

## ANLAGE 1

Einführender Text:

Wo bitte geht's zum Rathaus? – auf diese Frage gibt es in Neustadt seit Jahrzehnten keine eindeutige Antwort. Die Verwaltung hat sich nach und nach auf nunmehr sechs gekaufte und gemietete Immobilien verteilt. Erste Pläne für ein zentrales Rathaus sind fast so alt wie die Stadt in ihrem heutigen Zuschnitt. Schon 1978 stellte man erste Überlegungen zum Raumbedarf einer zentralen Verwaltung an, doch dringende Investitionen in Infrastruktur, Kinderbetreuung, Schulen und diverse Projekte ließen der Stadt finanziell keinerlei Spielraum. Mit geringem finanziellem Aufwand richtete man die Gebäude provisorisch her und verzichtete bewusst auf grundlegende Sanierung.

Nunmehr sind die baulichen Defizite gravierend. Es herrscht dringender Handlungsbedarf: Unter anderem aus Gründen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes ist die jetzige Situation nicht mehr haltbar. Fortlaufende Untersuchungen zu gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzbelastungen, eine abgängige Heizungsanlage, die hohen Energiekosten im Vergleich zu Neubaustandards sowie die veränderten Anforderungen an den Brandschutz und die Barrierefreiheit dulden keinen weiteren Aufschub.

Ein Gutachten aus dem Januar 2012 beziffert die reinen Sanierungskosten (ohne Barrierefreiheit und energetische Verbesserung) sämtlicher Verwaltungsstandorte auf **7,5 Mio EUR** (heute nach Baukostenindex: **8,1 Mio EUR**). Angesichts dieses enormen Sanierungsbedarfs erhielt die Verwaltung den Auftrag, den Bau eines zentralen Rathauses wirtschaftlich und städtebaulich zu untersuchen. Mit der Zusammenführung der Rathausstandorte an einem gemeinsamen Ort und in einem angemessenen Gebäude werden mehrere Vorteile erzielt:

- Kurze Wege und verbesserte Kommunikation innerhalb der Verwaltung
- Ein Standort für sämtliche Anliegen der Bürgerinnen und Bürger
- Barrierefreiheit
- Attraktive Arbeitsbedingungen sind Standortvorteil im Wettbewerb um neue Mitarbeiter
- Erhebliche Energiekostenreduzierung
- Moderne und gesundheitlich unbedenkliche Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter
- Auflösung des Investitionsstaus der Altbauten; Einnahmen durch Verkauf

Neustadts neues Rathaus soll in der Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zur historischen Gebäudekulisse seinen Platz finden. Die Ergebnisse detaillierter Analysen und Untersuchungen potenzieller Standorte haben ergeben, dass mit einem Neubau an der Marktstraße Süd ein großer Schritt hin zu einer positiven Stadtentwicklung getan und die Innenstadt aufgewertet werden kann. Deshalb hat der Rat 2013 beschlossen, ein neues Rathaus am Standort Marktstraße-Süd zu erreichen. Dies hatte mehrere Gründe:

Nach Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile beschloss der Rat die Chance zu nutzen und mit einem Neubau an der Marktstraße-Süd einen seit Jahren brach liegenden Innenstadtbereich zu einer repräsentativen Adresse zu verwandeln. Das Gebiet steht schon seit Jahrzehnten im Fokus der kommunalen Stadtentwicklung. In den vergangenen Jahren sind mehrfach Versuche gescheitert, den

Bereich, der derzeit erhebliche städtebauliche Mängel (Hinterhofcharakter) aufweist, sinnvoll zu nutzen. Ein öffentliches Gebäude, so das Ergebnis der Wirkungsanalyse, sei die wohl sinnvollste Nutzungsform für das Gebiet. Mit dem Neubau des Rathauses soll der gesamte Bereich Marktstraße-Süd städtebaulich neu geordnet werden. Zuwegungen aus Richtung Bahnhof und der Kreuzung Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße sollen gestärkt bzw. neu geschaffen werden. Ziel ist es, diesen Bereich als Fortführung des erweiterten Innenstadtbereichs entlang des historischen Wallgrabens zu verdichten und an die östlich des Wallgrabens gelegene Innenstadt anzubinden und zu vernetzen.

Ein Rathaus an der Marktstraße Süd wertet die Innenstadt nicht nur architektonisch auf – es stiftet Identität. Gutachter prognostizieren eine impulsgebende Wirkung, die von dem Bauprojekt ausgehen könnte. Wir bauen für die nächsten 100 Jahre!

.

Nunmehr stellt sich die Frage nach den Rahmenbedingungen des Projektes "Rathaus/Innenstadtentwicklung ". Während der Ratssitzung am 7. Januar 2016 hat der Rat über verschiedene Anträge der Fraktionen diskutiert, die HIER zum Download bereit stehen. Der Antrag der UWG, der unter anderem vorsieht, die Standortentscheidung „Marktstraße Süd“ aufzuheben, wurde vom Rat abgelehnt. Alle weiteren Anträge sind zur Beratung in die Fachausschüsse verwiesen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Bürger zu beteiligen.

Deshalb bittet der Rat der Stadt Neustadt Sie um die Beantwortung folgender Fragen.

**Für welche Variante beim Bau eines Rathauses am Standort Marktstraße-Süd würden Sie sich entscheiden? (bitte ankreuzen)**

Variante A

- Die Stadt kauft das Gebäude des ehemaligen Kaufhaus Hibbe und mietet Teile eines an dieser Stelle neugebauten Gebäudekomplexes.
- Bauherr und Gebäudebesitzer ist ein Investor.
- Es wird ein Erbpachtvertrag geschlossen: Nach 99 Jahren wird die Stadt Eigentümerin der Gebäude.
- Der Neubau umfasst einen Baukörper für die Verwaltung (4900 m<sup>2</sup> Nutzfläche), Flächen für Einzelhandel (ca. 2300 m<sup>2</sup>) sowie eine Tiefgarage mit einer Größe von etwa einer Geschossfläche und weitere, ebenerdige Parkplätze. (Bei Verzicht auf ebenerdigen Parkraum: Tiefgarage mit einer Größe von zwei Geschossen).
- Es gibt etwa 230 überwiegend öffentliche Parkplätze.
- Es entsteht eine Passage von der Marktstraße zur Marktstraße-Süd.
- Die Stadt mietet 4900 m<sup>2</sup> Nutzfläche in einem zusammenhängenden Baukörper.
- Es entstehen dauerhafte Mietkosten.

Variante B

- Die Stadt ist Bauherr des Projektes und Eigentümer des Gebäudes.
- Der Neubau umfasst eine Nutzfläche von ca. 4900 m<sup>2</sup> mit drei Geschossen und einer Tiefgarage mit einer Größe von etwa einer halben Geschossfläche.
- Der Neubau umfasst **keine** Flächen für Einzelhandel und dient ausschließlich der Unterbringung von Rat und Verwaltung.
- Es entstehen etwa 140 überwiegend öffentliche Parkplätze.
- Die Baukosten werden über Kredite finanziert.
- Die Unterbringung der Stadtbibliothek in dieses Gebäude wird im weiteren Verfahren geprüft.

Variante C

- Die Stadt beauftragt die "Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH" mit dem Bau des Rathauses und mietet das Gebäude.
- Die Wirtschaftsbetriebe (100 prozentige Eigengesellschaft der Stadt) sind Bauherr des Projektes und Eigentümer des Gebäudes.
- Der Neubau umfasst eine Nutzfläche von ca. 4900 m<sup>2</sup> mit drei Geschossen und einer Tiefgarage mit einer Größe von etwa einer halben Geschossfläche.
- Der Neubau umfasst **keine** Flächen für Einzelhandel und dient ausschließlich der Unterbringung von Rat und Verwaltung.
- Es entstehen etwa 140 überwiegend öffentliche Parkplätze.
- Es entstehen dauerhafte Mietkosten, die zum Teil in den städtischen Haushalt zurückfließen (optionale Gewinnabführung der Wirtschaftsbetriebe).
- Die Unterbringung der Stadtbibliothek in dieses Gebäude wird im weiteren Verfahren geprüft.

Variante D

- Der Beschluss, ein Verwaltungsgebäude am Standort Marktstraße Süd zu errichten wird aufgehoben. Die zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung soll am Standort Nienburger Straße erfolgen. Der Bürgermeister wird beauftragt, eine Finanzierung zu untersuchen und dem Rat vorzustellen.
- Es ist zu prüfen ob die Stadt als Bauherr das Gebäude selbst finanziert oder die Wirtschaftsbetriebe als Grundstückseigentümer das Gebäude errichten und die Stadtverwaltung die Räume anmietet.

Für keine der vier oben beschriebenen Varianten, sondern: (max. 1000 Zeichen)

**Außerdem bitten wir Sie um Einschätzung folgender Sachverhalte:**

Ein neues Rathaus gehört ins Zentrum der Stadt:

ja

nein

neutral

Ein neues Rathaus kann auch an der Nienburger Straße stehen:

ja

nein

neutral

Mit dem Bau eines Rathauses soll der Innenstadtbereich „Marktstraße Süd“ städtebaulich aufgewertet werden.

ja

nein

neutral

Mit dem Bau eines neuen Rathauses an der Marktstraße Süd sollen auch neue Einzelhandelsflächen entstehen:

ja

nein

neutral

Die Stadt Neustadt oder eine ihrer Eigengesellschaften kaufen das ehemalige Kaufhaus Hibbe:

ja

nein

neutral

Die Stadt soll ihr Rathaus selbst bauen:

ja

nein

neutral

Die Stadt kann ein Rathaus auch mieten:

ja

nein

neutral

Das künftige Rathaus soll auch die Stadtbibliothek beherbergen:

ja

nein

neutral