

02.01.2017

Beschlussvorlage Nr. 2016/390

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/083/2; 2016/083/1; 2016/083; 2016/171; 2015/088; 2013/277

**Neubau des Rathauses und Innenstadtentwicklung;
hier:
- Planungsgrundlagen
- Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Weiteres Vorgehen**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	16.01.2017 -							
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	16.01.2017 -							
Verwaltungsausschuss	19.01.2017 -							
Rat	19.01.2017 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Neubau des Rathauses wird im Areal Marktstraße-Süd südwestlich des Weges „Am kleinen Walle“ auf den städtischen Parzellen 44/5, 46/6, 57/53, 57/54 und 57/58 der Flur 8 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. realisiert.
2. Das städtebauliche Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd (Vorlage 2015/088) mit den darin dargestellten Wegeführungen und der Realisierung in Bausteinen ist die Grundlage der weiteren Innenstadtentwicklung in Neustadt a. Rbge.
3. Der Neubau des Rathauses wird in der Variante 3 mit Einzelhandel im Erdgeschoss des Rathauskörpers als ÖPP-Realisierung umgesetzt. Bei der Vorbereitung der Planung sind die Möglichkeiten der Kostenoptimierung detailliert darzustellen und in der Ausschreibung zu berücksichtigen.
4. Die Stadtbibliothek wird am Standort zwischen ZOB/Bahnhofsvorplatz und Wunstorfer Straße durch Anmietung der erforderlichen Flächen im dort zu planenden Gebäudekomplex realisiert.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Ausschreibung eines Bieterwettbewerbes zur Realisierung eines Rathauses mit Einzelhandelsflächen gemäß Variante 3 des Gutachtens von Partnerschaften Deutschland – ÖPP Deutschland AG vorzubereiten und durchzuführen.

6. Die Formulierungen der Vorgaben für die Ausschreibung sind durch ein Fach- und Sachgremium beratend zu begleiten und dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Entscheidung vorzulegen. Über die Besetzung des Fach- und Sachgremiums entscheidet der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge.
7. Um die derzeit erkennbare Dynamik der Entwicklung nicht zu unterbrechen wird der Bürgermeister beauftragt, im Falle von Verzögerungen bei der Grundstücksbeschaffung für erforderliche öffentliche Flächen kurzfristig ein gleichwertiges angepasstes Entwicklungskonzept für den Standort Marktstraße-Süd unter Berücksichtigung des Rathausneubaus vorzulegen.

Anlass und Ziele

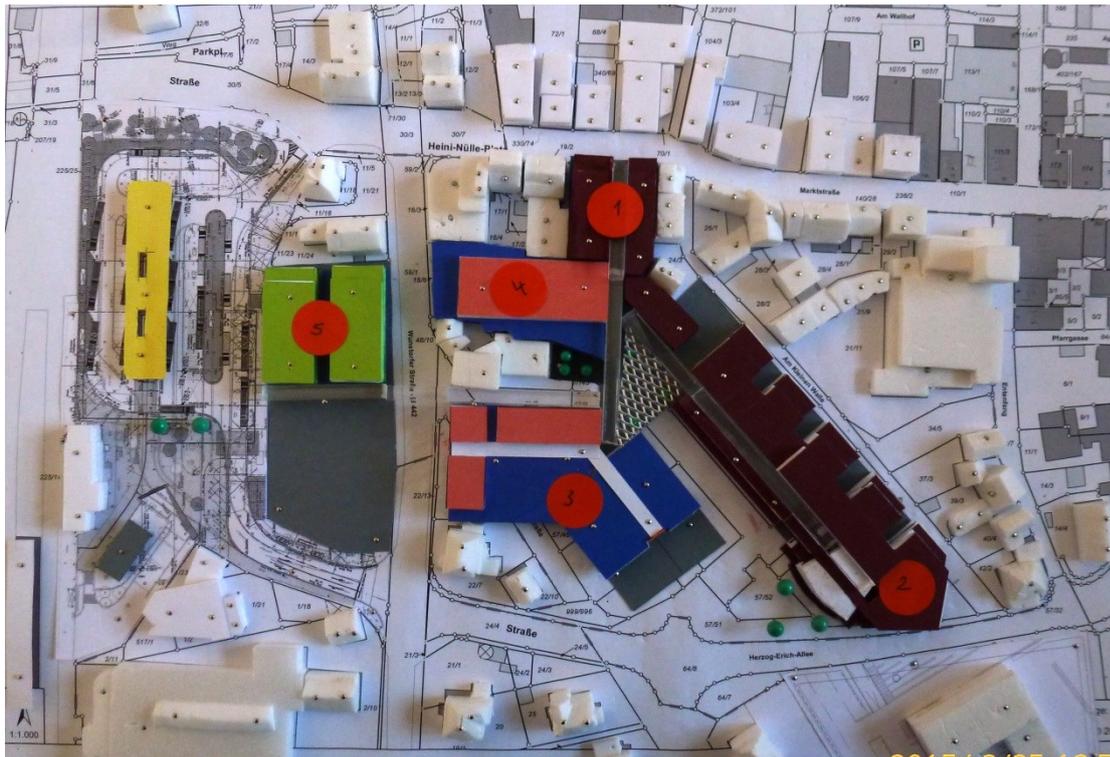
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 07.04.2016 beschlossen, für die Unterbringung der Stadtverwaltung am Standort Marktstraße-Süd sowie für die Entwicklung des Areals Marktstraße-Süd auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Marktstraße-Süd (siehe Bild 1 und Vorlage 2015/088) die erforderlichen fachlichen und sonstigen entscheidungsrelevanten Aspekte zusammenzutragen, fortlaufend zu berichten und den städtischen Gremien zur Bewertung vorzulegen.

Ziele sind, mit den nun vorliegenden Entscheidungsgrundlagen die beste und zukunftssträchtige Entwicklung für die Innenstadt der Kernstadt zu begründen. Für den Standort Marktstraße-Süd soll die wirtschaftlichste städtebaulich geeignete Beschaffungsvariante für das Rathaus und das weitere Vorgehen bei der Realisierung als Handlungsauftrag an die Verwaltung definiert werden.

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Bild 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd aus Vorlage 2015/088



Begründung:

1. Planungsgrundlagen

1.1 Bodengutachten – Orientierende Altlastenuntersuchung

Das Bodengutachten wurde im Mai 2016 in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro abp aus Neustadt a. Rbge. vorbereitet und im Juni 2016 an Dipl.-Ing. Heinz Bogon aus Neustadt a. Rbge. vergeben. 31 Bohrungen wurden Anfang Juli 2016 auf dem potenziellen Baugrundstück des Rathauses (siehe Bild 2) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden anschließend erörtert und der Umfang der Laboruntersuchungen festgelegt. Es wurde eine zweistufige Erkundung festgelegt.

Die erste Stufe umfasst folgende Punkte:

- Erkundung bisheriger dort stattgefundener Nutzungen;
- Orientierende Altlastenuntersuchung mit Boden- und Grundwasserbeprobungen und –analysen;
- Aussagen zur Entsorgung von Aushub bei Baumaßnahmen;
- Asphaltanalysen;
- Orientierende Baugrunderkundung.

Zuerst wurde bis zur voraussichtlichen Gründungssohle des Gebäudes gebohrt, um den

Bild 2: Bohrpunkte im potenziellen Rathaus-Baugrundstück



Umfang und die mögliche Kontamination des Aushubbodens in einer sogenannten Orientierenden Untersuchung festzustellen. Weiterhin sollte die Tragfähigkeit des natürlichen Bodens in Höhe der Gründungssohle voreingeschätzt werden. Mit Hilfe dieses Untersuchungsumfangs konnten die **Kostenfolgen abgeschätzt** werden, um die Daten in die Kostenschätzung einfließen zu lassen.

Die genaue Prüfung der Tragfähigkeit des Bodens unterhalb der Gründungssohle ggf. durch Druckversuche muss noch gutachterlich durchgeführt werden, um die am besten geeignete Art der Gründung auswählen zu können.

Die vorgefundenen Gesteinsarten, die vergleichbar mit den bekannten Arten in benachbarten Lagen sind, lassen nach Aussage des Gutachters allerdings den relativ sicheren Schluss zu, dass das gefundene Mergelgestein im gesamten Untersuchungsbereich in Höhe der Gründungssohle **ausreichend tragfähig** für die Gründung eines größeren Gebäudes mit Tiefgarage sein dürfte.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung auf Altlasten haben ergeben, dass die vorgefundenen **Kontaminationen im üblichen Rahmen** innerstädtischer Flächen liegen, die Bauschuttanteile enthalten, so dass keine weiteren Untersuchungen dazu erforderlich werden.

Auch aus der Grundwasseruntersuchung wird kein Altlastenverdacht abgeleitet. Es ist nur schwach angreifend gegen Beton.

Die Asphaltuntersuchung hat ergeben, dass in einer Probe im Bereich des Kaufhausparkplatzes Teer gefunden wurde, was als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist. Die anderen neueren Asphaltierungen sind nicht teerhaltig.

Die Orientierende Untersuchung zum Boden ist als Anlage 1 dieser Vorlage ins Ratsinformationssystem eingestellt und auch auf der Homepage der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Rubrik Städtebauliche Projekte unter www.neustadt-a-rbge/ einsehbar.

1.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Standort Marktstraße-Süd liegt entlang des Weges „Am kleinen Walle“. Wie der Name schon vermuten lässt ist diese Bezeichnung aufgrund der Lage an der ehemaligen Stadtbefestigung entstanden.

Aus Kartendarstellungen des 18. Jahrhunderts kann man ablesen, dass im fraglichen Bereich westlich des Walles Wasserflächen zu erkennen sind, die mit dem der Wallanlage vorgelagerten Stadtgraben in Verbindung standen.

Da diese Bereiche das Interesse der archäologischen Denkmalpflege finden würden, wurde bereits im frühen Stadium der Planung die zuständige Archäologin der Region Hannover einbezogen. Die Interessenslage wurde besprochen, um die notwendigen Rücksichtnahmen und Begleitungen der Planungen und diese wiederum bei den Zeit- und Kostenschätzungen einzubeziehen.

So wurde die Orientierende Bodenuntersuchung zur Bewertung und Konzeptionierung der archäologischen Maßnahmen weitergeleitet. Daraus schlussfolgernd wurde für die archäologische Begutachtung gemeinsam festgelegt, dass insbesondere der Bereich entlang des Weges „Am kleinen Walle“ archäologische Funde erwarten lässt. Wenn man jedoch mit einem angemessenen Abstand und durch einen sog. Berliner Verbau (Trägerbohlwand) gesichert diese Bereiche weitestgehend unangetastet lässt, ist es möglich, dass nur der Aushub der Baugrube durch Archäologen begleitet werden muss, nicht jedoch vorab aufwändige bis auf die Grabensohle reichende Standardsuchschnitte gelegt werden müssen. Der Abstand der Baugrube zu den Bohrpunkten im Bereich „Am kleinen Walle“ sollte mindestens 2,5 bis 3 Meter betragen. Dass dies möglich ist hängt vom konkreten baulichen Entwurf ab und dazu kann und sollte die Stadt entsprechende mit der Archäologin abgestimmte Vorgaben in die Ausschreibung einfügen, um Probleme bei der Baumaßnahme zu vermeiden.

Weiterhin ist es die Vorgabe der archäologischen Denkmalpflege, die historische Situation im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens und der Wallanlagen dort beispielhaft in geeigneter Art im Stadtbild zu erhalten und zu präsentieren. Das kann und sollte ebenfalls bei einer Ausschreibung berücksichtigt werden.

1.3 Wertgutachten Kaufhaus Marktstraße 26-27 und für ein weiteres Grundstück

Bei den konzeptionellen Überlegungen zur Rathausplanung am Standort Marktstraße-Süd und dessen Einfügung in das innerstädtische Umfeld wurden im Vorfeld der Ratsentscheidung am 07.04.2016 auch Varianten diskutiert, das ehemalige Kaufhaus Marktstraße 26 -27 zu Umnutzungs- oder Neubauzwecke oder für Stellplatzflächen teils oder ganz zu erwerben. Entsprechend lautete der Auftrag durch Ratsbeschluss, diese Optionen zu prüfen.

Um die wirtschaftliche Bewertung dieser Optionen vornehmen zu können, wurde ein Wertgutachten beim Gutachterausschuss des LGLN beauftragt.

Beim Erwerb von Immobilien wäre die Stadt gehalten, die Ergebnisse dieses Gutachtens zu berücksichtigen. Der hier ermittelte Wert weicht erheblich von den örtlich gehandelten Immobilienwerten ab.

Aus diesem Grunde wurde bei der Variantenwahl der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung darauf verzichtet, eine entsprechende Variante weiter zu untersuchen.

Weitere Grundstücke im Plangebiet Marktstraße-Süd, die für öffentliche Nutzungen direkt oder indirekt benötigt werden, stehen im Fokus für den Erwerb.

1.4 Einzelhandelsabfrage Marktstraße-Süd

Zur Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des Standortes Marktstraße-Süd hat über die Wirtschaftsförderung Neustadt a. Rbge. GmbH in Abstimmung mit der Stadt eine Interessensabfrage stattgefunden. Diese konzentrierte sich zunächst auf Konzepte mit einem größeren Flächenbedarf (>500 qm), der bisher in Neustadts Innenstadt nicht umgesetzt werden konnte und auf Unternehmen, für die eine „Ankerfunktion“ für andere unterstellt werden kann bzw. die frequenzbringend wirken.

Es wurde sowohl mit Unternehmen gesprochen, die bereits einen Standort in Neustadt haben und sich erweitern wollen als auch mit noch nicht hier ansässigen Betrieben. Angefragt wurden Konzepte aus den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Bekleidung/Schuhe/Sport und Elektrowaren/Medien/Foto.

Ergebnisse:

- Mehrere Lebensmittelfilialisten können sich vorstellen, den Standort Marktstraße-Süd zu besetzen. Es besteht auch die Chance zur Ansiedlung eines Bio-Supermarktes. Bei letzterem spielen aber auch regionale Überlegungen eine Rolle (räumliche Betrachtung Neustadt/Wunstorf/Garbsen, Zeitrahmen zur Möglichkeit der Umsetzung).
- Im Drogeriebereich besteht dringender Erweiterungsbedarf, um den aktuellen Stand der Sortimentsbreite darstellen zu können.
- Im Bekleidungsbereich gibt es aktuelle Gespräche zur Gewinnung eines Ankermieters für die Kaufhausimmobilie. Weitere, noch offene großflächige Konzepte aus dieser Branche benötigen erst genauere Flächenzuschnitte.
- Im Sportbereich besteht ebenfalls Erweiterungsbedarf.
- Auch seitens eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik wurde Interesse signalisiert, im Bereich Marktstraße-Süd platziert zu sein.
- Ein vorhandener Mischsortimenter möchte den Standort Neustadt weiterhin besetzen.

Für die Realisierungsphase müssen erst die Rahmenbedingungen genauer definiert sein (z.B. Flächenzuschnitt, Parkflächen, Mietkonditionen, Zeitpunkt eines möglichen Starts).

1.5 Beratung durch ÖPP Deutschland AG –Partnerschaften Deutschland (PD)

Infolge des Ratsauftrags vom 07.04.2016 wurden für die Findung der besten Umsetzungs- und Vergabemöglichkeiten für das Rathaus zunächst Beratungsunternehmen kontaktiert, die für die öffentliche Hand arbeiten und eine solche gutachterliche Bewertung fachlich bewältigen können. Drei Unternehmen wurden gebeten Angebote vorzulegen. Als geeignetstes Angebot zeigte sich der Vorschlag der ÖPP Deutschland AG – Partnerschaften Deutschland (PD). Dieses Unternehmen stand bisher überwiegend im Eigentum des Bundes und berät öffentliche Auftraggeber bei der Administrierung von Infrastrukturprojekten. Seit Dezember 2016 ist es vollständig im öffentlichen Eigentum und heißt Partnerschaften Deutschland AG (PD).

Die PD nutzt ein Förderprogramm des Bundesministeriums für Finanzen (BMF).

Das Projekt und die Aufgabenstellung wurden mit PD erläutert und abgestimmt. Das Angebot wurde dem Verwaltungsausschuss am 13.06.2016 zur Entscheidung vorgelegt und angenommen. Der Förderantrag über 40.000 EURO netto an das BMF wurde gestellt und noch im Juni positiv entschieden.

Eine abschließende Erläuterung der Untersuchung durch die Gutachter im Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gehört zum Umfang des Auftrages, der damit abgeschlossen wird.

1.6 Definierung der Umsetzungsvarianten, Beschaffungsmethoden

Es wurden vier Bau- und Nutzungsvarianten für den Vergleich festgelegt, die jeweils mit konventioneller Beschaffung (Gewerke-Vergabe) und als ÖPP-Maßnahme untersucht werden sollten. Da die Beschaffung als Generalunternehmer- oder Generalübernehmermaßnahme immer in dem betrachteten Spektrum der beiden anderen Beschaffungsvarianten in Teilen enthalten ist, wurde auf die detaillierte Betrachtung dieser Methode verzichtet, zumal Teile der Methoden fließend miteinander wechseln und die Vielfalt der möglichen Varianten den Rahmen der Untersuchung sprengen würde.

Folgende Varianten wurden untersucht:

Variante 1:

- a. Bau des Rathauses auf der Grundlage der vorliegenden Raumbedarfsanalyse durch die Stadt Neustadt a. Rbge. mit Ausschreibung der Planung, der verschiedenen Gewerke, usw.. Die gesamte Immobilie bleibt im Eigentum und Unterhaltung und Betrieb der Stadt Neustadt a. Rbge.;
- b. Bau- und Nutzung wie Variante 1a, aber als ÖPP-Projekt: Planung und Bau der gesamten Immobilie durch einen Investor incl. Finanzierung, 30 Jahre Instandhaltung und Betrieb, sowie einiger Dienstleistungen (z. B. Reinigung);

Variante 2:

- a. Bau und Nutzung wie Variante 1, aber zusätzlich mit Stadtbibliothek, Eigenrealisierung der Stadt;
- b. Bau und Nutzung wie Variante 2a, aber als ÖPP-Projekt;

Variante 3:

- a. Bau eines Rathauskopfes als Eigenrealisierung im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge., Bau des Rathauskörpers durch einen Investor mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und Büroflächen in den Obergeschossen, die die Stadt anmietet oder ins Teileigentum übernimmt;
- b. Bau und Nutzung wie Variante 3a, aber insgesamt als ÖPP-Projekt, danach Erbbaurecht bzw. Eigentum der Stadt am Rathauskopf und Teileigentum am Rathauskörper (Büroflächen in den Obergeschossen);

Variante 4:

- a. Bau und Nutzung wie Variante 3, jedoch zusätzlich mit Stadtbibliothek, Anmietung von Flächen im ehemaligen Kaufhaus oder einer anderen Immobilie;
- b. Bau und Nutzung wie Variante 4a, aber als ÖPP-Projekt.

1.7 Variantenvergleich

Für den qualitativen Vergleich der Varianten wurde, wie in anderen Fällen auch, z. B. beim Standort der Feuerwehr in der Kernstadt, eine **Nutzwertanalyse** durchgeführt, anhand der in einer Bewertungsmatrix festgestellt werden kann, welche Variante qualitativ am geeignetsten ist. Die dafür herangezogenen Kriterien wurden in Abstimmung zwischen Stadt und ÖPP Deutschland (PD) festgelegt. Dabei wurde die Gewichtung in A-Kriterien und B-Kriterien nach der Nachhaltigkeit und der Bedeutung für die Stadt vorgenommen.

Für die quantitative Bewertung im **Wirtschaftlichkeitsvergleich** war es vorab erforderlich, die bereits vorliegende Raumbedarfsanalyse des Büros Drees & Sommer aus dem Jahr 2015 aufzugreifen und die Verteilung der für die Organisationseinheiten der Verwaltung benötigten Flächen auf die verschiedenen Gebäudeteile und Ebenen beispielhaft vorzunehmen. Dazu wurden zusätzlich die gewünschten Einzelhandelsflächen quantifiziert und die für die Stadtbibliothek benötigten Flächen ermittelt und festgelegt.

Dann konnte auf dieser Grundlage eine **Kostenschätzung der Baukosten** durch ein Ingenieurbüro erfolgen, um vergleichende Zahlen und Werte zu erhalten.

Für den **vollständigen Kostenvergleich** aller für die betrachteten Varianten vertragsrelevanten Kosten und Leistungen wurden auch die Nutzungskosten, die Finanzierungskosten, die Transaktionskosten, sowie je nach Variante die darin entstehenden Sonderkosten und die für die jeweilige Variante spezifischen Risiken in Wert gesetzt. Und diese Kosten wurden über den Nutzungs-, Finanzierungs- und Transaktionszeitraum von 30 Jahren hochgerechnet.

1.8 Ergebnis der Nutzwertanalyse

Als wesentliches Ergebnis der Nutzwertanalyse kann festgestellt werden, **dass die ÖPP-Realisierung** hier in allen vier Varianten die Realisierungsvariante ist, die **besser abschneidet**.

Der größte Nutzwert entsteht bei den Varianten 2 und 4, also mit Stadtbibliothek oder mit Stadtbibliothek und Einzelhandel, weil hier der Nutzen für die Stadtentwicklung der gesamten Kernstadt, aber insbesondere der Innenstadt, auch und vor allem wirtschaftlich erhebliche Bedeutung hat. **Sie übertreffen im Nutzwert nur knapp die Variante 3** (siehe Bild 2).

Die Werte der Tabelle ergeben sich durch die Berücksichtigung der unterschiedlichen Gewichtung der Kriterien mit den Faktoren 75% und 25% für 6 Kriterien einerseits und 4 Kriterien andererseits.

Bild2: Gutachterliche Nutzwertmatrix von Partnerschaften Deutschland (PD)

Kriterien	Varianten / Nutzwerte							
	Variante 1 - Neubau Rathaus		Variante 2 - Neubau Rathaus und Stadtbibliothek		Variante 3 - Rathauskopf durch Stadt, Rathauskörper (mit EZH) durch Privaten		Variante 4 - wie Variante 3, (aber mit SB) zusätzlich Anmietung Büroflächen im ehem. KH	
	Eigenrealisierung	ÖPP	Eigenrealisierung	ÖPP	Eigenrealisierung	ÖPP	Eigenrealisierung	ÖPP
A-Kriterien (Gewichtung 75%):								
Konzentration der Verwaltung an einem Standort	2	2	3	3	2	2	3	3
Stadtentwicklung	1	1	2	2	3	3	3	3
Städtebau/Architektur	2	2	2	2	3	3	3	3
Einflussnahmemöglichkeiten durch die Stadt	2	3	2	3	2	3	2	3
Zeitschiene	2	3	2	3	2	3	2	3
Öffentlichkeitsbeteiligung	3	2	3	2	3	2	3	2
Zwischensumme Nutzwert A-Kriterien	15,0	16,3	17,5	18,8	18,8	20,0	20,0	21,3
B-Kriterien (Gewichtung 25%):								
Verwaltungsaufwand für Vergabeverfahren und bauliche Umsetzung	2	3	2	3	1	3	0	2
Verwaltungsaufwand im Betrieb	1	2	1	2	1	2	1	2
Vertragskonstrukt / Vergaberechtliche Risiken	2	3	2	3	0	1	0	1
Marktinteresse / Bieterwettbewerb	2	2	2	2	1	1	1	1
Zwischensumme Nutzwert B-Kriterien	4,4	6,3	4,4	6,3	1,9	4,4	1,3	3,8
SUMME NUTZWERT GESAMT	19,4	22,5	21,9	25,0	20,6	24,4	21,3	25,0
RANGFOLGE	8	4	5	1	7	3	6	1

Legende: Nutzwerte
hochgradig (= 3)
mittel (= 2)
gering (= 1)
nicht vorhanden (= 0)

1.9 Aktuelle Schätzung der Baukosten des Rathausneubaus

Grundlage des Wirtschaftlichkeitsvergleiches ist die Erfassung der relevanten Kosten.

Dafür sind als wichtigste und größte Position die Baukosten auf der Grundlage der Nutzerbedarfsanalyse geschätzt worden. Die Erfassung der Baukosten erfolgte gemäß DIN 276 – Kostenplanung im Hochbau - ohne Kostengruppe 100, da von der Grundstücksverfügbarkeit ausgegangen werden kann, auf der Grundlage der Flächenermittlungen gemäß DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken.

Alle Kosten wurden mit der Preisbasis 1. Quartal 2016 über die Projektlaufzeit indexiert, also die entsprechende Preisentwicklung einbezogen. Für den Vergleich der Wirtschaftlichkeit wurde die Kapitalwertmethode angewendet, wie es der Leitfaden der Finanzministerkonferenz vorsieht. Als Diskontierungszeitpunkt wurde der 01.01.2017 festgelegt, entsprechend auch der Beginn der Projektlaufzeit. Die Vorbereitungs- und Ausschreibungsphase wurde mit 24 Monaten angenommen und die Bauphase wurde

anschließend mit ebenfalls 24 Monate vorgesehen. Die rechnerische 30-jährige Nutzungszeit des Neubaus beginnt also am 01.01.2021 und endet am 31.12.2050. Die zeitlichen Unterschiede der Variantenrealisierung oder der Realisierungsarten sind in der Nutzwertanalyse berücksichtigt. Der jeweils erforderliche Umfang der zu erbringenden Leistungen wurde zwischen Stadt und PD abgestimmt.

Die Nutzungskosten wurden gemäß DIN 18960 - Nutzungskosten im Hochbau erfasst. Die Finanzierungsmodalitäten wurden zwischen Stadt und PD nach aktuellem Stand abgestimmt, das gleiche gilt für den Ansatz der Transaktionskosten. Die Risiken wurden von PD auf Basis von Werten anderer vergleichbarer Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt festgelegt.

Für die Ermittlung wurden die bei der Schätzung anzusetzenden Baustandards zwischen Stadt und PD abgestimmt. Dabei wurde von der Vorgabe des vom Rat der Stadt beschlossenen Klimaschutzaktionsprogrammes ausgegangen und somit der aktuell vorgegebene BNB-Standard (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) für öffentliche Büro- und Verwaltungsbauten in die Schätzung der Kosten eingesetzt. Dabei werden, wie bei anderen Kommunen, bei der Region Hannover und bei Bauten des Bundes die Planung und der Bau nach ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Kriterien unter Berücksichtigung der technischen und prozessualen Aspekte sowie der Standortmerkmale optimiert und bewertet.

Die **Baukosten für den Neubau des Rathauses, aktuell als Kostenschätzung** ermittelt nach den Kostengruppen 200 bis 700 gemäß DIN 276 vom Ingenieurbüro Iproplan in Abstimmung mit den Gutachtern der ÖPP Deutschland AG und der Stadt Neustadt a. Rbge. auf der Grundlage der vorliegenden Nutzerbedarfsanalyse, betragen:

Variante 1 (Eigenrealisierung):	25.595.087 €
Variante 1 (ÖPP-Realisierung):	23.547.480 €
Variante 2 (Eigenrealisierung):	28.002.008 €
Variante 2 (ÖPP-Realisierung):	25.761.847 €
Variante 3 (Eigenrealisierung):	Stadt 24.493.580 €
	EZH Investor 3.384.477 €
Variante 3 (ÖPP-Realisierung):	Stadt 23.023.965 €
	EZH Investor 3.384.477 €
Variante 4: (Eigenrealisierung):	wie bei Variante 3
Variante 4: (ÖPP-Realisierung):	wie bei Variante 3.

1.10 Exkurs: Die aktuelle und frühere Baukostenschätzungen zum Neubau des Rathaus (2009 , 2012/13)

Mit der vorstehend vorgelegten Kostenschätzung steht **erstmalig eine vollständige Erfassung aller vertragsrelevanten Baukosten** für die Beschaffung des neuen Rathauses zur Verfügung.

Analysiert man die früheren Baukostenschätzungen, so ist festzustellen, dass diese nicht die vollständigen Baukosten gemäß DIN und auch keine Nutzungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Finanzierungs- oder Transaktionskosten enthielten. Zudem sind Baupreisindizes der jeweiligen Jahre verwendet worden und die zugrundeliegenden Baustandards waren nicht definiert.

Die jeweils zugrundeliegenden Raumvorgaben waren für 215 bzw. 220 Mitarbeiter vorgesehen, heute sind aber Räume für mindestens 250 Mitarbeiter erforderlich.

Man kann zusammenfassend feststellen, dass die Ergebnisse der Baukostenschätzungen früherer Jahre für die Standorte Nienburger Straße und Marktstraße-Süd in keiner Weise zum Vergleich mit der aktuellen Kostenschätzung geeignet sind.

1.11 Nutzungskosten, Finanzierungskosten, Transaktionskosten, zusätzliche Kosten und Risikokosten

Die jährlichen Nutzungskosten, also ausgewählte Betriebs- und Instandhaltungskosten, für die vier Varianten jeweils bei Eigenrealisierung und bei ÖPP-Realisierung, wurden vom Ingenieurbüro Iproplan ermittelt.

Als Finanzierungsmodell wurde in Abstimmung zwischen PD und Stadt Neustadt a. Rbge. festgelegt, die Zahlungen der Investitionskosten an den ausführenden Unternehmer bzw. den ÖPP-Partner aus dem städtischen Haushalt nach Aufnahme von Kassenkrediten nach Baufortschritt, bzw. eines Kommunalkredits über die Laufzeit von 30 Jahren festgelegt. Die üblichen Bürgschaften für die jeweilige Realisierungsvariante wurden berücksichtigt.

Die Kalkulation der Transaktionskosten basiert auf Erfahrungswerten von PD und der Stadt. Als zusätzliche Kosten wurden in den Vergleich eingestellt Mietkosten für die Stadtbibliothek, sowohl für den Fall des Verbleibs am jetzigen Standort, als auch bei einem Umzug in ein anderes Gebäude in den entsprechenden Varianten (siehe auch Szenario-Berechnung). Bei den Varianten 3 und 4 wurde der anfallende Erbbauzins einbezogen und bei Variante 4 wurden Mietkosten und Umbaukosten für Büroflächen im ehemaligen Kaufhaus berechnet.

Die möglichen Risiken wurden analysiert und bewertet, den Projektpartnern zugeordnet und für das jeweilige Beschaffungsmodell faktorisiert.

Die Daten wurden in das von PD entwickelte Rechenmodell 2.0 für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen eingegeben und als Gesamtbarwerte für die vier Umsetzungsvarianten jeweils in Eigenrealisierung und in ÖPP-Realisierung dargestellt.

		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4	
		Eigenbau (PSC)	ÖPP						
Ergebnisdarstellung									
Barwertvergleich									
1. Planung, Bau und Finanzierung	Euro	37.796.458	32.571.296	41.350.776	35.634.811	36.169.854	31.847.455	36.244.932	31.917.720
davon Risiken	Euro	5.695.548	3.442.788	6.231.148	3.767.171	5.450.435	3.366.575	5.461.787	3.373.954
2. Betrieb und Instandsetzung	Euro	32.094.013	29.759.755	30.058.090	27.829.711	31.504.737	29.211.279	36.075.350	33.532.586
davon Risiken	Euro	2.917.638	1.575.055	2.732.554	1.502.297	2.877.108	1.549.154	3.292.618	1.715.358
Erlöse der Stadt aus Verpachtung	Euro	0	0	0	0	-143.452	-143.452	-143.452	-143.452
davon Miete	Euro	723.134	723.134	0	0	723.134	723.134	4.104.272	4.104.272
3. Sonstiges	Euro	1.909.949	2.719.311	1.909.949	2.730.553	1.909.949	2.761.346	1.909.949	2.761.585
4. Barwerte gesamt	Euro	71.800.420	65.050.362	73.318.815	66.195.075	69.584.540	63.820.080	74.230.231	68.211.891
Differenz in Euro zum PSC	Euro		-6.750.058		-7.123.740		-5.764.460		-6.018.340
Relativer Vergleich	Prozent	100,00%	90,60%	100,00%	90,28%	100,00%	91,72%	100,00%	91,89%
Differenz in Prozent zum PSC	Prozent		-9,40%		-9,72%		-8,28%		-8,11%
Flächenvergleich									
BGF	m²	12.283	12.283	13.706	13.706	11.846	11.846	11.846	11.846
€ pro m² BGF bezogen auf Pos.1	€/m² BGF	3.077	2.652	3.017	2.600	3.053	2.688	3.060	2.694
€ pro m² BGF bezogen auf Pos.4	€/m² BGF	5.846	5.296	5.349	4.830	5.874	5.387	6.266	5.758

Bild 3: Endergebnis der Barwertberechnung (30 Jahres-Berechnung) zum Wirtschaftlichkeitsvergleich von PD

1.12 Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleiches der Varianten

Es kann festgestellt werden, dass die **ÖPP-Realisierung** in allen vier Varianten jeweils die **besseren Werte** erreicht.

Die **Umsetzungsvariante 3**, also das Rathaus mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss in ÖPP-Realisierung, zeigt den **geringsten Barwert** für den städtischen Haushalt aller Varianten.

Betrachtet man die Kosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (€/m² BGF), so liegt die Variante 2 in ÖPP-Realisierung vorn, weil dort die größere Fläche im Verhältnis zu den Kosten entsteht.

Das vollständige Gutachten von Partnerschaften Deutschland AG (PD) ist als Anlage 2 dieser Vorlage in das Ratsinformationssystem eingestellt und auch unter www.neustadt-a-rbge.de/ in der Rubrik Städtebauliche Projekte ab 04.01.2017 zur Einsicht eingestellt.

2 Folgerungen für das Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd

Die Folgen aus den vorstehend dargestellten neuen Grundlagenprüfungen für das Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd (siehe Bild 1: Arbeitsmodell), für die Innenstadtentwicklung und für den Neubau des Rathauses werden nachfolgend erläutert.

2.1 Standort Marktstraße-Süd

Bei der Diskussion um den richtigen Standort für den Rathausneubau waren Unsicherheiten insbesondere bei den Fragen zur Bodenbeschaffenheit und den daraus ggf. zu erwartenden Gründungsproblemen angesprochen worden.

Da durch das vorliegende Gutachten geklärt wurde, dass aus der angetroffenen Bodenbeschaffenheit keine größeren Gründungsprobleme oder Kontaminationen zu erwarten sind, die die Kosten unerwartet in die Höhe treiben könnten, ist bei dieser Sachfrage **kein Hindernis** erkennbar, **den Standort Marktstraße-Süd zu bebauen**.

Weiterhin wurde diskutiert, ob dort archäologische Funde eine Bebauung verzögern oder gar verhindern könnten.

Die frühzeitige Planungs- und Baustellenbegleitung durch die Archäologin wird die Einflüsse auf die Bauzeit minimieren. Durch die frühzeitige Einbindung der archäologischen Denkmalpflege der Region Hannover und die getroffene Absprache zur Begleitung und zum weiteren Vorgehen, z.B. Abstand zur ehemaligen Wallbefestigung, besteht auch hier kein Hindernis für die Wahl dieses Standortes.

Der Standort Marktstraße-Süd für den Rathausneubau ist somit aus technischer Sicht bestätigt worden (Beschlussvorschlag Ziffer 1).

2.2 Schlussfolgerungen für den Einzelhandel

Das Ergebnis der **Einzelhandelsabfrage zeigt ein großes Interesse am Standort Marktstraße-Süd**, sowohl an großflächigen Immobilien zwischen 500 und 3000 qm Verkaufsfläche, als auch an mittelgroßen Verkaufsflächen zwischen 200 und 500 qm. Und für kleine Verkaufsflächen bis 200 qm gibt es in der Nachbarschaft zu größeren florierenden Läden im Areal Marktstraße-Süd ein deutliches Interesse der örtlichen Einzelhändler.

Würden alle Interessenten kommen wollen, wäre das verfügbare Flächenangebot überzeichnet. Aber da erfahrungsgemäß nicht alle Interessenten am Ende auch eine Fläche mieten, ist hier ein Optimierungsprozess im Zusammenspiel zwischen Stadt, Wirtschaftsförderungsgesellschaft und Interessenten für die weitere Entwicklung geboten.

Dabei ist allerdings auch entscheidend, ob die anzubietenden Flächen und Räume in einer A-Lage positioniert sind, oder nur rückwärtig angebunden sind. Im Fall der rückwärtigen unzureichenden Anbindung würden große Potenzialflächen, ca. 5000 qm, zu einer B-Lage degradiert und am Markt wenig

Interesse hervorrufen, das vorhandene Potenzial der Innenstadt wäre ungenutzt und das Risiko der Schaffung eines nicht florierenden oder sogar leerstehenden Hinterhofes gegeben.

Daher ist es auch von entscheidender Bedeutung für den Entwicklungsprozess der Innenstadt und des Standortes südlich der Marktstraße, dort eine Variante der Bebauung verfügbar zu haben, die diese wichtigen Potenzialflächen, auch im Falle der nicht ausreichenden Anbindung zur Marktstraße im Bereich des Kaufhauses, mit Hilfe eines angepassten gleichwertigen aber neuen Entwicklungsplanes aufwertet. Im Falle einer nicht möglichen Entwicklung in der priorisierten Variante wäre dann trotzdem die Entwicklung von Verkaufsflächen in A-Qualität möglich (Beschlussvorschlag Ziffer 7).

2.3 Stadtbibliothek

Wie der Beschluss des Rates vom 07.04.2016 es vorgibt, wurde die Unterbringung der **Stadtbibliothek im Rathausgebäude in die Prüfung einbezogen**. Dazu wurden die Bedarfe abgefragt und 1200 qm Bruttogrundfläche für die Nutzung als Stadtbibliothek als ausreichende Größe festgelegt, wobei ein zusätzlicher Leseraum wünschenswert wäre.

Diese Größe wurde in die Kostenermittlung der vier Varianten so einbezogen, dass bei den Varianten 2 und 4 die Bibliothek im Rathausgebäude untergebracht wäre. Die Räume wären sowohl im Erdgeschoss als auch im 3. Obergeschoss mit separatem Zugang möglich.

2.3.1 Prüfergebnis zur Stadtbibliothek

Die Kostenermittlung zeigt, dass durch die Räume der Stadtbibliothek im Rathausgebäude die Brutto-Baukosten gemäß DIN 276 im **günstigsten Fall um 2.214.367 EURO** steigen. Die Nutzungskosten werden mit zu erwartenden 22.846 EURO pro Jahr angegeben.

Die Frage nach dem Standort der Bibliothek war nicht Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, sondern es war Vorgabe, die Unterbringung im Rathausgebäude zu prüfen.

Die Prüfung der räumlichen Unterbringung der benötigten Flächen im Testentwurf des Rathausgebäudes ergab, dass diese funktional darin darstellbar sind.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die räumliche Unterbringung im Rathausgebäude möglich ist und der Standort städtebaulich und funktional auch geeignet wäre.

Aber die Standortfrage ist auch im Rahmen der Innenstadtentwicklung zu bewerten, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche zwischen ZOB/Bahnhofsvorplatz und Wunstorfer Straße. Denn der Bezug dieser Fläche zum ZOB und zum Bahnhof und die damit einhergehende sehr gute ÖPNV-Anbindung, die für Kinder und Jugendliche sehr wichtig ist, wäre ein großer Vorteil dieses Standortes.

2.3.2 Realisierungsvorschlag Stadtbibliothek

Der besondere Vorteil des Standortes mit ÖPNV-Nähe führt zu der Überlegung, die Stadtbibliothek nicht im Rathausgebäude unterzubringen, sondern in einem Gebäude in der Nähe des ZOB und des Bahnhofes, um den Nutzern und Nutzerinnen, die mit Bus und Bahn zur Schule fahren, die Möglichkeit zu geben, am Schulweg die Bibliothek aufzusuchen und auch die modernen Medien dort zu nutzen. Daher soll dieser besondere Standortvorteil/Nutzwertvorteil zusätzlich erschlossen werden und wird zur Realisierung vorgeschlagen.

Damit würden die Nutzwertnachteile der Variante 3 durch die zusätzlichen Nutzwertvorteile des Bibliotheksstandortes ausgeglichen. Gleichzeitig würde die Barwertbelastung des Rathausgebäudes gering gehalten und die Flächenflexibilität für die möglichen Einzelhandelsnutzungen wäre höher und für die

Stadtentwicklung noch besser.

2.4 Bausteine 1, 3 und 4: Ehemaliges Kaufhaus, Grundstücke Schäfergasse/Lindenstraße und Hofstelle Wunstorfer Straße 1

Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Entwicklungen der Bausteine 1, 3 und 4 sind in der Vorbereitung, der Vorplanung oder der Bearbeitung. Dazu wurden viele Gespräche mit den Grundstückseigentümern, den ansässigen Einzelhändlern, den potenziellen Interessenten und Investoren von verschiedenen Seiten geführt. Die Entwicklung hängt von der Bereitschaft der Eigentümer und den wirtschaftlichen und sonstigen Interessen der jeweils Beteiligten ab. Die Stadt ist vorrangig auf die Bereitstellung der öffentlichen Infrastruktur und somit die positive Innenstadtentwicklung insgesamt fokussiert. Die Schwelle der konkreten Planung wird aber voraussichtlich im Frühjahr 2017 für einzelne Bereiche erreicht werden können und auch müssen. Die Gespräche dazu werden auf zunehmend konkreter werdender Basis sowohl für die Flächen des Bausteines 1 als auch des Bausteines 4 in den kommenden Wochen weitergeführt und zu den Akteuren im Bereich des Bausteines 3 soll der Kontakt vertieft werden. Dabei ist Vertraulichkeit über die Inhalte sicherzustellen. Wenn die Schwelle der Konkretisierung erreicht wird, soll den zuständigen Gremien berichtet werden.

2.5 Mehrzweckgebäude Am Bahnhof (Baustein 5)

Der im städtebaulichen Entwicklungskonzept (Vorlage 2015/088) dargestellte Baustein 5 auf der Fläche zwischen ZOB/Bahnhofsvorplatz und Wunstorfer Straße, die früher mit den Gebäuden Wunstorfer Straße 6, 8 und 10 bebaut war und heute einen Behelfsparkplatz aufweist, ist ein wichtiger Baustein für die Innenstadtentwicklung geworden. Als das städtebauliche Konzept im Winter 2015 entwickelt wurde war noch nicht abzusehen, wie hier die weitere Entwicklung sein könnte und welche Nutzungen sich anbieten würden, was zu dem Ansatz führte, die Fläche lieber freizuhalten, als unpassende Nutzungen zu akzeptieren.

Aber sowohl bei der Stadt Neustadt a. Rbge. und den Wirtschaftsbetrieben als Eigentümer, als auch bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft **haben sich Interessenten mit geeigneten Nutzungen gemeldet.** Infrage kommen im Erdgeschoss Einzelhandel in der Größenordnung von insgesamt 1.400 bis 1.500qm Verkaufsfläche, im ersten Obergeschoss z. B. die Stadtbibliothek einerseits und z. B. eine Tanzschule andererseits mit zusammen über 2.250 qm Brutto-Grundfläche, und in den weiteren Obergeschossen Büronutzungen zur Größe von etwa 4.800 qm Brutto-Grundfläche. Somit kann man das entstehende Gebäude als Mehrzweckgebäude bezeichnen.

Auf der Grundlage dieser Interessensbekundungen wurde der städtebauliche Entwurf für den Standort neu erarbeitet und wird derzeit und zeitnah mit den Interessenten und dem Eigentümer abgestimmt.

2.6 Zusammenfassung der Ergebnisse zum Neubau des Rathauses und der Stadtbibliothek (Baustein 2)

Das Ergebnis der Prüfungen zeigt, dass der **Standort Marktstraße-Süd** mit den Parzellen 46/6, 44/5, 57/53, 57/54 und 57/58 der Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge., als Baugrundstück **für den Neubau des Rathauses** technisch, archäologisch und städtebaulich **gut geeignet** ist (Beschlussvorschlag Ziffer 1).

Die Einzelhandelsabfrage hat ergeben, dass ein **erhebliches Interesse verschiedener Branchen** für den Standort Marktstraße-Süd und auch für Flächen im Erdgeschoss des Rathauses besteht (Beschlussvorschlag Ziffer 3).

Die Nutzwertanalyse hat ergeben, dass mit der **Ansiedlung der Stadtbibliothek und auch von Einzel-**

handelsflächen ein Nutzwertgewinn für den Standort verbunden ist.

Die für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erforderliche **Kostenschätzung** für die Neubau-Varianten des **Rathauses** hat ergeben, dass die **Brutto-Baukosten** unter Berücksichtigung aller relevanten Kostengruppen gemäß DIN 276 und den aktuell verwendeten Vorgaben und Ansätzen **mindestens etwa 23,02 Mio. Euro** betragen werden.

Die Analyse früherer Kostenschätzungen für den Neubau des Rathauses und deren Abgleich hat ergeben, dass **Vergleiche mit früheren Kostenschätzungen für den Standort Nienburger Straße und auch für den Standort Marktstraße-Süd nicht möglich** ist, weil die Ansätze und Vorgaben völlig unterschiedlich und nicht mehr aktuell sind.

Die **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung** für die Rathausvarianten hat zum Ergebnis, dass in allen Varianten die **ÖPP-Realisierung vorteilhaft** gegenüber einer Eigenrealisierung ist (Beschlussvorschlag Ziffer 3).

Sie hat auch erkennen lassen, dass die **Variante 3 ohne Stadtbibliothek in ÖPP-Realisierung** den **geringsten Barwert** erwarten lässt, aber die Nutzwerte für die Varianten 2 (mit Stadtbibliothek) und 4 (mit Stadtbibliothek und Einzelhandel) aufgrund des Stadtentwicklungsmehrwertes etwas höher sind.

Die **Nutzwertanalyse** hat nochmals deutlich gemacht, dass die **städtebauliche Einbindung** in das Umfeld, insbesondere die Schaffung einer kohärenten Wegeführung und Wegevernetzung von entscheidender Bedeutung für die Hebung des Entwicklungspotenzials am Standort Marktstraße-Süd ist (Beschlussvorschlag Ziffer 2).

Die **Stadtbibliothek** hat sowohl im Rathausgebäude als auch in einem Mehrzweckgebäude am Bahnhof/ZOB einen guten Standort. Die Baukosten betragen nach der vorliegenden aktuellen Schätzung im günstigsten Fall 2,2 Mio. Euro.

Aufgrund des höher einzuschätzenden Nutzwertes bei Wahl des **Standortes beim ZOB/Bahnhof** ist die Stadtbibliothek dort noch sinnvoller positioniert (Beschlussvorschlag Ziffer 4).

3 Empfehlungen

3.1 Empfehlung der ÖPP Deutschland AG

Die Gutachter von ÖPP Deutschland – Partnerschaften Deutschland (PD) empfehlen die Umsetzung der Variante 2 (Rathaus mit Stadtbibliothek) in ÖPP-Realisierung.

Der Nutzwert der Variante ist hoch, etwas höher als bei Variante 3. Die Wirtschaftlichkeit der Variante 2 ist bei Betrachtung der Kosten pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) bei gleichzeitiger Realisierung der Stadtbibliothek im Rathausgebäude am niedrigsten.

Sie weisen allerdings auch explizit darauf hin, dass die Variante 3 in ÖPP-Realisierung absolut betrachtet die wirtschaftlichste Variante ist, allerdings gewisse Unsicherheiten bei der Vermarktung der Einzelhandelsfläche erwartet werden.

3.2 Beschlussvorschlag der Stadt zum Rathausneubau

Aus den vorstehend erläuterten Ergebnissen und Empfehlungen der Gutachter für den Standort Marktstraße-Süd hat die Stadt nunmehr die vorstehenden Vorschläge zum Rathausneubau für die weitere Gesamtentwicklung auch mit dem **Blick über die Bedingungen und Merkmale des Rathausstandortes und der Einzelnutzungen hinaus** herzuleiten und umzusetzen.

Dazu, also für die **Einbettung des Rathauses in die gesamte Standort- und Innenstadtentwicklung**, müssen die benachbarten Grundstücke, die Wegeführungen und -vernetzungen, die Einzelhandelsmöglichkeiten und die Entwicklung der weiteren Nutzungssektoren Wohnen, Verkehr, Freiräume, Freizeit, Kultur auf Nachhaltigkeit der Entwicklungsszenarien geprüft und einbezogen werden.

Wenn man diese wichtige Einbettung der Empfehlungen in die Gesamtentwicklung vollzieht, also beispielhaft auch die Stadtbibliothek am vorteilhaften Standort beim ZOB/Bahnhof plant, ergibt sich aus Sicht der Stadt eine Verschiebung der Bewertung zugunsten der Variante 3 mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Rathausgebäudes, z. B. in Form von einem oder mehreren Läden in Rathausarkaden an der Schäfergasse.

Daher wird die Realisierung des **Rathausneubaus in der Umsetzungsvariante 3 als ÖPP-Maßnahme** vorgeschlagen (Beschlussvorschlag Ziffer 3) und diese in die weiteren unverzichtbaren Schritte der Innenstadtentwicklung eingebettet.

4 Weiteres Vorgehen beim Neubau des Rathauses

Wie die nächsten und die weiteren konkreten Schritte der Umsetzung sein und erfolgen sollen wird nunmehr mit der Kenntnis der Beschlussvorschläge festgelegt. Der entsprechende Vorschlag zum weiteren Vorgehen ist als Ziffer 5 im Beschlussvorschlag notiert.

4.1 EU-weit auszuschreibender Bieterwettbewerb

Da es sich um eine ÖPP-Realisierung handeln soll, ist in jedem Fall ein **Bieterwettbewerb** durchzuführen, der bei der hier zu erwartenden Auftragssumme **nach EU-Vergaberecht** europaweit erfolgen muss. Vor dem Wettbewerb ist dieser auszuschreiben und die **Ausschreibung ist durch ein externes erfahrenes Ingenieurbüro oder eine Anwaltskanzlei** in Abstimmung mit der Stadt zu erstellen. Der Bieterwettbewerb kann durch ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren auf ausgewählte Bieter eingeschränkt werden. Die Vergabe der Ausschreibungsleistung ist davor ebenfalls auszuschreiben.

4.2 Vorgaben für die Ausschreibung

Die fachlichen und sachlichen Vorgaben für die Ausschreibung sind rechtzeitig festzulegen und sollen den städtischen Gremien zur Zustimmung vorgelegt werden. Damit die fachlichen und sachlichen Vorgaben der relevanten beteiligten und betroffenen Akteure einfließen können, macht es Sinn diese in einem **Steuerungskreis (Fach- und Sachgremium)** in die Arbeit einzubinden.

Dort sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die Nachhaltigkeitsvorgaben, der ökonomische Rahmen und die Vorgaben zu den baulichen Standards definiert werden, die die Stadt an das ausschreibende Büro weitergibt.

4.3 Vergabe der Ausschreibung des Bieterwettbewerbs

Da die Fachverwaltung nicht die Kapazitäten und umfangreichen rechtlichen Erfahrungen bei der Ausschreibung von europaweiten Vergaben oder Wettbewerben hat, muss die Leistung an **ein kompetentes Ingenieurbüro oder eine Anwaltskanzlei** vergeben werden. Diese Leistung muss **ebenfalls ausgeschrieben** werden. Aufgrund der zeitlichen und fachlichen Anforderungen sind die unter 4.2 und 4.3 genannten Aufgaben nach der anstehenden Grundsatzentscheidung des Rates als erste zu veranlassen, gefolgt von der Ausschreibung des Bewerbungsverfahrens für Bieter, von der Auswahl der Teilnehmer am Bieterwettbewerb und dem Bieterwettbewerb selbst.

4.4 Durchführung des Bieterwettbewerbes

Im Bieterwettbewerb sind nach Vorgabe der Ausschreibung die städtebaulichen, baulichen und wirtschaftlichen Inhalte vom Bieter darzustellen. Das **Fach- und Sachgremium wählt** nach umfangreicher Prüfung der ökonomischen, ökologischen, soziokulturellen, technischen, und prozessualen Kriterien und der Vorgabenerfüllung, sowie der städtebaulichen Standortmerkmale und architektonischen Vorgabenerfüllung des jeweiligen Angebotes einen oder mehrere **Bieter als beste aus**.

Mit den oder dem erfolgreichen Bieter(n) kann dann in einem **Verhandlungsschritt** in die/das Angebot(e) eingebracht werden, was die Stadt Neustadt noch geändert bzw. verbessert haben möchte. Anschließend liefert der oder die Bieter das abschließende Angebot. Entspricht es den Anforderungen werden die entsprechenden **Verträge zwischen der Stadt und dem besten Bieter** geschlossen.

4.5 Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. -einbindung

In allen verschiedenen Verfahrensschritten kann die Öffentlichkeit beteiligt werden.

So wird parallel der Bebauungsplan Nr. 108H „Marktstraße-Süd“ durch ein Änderungsverfahren anzupassen sein und die zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durchzuführen.

In dem Sach- und Fachgremium zur Erarbeitung der Vorgaben können Vertreter von Interessengruppen und Betroffene in angemessenem Maße strukturiert eingebunden werden.

Die Bieterangebote können ggf. vor der Verhandlungsrunde auch vom Sach- und Fachgremium auf Erfüllung der Vorgaben geprüft werden. Die ausgewählten oder das ausgewählte Angebot(e) kann vorgestellt und ausgestellt werden und die Bürgermeinung zu bestimmten Einzelpunkten eingeholt werden.

Vor der Ausschreibung sollen die fraglichen Themen der Rathausplanung, wie z. B. die aktuellen Arbeitsbedingungen der Stadtverwaltung, die erforderlichen energetischen Standards, die angemessene und für Neustadt a. Rbge. passende Gestaltung eines für Neustadt a. Rbge. charakteristischen Rathauses im 21. Jahrhundert, usw. von Fachleuten, Bürgern, Interessengruppen und Verwaltungsmitarbeitern in **Vorträgen, Diskussionen und Workshops** erschlossen werden.

4.6 Zeitplanung

Wenn der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den vorstehenden Beschluss gefasst hat, ist mit einem Zeitraum von **etwa einem Jahr** zu rechnen, **bis ein Vertrag mit einem Bieter** zur planerischen Umsetzung und der anschließenden baulichen Realisierung geschlossen sein wird. Damit braucht es mindestens ab dem vorstehenden Beschluss noch **zwei Jahre bis zum Baubeginn** und die **Bauzeit dürfte ebenfalls etwa 2 Jahre** betragen. Zeitliche Verzögerungen bei wichtigen Entscheidungspunkten oder unvorhersehbare wetterbedingte Verzögerungen in der Bauphase können die Realisierungszeit verlängern.

5 **Weiteres Vorgehen zur Innenstadtentwicklung**

Die Einbindung des Rathausneubaus in die Gesamtentwicklung der Innenstadt als Startsignal und Kristallisationspunkt einer ebenso positiven und nachhaltigen wie dauerhaften wirtschaftlichen und gestalterischen Initiative ist naturgemäß integrierend zu verstehen. Daher ist die zielgerichtete Arbeit an den Zielen der einzelnen Handlungsfelder für das Gelingen der Entwicklung von großer Bedeutung.

5.1 Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und mehr Arbeitsplätze in der Innenstadt

Im Kapitel 1.4 dieser Vorlage wurde bereits über das große Interesse von Einzelhandelsbetrieben an der Entwicklung in der Innenstadt berichtet. Nun heißt die Aufgabe, dieses Interesse zu binden und in konkrete Ansiedlungen, Umnutzungen und Wiedernutzungen durch die interessanten Branchen umzusetzen.

Dazu ist die **Konkretisierung der fraglichen Flächen** im Areal Marktstraße-Süd zeitnah vorgesehen. Die Gespräche zu den benötigten Flächen und mit den entsprechenden Eigentümern sind weiterzuführen und zu forcieren. Konkrete Ergebnisse sollten in Anpassung mit den jeweiligen parallel laufenden Planungen im Areal terminlich abgestimmt erfolgen. Dabei ist es entscheidend wichtig, die Verkaufsflächen so in das öffentliche Wegenetz einzubinden, dass die Hauptfußgängerströme durch den Bereich geführt werden können und die vorhandene Fußgängerzone entsprechend angebunden wird. Die angestrebte Entwicklung von mittelfristig, also in den nächsten 5 bis 8 Jahren, 5.000 bis 6.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche zum derzeitigen Maß hinzu und in den gefragten Branchen würde die Innenstadt einen großen Schritt voranbringen und wird für realisierbar gehalten.

Durch den Einzelhandelszuwachs wäre ein entsprechender **Arbeitsplatzzuwachs** zu erwarten. Die vorhandenen ca. **250 Arbeitsplätze der Stadtverwaltung** werden in die Innenstadt verlagert und beleben diese ebenfalls. Die Bebauung der derzeitigen Parkplatzfläche zwischen ZOB/Bahnhof und Wunstorfer Straße mit einem Mehrzweckgebäude, wie im Kapitel 2.5 erläutert, bringt **weitere Einzelhandels- und Büroarbeitsplätze** ins Zentrum, geschätzt sind dort etwa 120 realistisch. Somit wird auch für den Arbeitsplatzsektor die Bedeutung der Innenstadtentwicklung erkennbar.

Dieses Handlungsfeld ist in Abstimmung zwischen Stadt Neustadt am Rübenberge und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie den Interessensverbänden zu bearbeiten und Strategien sind zu entwickeln. Die Einrichtung eines Arbeitskreises wird dazu angeregt.

5.2 Zeitnahe Planung des Mehrzweckgebäudes Am Bahnhof

Um die Entwicklung zu befördern ist es sinnvoll, die verfügbaren Flächen, wie den derzeitigen **Parkplatz zwischen ZOB/Bahnhof und Wunstorfer Straße schon zeitnah konkret zu beplanen**. Dazu wird der von der Stadt vorgesehene städtebauliche Rahmen in Kürze mit der Eigentümerin, den Interessenten und potenziellen Entwicklern abgestimmt. Danach soll das Planverfahren so strukturiert werden, dass eine **Bebauung ab Frühjahr 2019** möglich wird. Die dazu erarbeiteten Vorschläge werden zu gegebener Zeit den städtischen Gremien vorgelegt.

5.3 Sicherung der städtebaulichen Qualität

Die Stärken und Schwächen in den öffentlichen Räumen der Innenstadt konnten schon in einem Vortragsabend und einem Workshop dargestellt und diskutiert werden. Dieses Handlungsfeld soll weiter bearbeitet und vertieft werden. Die dort beteiligten und interessierten Personen sowie weitere Betroffene sollen in einem **Arbeitskreis** die Ideen, Verbesserungsmöglichkeiten und Aufgaben vertiefen und protokollieren.

5.4 Alternativplanung

Es ist für die Dynamik der Entwicklung wichtig, im Falle des Wegfalles eines wichtigen konzeptionellen Bausteines ein **gleichwertiges gestuftes aber angepasstes Entwicklungsmodell** zur Verfügung zu haben, um keine Unsicherheiten bei den Interessenten an der Realisierbarkeit des jeweiligen Bausteines oder der jeweiligen Maßnahme aufkommen zu lassen.

Daher soll ein mögliches **alternatives Konzept auch für einzelne Abschnitte oder Bausteine** unverzüglich entwickelt werden und verfügbar sein, wie es schon jetzt für die Fläche des derzeitigen Parkplatzes aus dem vorherigen Baustein 5 des Entwicklungskonzeptes Marktstraße-Süd entwickelt wird (Beschlussvorschlag Ziffer 7).

6. Strategische Ziele der Stadt

Bei der Entwicklung des Gebietes werden insbesondere die strategischen Ziele der Stadt, also die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit der Entwicklung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Bildungseinrichtungen, die Schaffung öffentlicher Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die Stadt als Vorbild bei der Energieeinsparung, Bürgerbeteiligung, angemessene Standortentwicklung und Wirtschaftspolitik, sowie die Schaffung gesunder Arbeitsbedingungen beachtet.

7. So geht es weiter

Wie vorstehend erläutert sollen nach dem vorgeschlagenen Grundsatzbeschluss des Rates nachstehende Meilensteine folgen:

- a. Bildung des Sach- und Fachgremiums zum Rathausneubau (Steuerungskreis)
- b. Erarbeitung der Ausschreibungsvorgaben durch den Steuerungskreis
- c. Vergabe der Ausschreibungserstellung zum Bieterwettbewerb
- d. Vorlage der Ausschreibung zur Zustimmung des Rates
- e. Ausschreibung des Bieterwettbewerbes
- f. Durchführung des Bieterwettbewerbes
- g. Bieter-Verhandlungsverfahren
- h. Entscheidung des Bieterwettbewerbes.

Bürgermeisterreferat

Anlagen:

1. Orientierende Altlastenuntersuchung Marktstraße-Süd (Bodengutachten)
2. Gutachten „Neubau Rathaus Neustadt am Rübenberge - Definition, Untersuchung und Bewertung verschiedener Umsetzungs- und Vergabevarianten