zukünftige Verwaltungsgebäude zeitnah zu errichten und damit auf den in der Beschlussvorlage Nr. 2013/017 dargestellten und sich weiter verschlechternden Zustand der jetzt genutzten Bausubstanz zu reagieren.

### **Finanzielle Auswirkungen**

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:	<b>140.000,00 EUR</b>	
Haushaltsjahr:	2015	

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss	20.04.2015						
Verwaltungsausschuss	27.04.2015						
Rat	07.05.2015						

### **Begründung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 (2014/064) den Bürgermeister beauftragt, die Ausschreibung des Rathausneubaus im Rahmen eines Vermieter-/Mieter-Modells vorzubereiten. Kurz danach wurde durch die Insolvenz des an den Standort angrenzenden Kaufhauses und weitere Gespräche über andere Grundstücksverkäufe deutlich, dass eine umfassendere Betrachtung der Innenstadtentwicklung erforderlich ist. In der Folge wurden die städtebaulichen Bezüge und die Entwicklungsmöglichkeiten des Planungsareals untersucht.

Es fanden etliche Gespräche mit Fachleuten aus Handel und Gewerbe, aber auch mit verschiedenen Projektentwicklern statt, um die aktuell möglichen Entwicklungen realistisch einschätzen zu können. Parallel wurden weitere Grundstücksverfügbarkeiten im Planungsareal überprüft, um die Realisierungschancen für heute erforderliche Einzelhandelsflächengrößen und den Rathausstandort bewerten zu können. Im Januar 2015 stellte sich heraus, dass für die auch von verschiedenen Investoren favorisierten großflächigen Bebauungen mit Einzelhandels- und/oder Rathausnutzung in absehbarer Zeit nicht alle notwendigen und über die derzeitigen Eigentumsstrukturen hinausreichenden Grundstücke verfügbar sein würden.

Um die zeitnahe Umsetzung des Rathausprojektes unter den gegebenen Umständen zu erreichen und gleichzeitig größtmöglichen Einfluss auf das Projekt zu haben, bietet es sich an, dass die Stadt Neustadt a. Rbge. die Immobilie selber als Bauherr errichtet und betreibt.

In diesem Zusammenhang ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung aus 2014 (vergl. Beschlussvorlage 2014/064 zur Finanzierung des Rathausbaus) erneut vorzunehmen und unter den jetzigen Gegebenheiten zu aktualisieren. Hier sind nun auch aktuelle Fördermöglichkeiten in Bezug auf den anvisierten Passivhausstandard zu prüfen. Die damaligen Berechnungen hatten ergeben, dass die Stadt Neustadt als eigener Bauherr langfristig am günstigsten baut, jedoch durch das damals favorisierte Vermieter-Mieter-Modell Liquiditätsvorteile nutzen kann. Neben der Ausschreibung der Planung und der einzelnen Baugewerke gibt es die Möglichkeit, das Bauvorhaben im Rahmen einer Totalunternehmerausschreibung, analog zum Verfahren zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses, zu realisieren. Vorteilhaft hierbei ist die Zeit- und Kostenersparnis im Ausschreibungsverfahren, da hierbei die weitere Planung, die gesamte Bauleistung und die Finanzierung in der Bauphase in einer Hand bleibt und gemeinsam beauftragt wird. Diese Möglichkeit der Vergabe entspricht nicht den Zielrichtungen des Mittelstandsförderungsgesetzes und ist nur zulässig, wenn sie sich als wirtschaftlicher erweist. Die Zulässigkeit dieser Vergabeart muss im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung geprüft und begründet werden.

Im Falle einer zeitnahen Durchführung einer Totalunternehmerausschreibung versetzt das die Stadt Neustadt in die Lage, im Sommer 2016 einen Unternehmer mit der weiteren Planung und der Bauleistung zur Errichtung unseres Rathauses zu beauftragen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen EU-Vergabeverfahren ist die Begleitung durch einen erfahrenen Fachanwalt nötig.

Eine wichtige Grundlage für das Rathausprojekt liegt demnächst mit der durchgeführten Nutzerbedarfsanalyse vor, sodass die zu errichtende Baumasse dann konkret ist.

Die Verwaltung möchte im Rahmen der Vorbereitung einer europaweiten Ausschreibung weitere Grundlagen erarbeiten, um eine möglichst sichere Vergabereife zu erlangen. Dazu soll nach den Ergebnissen der Nutzerbedarfsanalyse und der bereits durchgeführten Standortuntersuchung (Vorentwurf Büro Messner) ein aktueller Gebäudeentwurf erarbeitet werden. Dieser Entwurf ist gemeinsam mit dem Rat zu diskutieren und abzustimmen, wobei die Verwaltung hier auch eine Bürgerinformation/-beteiligung vorschlägt.

Weiterhin ist eine funktionale Leistungsbeschreibung zu erstellen, die sich dadurch auszeichnet, dass der Auftraggeber die vorgegebenen Anforderungen des zu errichtenden Bauwerkes bezeichnet und die technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionalen Rahmenbedingungen zweifelsfrei und so detailliert wie möglich definiert. Eine mangelhafte Vorarbeit an dieser Stelle ist oftmals der Grund für die in der Öffentlichkeit bekannten Zeitverzögerungen und Kostensteigerungen von Bauprojekten.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Dem strategischen Ziel der Stadt Neustadt, für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig optimale Arbeitsbedingungen zu schaffen sowie ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, wird weiterhin Rechnung getragen.

Das neue Rathaus soll nach dem Beschluss zum Klimaschutz- und Siedlungsentwicklungskonzept im Passivhausstandard errichtet werden, um einen geringstmöglichen Energieverbrauch zu erreichen. Weiter soll die Neustädter Innenstadt als Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum der Bevölkerung weiterentwickelt und die Infrastruktur gestärkt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

11.000,00 EUR	für die Wirtschaftlichkeitsberechnung
14.000,00 EUR	für die Vorbereitung der europaweiten Ausschreibung
45.000,00 EUR	für die Erarbeitung eines Gebäudeentwurfes
70.000,00 EUR	für die Erarbeitung einer funktionalen Leistungsbeschreibung

Als Deckungsvorschlag zum Gesamtbetrag von 140.000 EUR sind die derzeit nicht benötigten Mittel zur Sanierung der Turnhalle des Gymnasiums vorgesehen.

### **So geht es weiter**

Nach Zustimmung des Rates zum weiteren Vorgehen im Rathausprojekt soll sofort die genannte Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen, um die Art des Ausschreibungsverfahrens festzulegen.

Anschließend wird die entsprechende europaweite Ausschreibung vorbereitet, die zum Herbst 2015 Vergabereife haben soll.

Dazu ist ein Gebäudeentwurf und eine funktionale Leistungsbeschreibung zu erstellen.

Der Gebäudeentwurf wird sobald als möglich dem Rat präsentiert und mit ihm abgestimmt.

Zeitliche Einordnung:

<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorbereitung der Vergabe bis Oktober 2015</li><li>• Veröffentlichung und Durchführung der Ausschreibung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vergabe der <b>Planungs- und Bauleistungen Juni 2016</b></li><li>• Planungsphase</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planungs- und Bauphase</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bauphase und Fertigstellung</li></ul>

Projektleitung Neubau Rathaus Neustadt am Rübenberge