

Projekt Rathausneubau und Innenstadtentwicklung

Beantwortung der Fragen aus den Sitzungen des

Ortsrates der Kernstadt und des

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses

am 16.01.2017 und am 23.01.2016 sowie des

Rates am 19.01.2017

1. Warum wären die Kosten pro Quadratmeter für ein größeres Gebäude niedriger als für ein kleineres?

Antwort: Dazu hat der Gutachter von der Partnerschaften Deutschland GmbH erläutert (Synergieeffekte/Einzelhandel).

2. Wie soll der Zugang zum neuen Areal „Marktstraße-Süd“ gestaltet werden, wenn das ehemalige Kaufhaus nicht mehr zur Verfügung steht?

Antwort: Der Eigentümer hat erläutert, dass der Mietvertrag einen Zugang von der Marktstraße-Süd in das Gebäude zulässt, wenn dort die Entwicklung mit dem Rathausneubau und weiteren Einzelhandelsflächen voranschreitet, so dass ein nichtöffentlicher Durchgang möglich wird.

Der Planung des Zugangs vom Bahnhof in den Bereich Richtung Rathaus wird weiter vorangetrieben, aber auch die Weiterführung des Weges in Richtung Sparkassengebäude und Entenfang wird angestrebt und konzeptioniert. Der Beschlussvorschlag Ziffer 7 eröffnet dazu Handlungsspielraum.

3. Das Verkehrskonzept, insbesondere die Anbindung zur Herzog-Erich-Allee und zur Lindenstraße, soll überarbeitet werden, wenn zukünftige Nutzungen bekannt sind?

Antwort: Die Weiterentwicklung des Verkehrskonzeptes wird wieder aufgenommen, wenn sich die Nutzungen im Bereich Marktstraße-Süd und deren Umfang weiter geklärt haben. Das betrifft die Zufahrt des Rathausstandortes und der dortigen Einzelhandelsflächen ebenso wie den Zugang dorthin vom Bahnhof/ZOB aus über die Wunstorfer Straße.

4. Wie soll das geplante Fach- und Sachgremium arbeiten? Welche Zusammensetzung ist angedacht?

Antwort: Das Fach- und Sachgremium sollte als Steuerungsgremium für die weiteren Arbeiten eingesetzt werden. Es sollte aus Verwaltungsmitarbeitern, Mandatsträgern, Bürgervertretern und externen Fachleuten gebildet werden. Um ein arbeitsfähiges Gremium zu bilden, sollte es 15 bis 18, maximal 20 Personen, umfassen und gelegentlich auch zusätzlichen Sachverstand hinzuziehen können. Die Verwaltung wird dazu in Kürze einen Vorschlag zur Entscheidung vorlegen.

5. Warum hat die Verwaltung bei einem ÖPP-Projekt größere Möglichkeiten zur Einflussnahme als bei einem Eigenbau?

Antwort: Beim Eigenbau und der damit einhergehenden normalen gewerkeweisen Auftragsvergabe werden die Leistungen gemäß Angebot gekauft.

Bei der ÖPP-Vergabe wird nach der Angebotsvorlage ein Anbieter ausgewählt und dann kann über das Angebot noch weiter im Detail verhandelt werden, um die Wünsche bzw. Vorgaben der Stadt zu berücksichtigen. So findet es derzeit auch bei der Vergabe zum Feuerwehrzentrum Anwendung.

Dazu hat der Gutachter von PD bereits ergänzend erläutert.

6. Der im Gutachten angesetzte Energieverbrauch entspricht gesetzlichem Mindeststandard, nicht aber den Klimaschutzziele der Stadt?

Antwort: Für die Kostenschätzung wurde bei der Ermittlung der Energiekosten vom Mindeststandard 85 kWh/m²*Jahr ausgegangen, um bei der Kostenermittlung auf der sicheren Seite zu sein. Der tatsächliche Energiebedarf ergibt sich aber nicht rückwirkend aus den verwendeten Kostenannahmen, sondern aus den vorzugebenden Baustandards.

Dafür wurde das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zugrunde gelegt, das wurde auch für die Ermittlung der Baukosten angenommen, und ist aufgrund des Ratsbeschlusses zum Klimaschutz als Vorgabe in der Ausschreibung festzuschreiben. Damit ist davon auszugehen, dass die Kosten für den Energiebedarf deutlich unter den Ansätzen der Kostenschätzung bleiben werden.

Auch dazu hat der Gutachter von PD zusätzlich erläutert.

-
7. Welche Vermarktungsmöglichkeiten bzw. Einnahmen werden für die frei werdenden Immobilien (z. B. Nienburger Straße 31) erwartet.

Antwort: Die freiwerdenden Immobilien an der Theresenstraße 4, der Theodor-Heuss-Straße 18 und Am Schützenplatz 2 gehören der Stadt Neustadt a. Rbge., die Immobilie Nienburger Straße 31 gehört den Wirtschaftsbetrieben Neustadt a. Rbge.:

- a. Für die Flächen an der **Theresenstraße** gibt es bereits einen vom Rat beschlossenen Kaufvertrag, der nach Auszug der Verwaltung wirksam wird. Der Verkaufspreis beträgt **1.520.000 Euro**.
 - b. Für die Immobilie **Theodor-Heuss-Straße 18** gab es und gibt es Anfragen. Die Größe der zu verkaufenden Fläche ist ca. 1000 m², der Wert der Immobilie etwa **233.000 Euro**.
 - c. Für die Immobilie **Am Schützenplatz 2** (KFZ-Zulassungsstelle) gibt es selten Nachfragen. Die Größe der Fläche beträgt 292 m². Der Wert wird aktuell geschätzt mit **85.000 Euro**.
 - d. Für die großen Flächen des Standortes **Nienburger Straße 31** gibt es Nachfragen und verschiedene konzeptionelle Überlegungen, die mit dem Eigentümer erörtert werden. Die Größe der Flächen umfasst den Standort der Verwaltung an der Nienburger Straße und der Memeler Straße sowie die Flächen der Stadtwerke, die bis zur Königsberger Straße reichen. Sie beträgt insgesamt 16.168 m². Bei einem Richtwert für Wohnbauflächen von 160 Euro/m² und einer verkaufbaren Nettofläche von ca. 12.000 m² ergäbe sich ein Erlös von ca. **1,9 Mio. Euro**.
Zu gegebener Zeit wird den Gremien dazu weiter berichtet bzw. werden Vorschläge unterbreitet.
8. In Bezug auf die Bibliothek soll keine Entscheidung getroffen werden, die Nutzungsrisiken für das Schloss hervorruft. Ein Nutzungskonzept der Stiftung ist vorzulegen, wenn die Bibliothek in ein Gebäude am ZOB umzieht.

Antwort: Die Nutzungsmöglichkeiten des Bibliotheks-Bereiches am Schloss werden mit der Kulturstiftung erörtert, ein Konzept erarbeitet und zu gegebener Zeit vorgelegt, wie es Herr Bgm Sternbeck schon in der Sitzung am 16.01.2017 erläutert hat.

9. Es wird um die Gegenüberstellung der Betriebskosten für ein neues Rathaus mit denen für die bisherigen Verwaltungsgebäude gebeten (soweit möglich).

Antwort: Die Betriebskosten für ein Gebäude setzen sich zusammen aus den Versorgungskosten (Heizung, Strom, Wasser), den Entsorgungskosten (Abwasser, Abfallentsorgung), den Reinigungskosten für Gebäude und Außenanlagen, den Kosten für Bedienung, Inspektion und Wartung.

Für den Neubau des Rathauses wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Kostenansätze auch für die Umsetzungsvariante 3 Werte für die Kostenschätzung ermittelt (siehe Gutachten Seiten 84 bis 86).

Die Betriebskosten der derzeitigen Standorte werden derzeit für das Jahr 2016 erfasst und baldmöglichst mitgeteilt.

10. Wer übernimmt die Haftung, wenn sich herausstellt, dass die Berechnungen/Beurteilungen der PD fehlerhaft waren?

Antwort: Das ist eine juristisch zu beantwortende Frage. Es kann nur für Schäden gehaftet werden, aber wo ist ein Schaden entstanden, wenn noch nichts gebaut wurde.

Wenn in einem Gutachten offensichtlich nach den anerkannten Regeln der Technik oder des Rechtes falsche Annahmen getroffen wurden, kann die vollständige Bezahlung des Gutachtens verweigert werden. Nur ist die Stadt hier nicht der Zahler, sondern das Finanzministerium in Berlin und der Gutachter hat nach den Vorgaben der Finanzministerkonferenz für Wirtschaftlichkeitsvergleiche und nach DIN-Normen gearbeitet.

11. Frage von Herrn von Dessien am 16.01.2017:

Wurde bei den Planungen ein Risiko bezüglich möglicher archäologischer Funde (Kosten, Bauzeit) angesetzt.

Antwort: Es wurde ein Kostenansatz für die archäologische Begleitung von 60.000 EURO in Kenntnis des Bodengutachtens in Absprache mit der Archäologin der Region eingesetzt. Bei der Risikobepreisung wurde auch eine Bauzeitverlängerung angesetzt.

12. Frage von Herrn von Dessien am 16.01.2017:

Die Barwertmethode soll erläutert werden.

Antwort: Der Gutachter von PD hat die Methode der Barwertermittlung bereits in der Ratssitzung am 19.01.2017 erläutert.

13. Frage von Herrn von Dessien am 16.01.2017:

Welches ÖPP-Modell soll gewählt werden? Betreibermodell, Erwerbmodell, Eigentümermodell, oder Leasingmodell?

Antwort: Dazu erläuterte der Gutachter die Möglichkeiten. Die Stadt muss sich dann mit der Ausschreibung auf ein Modell festlegen, das den speziellen städtischen Anforderungen gerecht wird. Dabei können bestimmte Leistungen beinhaltet sein, andere bei der Stadt verbleiben. Das Fach- und Sachgremium soll darüber beraten und zur Entscheidung über die Vorgaben dem Rat vorlegen.

14. Frage von Herrn von Dessien am 16.01.2017: Erbpacht/Erbbauerecht ?

Antwort: Die Begriffsdefinitionen werden korrigiert berücksichtigt.

15. Frage von Herrn Iseke am 16.01.2017:

Gibt es ein Konzept bzw. Berechnungen für den Fall, dass der Flächenbedarf der Verwaltung durch zunehmende Digitalisierung in Zukunft sinkt?

Antwort: Die in der Nutzerbedarfsanalyse getroffenen Flächenbedarfe sind stark minimierte Werte. Man hat sich darin bemüht nur das mindestens Erforderliche zu berücksichtigen. Ob es aus der Erfahrung des Gutachters im Vergleich mit anderen Verwaltungsgebäuden noch Reserven zur Optimierung gibt, oder Tendenzen in der Flächenbedarfsentwicklung solcher Gebäude erkennbar sind, kann ggf. erläutert werden.

16. Frage von Herrn Lechner am 19.01.2017:

Antwort: Eine Anmietung der Flächen für das Rathaus wäre unter Berücksichtigung der auf 50 Jahre verkürzten Abschreibungspflicht nicht wirtschaftlicher als eine Eigentümlösung. Siehe dazu auch die Erläuterung in der vorliegenden Tischvorlage.

17. Frage von Herrn von Dessien am 23.01.2017:

Antwort: Die Betriebskosten in den Varianten ÖPP und Eigenrealisierung unterscheiden sich (5 % weniger bei ÖPP), weil aufgrund der vertraglichen Verpflichtung des privaten Partners der Gewährleistungszeitraum praktisch auf die gesamte Vertragslaufzeit ausgedehnt wird und auch nach der Vertragslaufzeit für einen Gewährleistungszeitraum Funktionszustand sichergestellt ist. Wie an den öffentlichen Bestandsimmobilien zu erkennen ist, funktioniert diese Herangehensweise sehr wahrscheinlich besser.

18. Frage von Herrn Niemeyer am 19.01.2017 und am 23.01.2017:

Antwort: Vermarktungsübersicht der Altimmobilien: siehe Antwort zu 7.

19. Frage von Herrn vom Hofe am 23.01.2017:

Warum spricht die Baugenehmigungsstatistik von 1.700 €/m² für Bürobauten, hier wird aber von etwa 2.600 €/m² ausgegangen?

Antwort: Hier handelt es sich um die Baukosten incl. Finanzierung und Risiken, bei der zitierten Statistik sind die Finanzierung und die Risiken nicht enthalten. Außerdem sagt die Statistik nichts über den damit realisierten Standard und ist ein Mittelwert für alle genannten bzw. gemeldeten Büro- und Verwaltungsbauten.

20. Fragen 20 bis 26 von Herrn Korte, per E-Mail am 24.01.2017:

Antwort: Das Bibliotheksgebäude und das Schloss gehören der Kulturstiftung der Region und nicht der Region Hannover. Die Bibliothek soll laut Vorschlag der Kulturstiftung neu etwa am alten Standort errichtet werden.

Wir halten den Standort am ZOB für besser als den Standort am Schloss, weil die Wege der jungen Nutzer dort direkt vorbei führen und gleichzeitig die Einbindung in die Vielfalt der Innenstadt erfolgt, also die Innenstadt belebt wird. Die Honorierung der Kulturstiftung ist auf jeden Fall auch mit einer gleichwertigen anderen Nutzung möglich und wird in Abstimmung erarbeitet.

21. Gibt es Frequenzzahlen zu Rathausbesuchern ?

Antwort: Die Frequenzzahlen des Rathauses wurden für die Vorlage zur Standortentscheidung im Jahre 2012 gutachterlich ermittelt. Diese Zahlen allein sind nicht entscheidend, sondern die damit verbundene Verbindung der Funktion Rathaus mit dem Stadtzentrum und die Verlagerung der Arbeitsplätze in die Innenstadt als Initialisierung der weiteren Innenstadtentwicklung mit weiterem Einzelhandel und weiteren Arbeitsplätzen.

22. Wäre die Region nicht ein angenehmerer Vermieter als ein Privater?

Die Antwort wäre eher spekulativ und auch von jeweils handelnden Personen abhängig, es wird also nicht weiter dazu Stellung genommen.

23. Wie wollen Sie das Problem der Anbindung zur Marktstraße lösen?

Antwort: siehe Antwort zu 2.

24. Ist es nicht ein Risiko, die Serviceleistungen auf 30 Jahre zu vergeben? Gibt es bei Minderleistungen Korrekturmöglichkeiten? Bleibt der Preis dann fix?

Antwort: Das Risiko der 30-jährigen Vergabe der Serviceleistungen stellt sicher, dass über die Vertragslaufzeit kontrolliert der vereinbarte Standard sichergestellt wird. Dafür werden Sicherheiten in die Verträge aufgenommen und der Preis muss seitens des Vertragspartners im Angebot auf die Laufzeit kalkuliert sein, so dass keine Überraschungen zu erwarten sind. Beim Projekt Feuerwehrzentrum wird die diesbezügliche Vertragsformulierung gerade erarbeitet.

25. Wie steht es um die Einbeziehung der Fläche des Blocks 4, die doch sicherlich angestrebt wird?

Antwort: Der Baustein 4 des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist nicht als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, sondern die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung hat Bestandsschutz. Ausgewiesen im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dort Kerngebiet. Mit dem Eigentümer werden Verkaufsverhandlungen geführt.

26. Schränkt die gewerblich nutzbare Fläche am Standort Marktstraße-Süd ein?

Antwort: Die Flächen des Bereiches Marktstraße-Süd sind derzeit als Kerngebiet und nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die „gewerbliche Nutzung“ würde in der Innenstadtlage wohl fast ausschließlich Einzelhandel sein, der lediglich in der Erdgeschossenebene nutzen würde. Es wäre voraussichtlich schwierig, die Obergeschosse sinnvoll zu nutzen, wenn das nicht durch Büros, Kanzleien, Praxen etc. erfolgen würde. Die Nutzung der Obergeschosse als Verwaltungsbüros ist also eine sinnvolle Kombination der verschiedenen Nutzungen zur Erreichung der gewünschten Innendichtedichte und der Innenstadtbelebung durch Arbeitsplätze.