

09.03.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/083

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2015/102 und 2016/002

Neubau eines Rathauses in Neustadt a. Rbge.

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2016 -							
Verwaltungsausschuss	04.04.2016 -							

Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister wird beauftragt, für die verschiedenen Varianten eines Rathausneubaus am Standort Marktstraße-Süd die für eine Wirtschaftlichkeitsabwägung erforderlichen fachlichen und sonstigen entscheidungsrelevanten Aspekte zusammenzutragen, fortlaufend zu berichten und den städtischen Gremien zur Bewertung vorzulegen.

Anlass und Ziele

Anlass für diese Vorlage sind die in Gremiensitzungen und durch weiteren Bearbeitung verwiesenen sowie von Fraktionen gestellten Anträgen aufgekommene Bedarfe nach Klärung der fachlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen und dem möglichen Verfahrensablauf.

Ziel ist die transparente Darstellung der entsprechenden Themen zur Erreichung der Entscheidungsreife für die Gremien.

Finanzielle Auswirkungen - noch nicht zu ermitteln -			
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	Einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Anknüpfend an die Vorträge im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 11.02.2016 von Bürgermeister Sternbeck, Fachbereichsleiterin Plein und dem Baurechts- und Vergabefachmann Dr. Borchert hat sich in den nachfolgenden Diskussionen Klärungsbedarf für diverse Fragen der Standortbedingungen, der Grundstücksbewertung und der Planungsabläufe in den betrachteten Varianten ergeben. Mit dieser Vorlage beginnend soll regelmäßig über den Stand der Ermittlungen und der jeweils daraus folgenden Variantenbewertung berichtet werden.

An den nachfolgend aufgeführten Aufgaben wird derzeit mit dem jeweils angegebenen Zeithorizont gearbeitet mit dem Ziel, eine fachliche und wirtschaftliche Variantenbewertung abschließend vornehmen zu können. Um dem Ziel der frühestmöglichen Variantenreduzierung gerecht zu werden, werden vorrangig die Themen bearbeitet, die entscheidungsrelevant für die jeweilige Variante sind.

Erwerb des ehemaligen Kaufhauses

Als Grundlage für Überlegungen zum Erwerb des ehemaligen Kaufhauses an der Marktstraße ist eine Wertermittlung für die Immobilie über den Gutachterausschuss der LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen) beauftragt worden. Mit dem Ergebnis ist Ende April zu rechnen.

Ob der Baukörper des ehemaligen Kaufhauses zu sanieren ist und ob er für die Folgenutzung geeignet ist, oder ob es wirtschaftlicher wird, die Konstruktion abzureißen ist bisher nicht abzusehen. Dazu werden momentan Kostenanfragen durchgeführt. Weiterhin ist zu untersuchen, ob die vorhandene Gründung des Gebäudes im Falle des Abrisses weiter genutzt werden kann, was bei der Schwierigkeit des Baugrundes von großem Vorteil wäre.

Bodendenkmale und Baudenkmale

Da an das Grundstück des ehemaligen Kaufhauses beiderseits Baudenkmale angrenzen und im sonstigen Umfeld ebenfalls einige Baudenkmale stehen, ist besondere Rücksicht und auch Sicherung bei der Planung und der Baumaßnahme erforderlich. Die dadurch entstehenden Kosten sind zu berücksichtigen.

Die archäologische Denkmalpflege hat inzwischen das Areal in Augenschein genommen und auch die vorliegenden Akten teils eingesehen.

Sie ist zu dem Ergebnis gelangt, dass im Bereich des ehemaligen Kaufhauses eine Neubebauung möglich ist. Bei einer Baumaßnahme ist diese durch Archäologen zu begleiten, um eventuelle Funde zu sichern bzw. zu dokumentieren.

Im Bereich der jetzigen Parkplätze ist eine Bebauung möglich, da der Bereich bereits seit langem überformt ist. Die Baumaßnahme muss allerdings in dem Bereich vollständig durch archäologische Fachkräfte begleitet werden. Die dafür entstehenden Kosten sind in den Ansätzen zu berücksichtigen. Die Planungen sind ggf. bei möglichen Funden zu überprüfen und mit der Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Der Bereich der tieferliegenden, jetzigen Grünfläche ist der im Sinne der Bodendenkmalpflege wertvollste Bereich, weil dort die Befestigung der ehemaligen Altstadt noch ablesbar ist. Dort ist eine Bebauung nur dann denkbar, wenn die noch vorhandene Ablesbarkeit der Befestigungsanlagen in der zukünftigen Nutzung vollständig erhalten und betont wird. Andernfalls ist eine Bebauung dort nicht genehmigungsfähig. Die Planungen haben das sowohl bei einer baulichen als auch bei einer freiräumlichen Nutzung zu berücksichtigen, entsprechende Vorgaben sind seitens der Stadt festzulegen.

Baugrunduntersuchung

Zum Zeitpunkt der Standortuntersuchung im Jahr 2013 ist von einem schwierigen Baugrund ausgegangen worden, vergleichbar mit der Gründung des Gebäudes der IKN in unmittelbarer Nähe des geplanten Baufeldes.

Um konkretere Kenntnisse zum Baugrund zu erlangen, wird von der Verwaltung die Untersuchung des Baugrundes auf den ausgewählten Grundstücken beauftragt. Die Untersuchungen sollen zeitnah beginnen und in die weitere Betrachtung einfließen. Wenn die Ergebnisse vorliegen, wird dazu berichtet.

Flächenermittlung für das Erdgeschoss

Gemäß des Antrags der SPD/CDU, auch andere Nutzer in einem zukünftigen Gebäude unterzubringen, sind auf Grundlage der Nutzerbedarfsanalyse zum Flächenbedarf eines zukünftigen Rathauses und unter Berücksichtigung der zukünftigen Arbeitsstrukturen folgende Flächen zwingend im Erdgeschoss unterzubringen:

Funktion	Nutzungsart	Nutzfläche m² netto
Empfang	Info Tresen für Rathaus und Bürgerservice	10
Foyer	Foyer als Eingangsbereich und für den Ratssaal	100
GStb	Gleichstellungsbeauftragte	20
Druckerei	1 Arbeitsplatz zzgl. Technik	60
FD 32	Stadtbüro, Standesamt, Öffentliche Sicherheit und Verkehr, KFZ Zulassung	550
	Summe	740
	Gesamtsumme brutto mit Verkehrs- und Nebennutzflächen	1.110 m²

Für einen zukünftiger Ratssaal (180m² netto) wäre für eine externe Mitnutzung des Saales eine erdgeschossige Anordnung vorteilhaft. Die Anordnung ist im jeweiligen Entwurf dem Architektengeschick anzuvertrauen.

Integration der Stadtbibliothek in das Innenstadtkonzept

Die Bevölkerung des Neustädter Landes stellt an die Stadtbibliothek vielfältige Anforderungen. Von der frühkindlichen Bildung bis zum lebenslangen Lernen, von der Vermittlung von Informationen zur Alltagsbewältigung bis zur Unterstützung von Integrationsbemühungen, vom Bilderbuch bis zum WLAN-Hotspot reichen Medien und Dienstleistungen. Einwohnerinnen und Einwohner jeden Alters nutzen die Bibliothek. Kindertagesstätten und Schulen zählen zu den wichtigsten Kooperationspartnern der Bibliothek.

Die unbefriedigende Raumsituation der Stadtbibliothek im Schloss Landestrost ist seit Jahrzehnten bekannt.

Die Unterbringung der Stadtbibliothek in der Innenstadt auf einer Hauptnutzfläche von mindestens 700 m² bringt folgende nur in Schlagworten aufgeführte Vorteile, z. B.:

- Bibliotheken sind Frequenzbringer.

- Bibliotheksnutzer kommen regelmäßig.
- Im Schnitt besuchen momentan pro Öffnungstag mehr als 200 kleine und große Leser die Stadtbibliothek.
- Durch die Verknüpfung mit Einkäufen, Arzt- oder Friseurbesuchen tragen sie zur Belebung der Innenstadt bei.
- Neue, attraktive Räumlichkeiten führen erfahrungsgemäß zu wachsenden Besucherzahlen (siehe z. B. in Garbsen).
- Bibliotheken dienen nicht nur als Bildungs- und Kultureinrichtungen, sondern im steigenden Maße als Orte der Begegnung und der Kommunikation, auch mit neuen Medien.
- Für eine verbesserte Zusammenarbeit mit Schulen und Kindertagesstätten: gute Erreichbarkeit – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Aspekte aus Sicht der Kommunalaufsicht der Region Hannover

In den Haushaltsgenehmigungen der letzten Jahre hat die Kommunalaufsicht der Region Hannover vor dem Hintergrund steigender Neuverschuldung verdeutlicht, dass eine konstruktive Auseinandersetzung mit den geplanten Investitionen im Hinblick auf Notwendigkeit und zeitliche Unabdingbarkeit erwartet wird. Dies bedeutet, dass die Stadt Neustadt a. Rbge. Prioritäten setzen muss.

Im Rahmen der Vorbereitungen zum Rathausprojekt wurden mit der Kommunalaufsicht Gespräche geführt. Daraus folgend kann als Handlungsrahmen mitgeteilt werden:

- Die Errichtung eines Rathauses steht als Pflichtaufgabe der Stadt Neustadt aus Sicht der Aufsichtsbehörde nicht in Frage.
- Ebenso ist es unstrittig, dass dazu Flächen und Immobilien zu erwerben sind, wenn die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen ist.
- Die Unterbringung von Einzelhandelsflächen ist nicht Aufgabe der Kommune und nur über Dritte zu realisieren (PPP Modelle).

Architektenwettbewerb

Die Verwaltung untersucht derzeit, welche Möglichkeiten sich mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbs eröffnen und welche Randbedingungen zu beachten sind. Ziel ist die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu erhalten und auch öffentlich zu diskutieren.

Dazu ist Kontakt zu Fachleuten mit Wettbewerbserfahrung aufgenommen worden.

Es ist davon auszugehen, dass allein die Durchführung eines Wettbewerbs bis zu 7 Monate in Anspruch nehmen und zwischen 70.000 EUR und 100.000 EUR kosten wird. Dazu kommen die Zeiten der vorbereitenden Beschreibung der Anforderungen, der Wettbewerbsausschreibung, nach der Durchführung die abschließende Bewertung und die Präsentation der Ergebnisse. Hierüber wird in den Gremien beraten und zu entscheiden sein.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bürger, Politik, Verwaltung – Stadt im Dialog

Gut versorgt

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist ein attraktiver Arbeitgeber, sie bietet ihren Mitarbeitern ein gesundes und angemessenes Arbeitsumfeld.

Die Innenstadt wird nachhaltig entwickelt, Räume und Plätze hoher Aufenthaltsqualität werden

geschaffen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die angesprochenen Prüfungen und Untersuchungen sind im Rahmen der Planungsmittel in Höhe von 200.000 EUR finanzierbar. Weitere Auswirkungen sind derzeit nicht zu konkretisieren. Dies wird später nachgeholt.

So geht es weiter

Derzeit befinden wir uns für den Standort Marktstraße-Süd in der **Phase der fachlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Vorklärungen**, die dazu dienen, eine Entscheidungsgrundlage für die Gremien zu erarbeiten und vorlegen zu können. Denn bei einem derartig großen und für die Stadt Neustadt a. Rbge. bedeutenden Projekt ist eine möglichst sichere Basis für die zu treffenden Entscheidungen zu schaffen.

Dafür ist systematisch und transparent vorzugehen:

In diesem Sinne wird derzeit der arbeitsstrukturierende Variantenbaum unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Vorschläge erstellt.

Die verschiedenen zu erledigenden Aufgaben werden definiert, aufgenommen und in Auftrag gegeben.

Die sich aus den Aufgaben und deren voraussichtliche Bearbeitungszeiten ergebenden Zeitläufe werden für die Varianten dargestellt.

Die aus den Ergebnissen zu erwartenden Kosten werden abgeleitet, bewertet und auf Optimierungsmöglichkeiten geprüft.

Der Variantenbaum, die zu den Vorschlägen jeweils abzubildenden Aufgaben, die Meilensteine (Entscheidungszeitpunkte) für die Vorschläge, **werden in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses anhand von Powerpoint-Folien gezeigt und erläutert**. Die damit jeweils nach aktuellem Stand verbundenen und zu erwartenden Zeitläufe und Kosten werden erklärt.

Projektleitung Neubau Rathaus Neustadt am Rübenberge