

## Protokoll

über die **gemeinsame Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses und des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.** am Montag, 16.01.2017, 16:07 Uhr, im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.

Anwesend für den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss:

### Vorsitzende/r

Herr Thomas Stolte gleichzeitig beratendes Mitglied des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

### Stellv. Vorsitzende/r

Herr Hans-Günther Jabusch gleichzeitig beratendes Mitglied des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

### Mitglieder

Herr Dr. Ulrich Baulain  
Herr Peter Hake gleichzeitig beratendes Mitglied des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

Herr Thomas Iseke gleichzeitig Mitglied des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

Herr Dr. Godehard Kass  
Herr Björn Niemeyer  
Herr Heinz-Jürgen Richter gleichzeitig beratendes Mitglied des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

Herr Raimar Riedemann gleichzeitig beratendes Mitglied des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

Frau Christina Schlicker

### Beratende Mitglieder

Herr Timurhan Akdag (nur am 16.01.2017)

Herr Reinhard Amm (nur am 16.01.2017)

Herr Klaus-Dieter Drechsler (nur am 16.01.2017)

Herr Martin Langreder

Herr Volker vom Hofe gleichzeitig Mitglied des Ortsrates der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

Anwesend für den Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.:

**Ortsbürgermeister/in**

Herr Klaus-Peter Sommer

**Stv. Ortsbürgermeister/in**

Herr Johannes-Jürgen Laub

**Mitglieder**

Frau Karin Bach	(nur am 23.01.2017)
Herr Heinrich Bremer	(nur am 23.01.2017)
Herr Thomas Iseke	gleichzeitig Mitglied des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses
Frau Inge Müller	
Herr Willi Ostermann	
Herr Matthias Rabe	
Frau Magdalena Rozanska	
Herr Jürgen Schart	(nur am 16.01.2017)
Herr Steffen Schlakat	
Frau Anja Sternbeck	
Frau Melanie Stoy	
Herr Volker vom Hofe	gleichzeitig beratendes Mitglied des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses
Herr Dietrich von Dessien	

**Beratende Mitglieder**

Herr Harald Baumann	
Herr Peter Hake	gleichzeitig Mitglied des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses
Herr Hans-Günther Jabusch	gleichzeitig stv. Vorsitzender des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses
Herr Sebastian Lechner	(nur am 16.01.2017)
Herr Heinz-Jürgen Richter	gleichzeitig Mitglied des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses
Herr Raimar Riedemann	gleichzeitig Mitglied des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses
Frau Lea-Mara Sommer	(nur am 16.01.2017)
Herr Thomas Stolte	gleichzeitig Vorsitzender des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses

Anwesend für beide Gremien:

**Bürgermeister**

Herr Uwe Sternbeck

**Verwaltungsvorstand**

Herr Jörg Homeier  
Frau Annette Plein

Fachbereichsleiter 3 (nur am 16.01.2017)  
Fachbereichsleiterin 2

**Gäste**

Herr Uwe Hemens

Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung  
Neustadt a. Rbge. GmbH (nur am 16.01.2017)

**Verwaltungsangehörige**

Herr Benjamin Gleue  
Frau Marie Kühn  
Frau Iris Mohrhoff  
Frau Nadine Schley  
Herr Friedrich Wippermann

Fachdienst Bürgermeisterreferat  
Fachdienst Zentrale Dienste, Protokoll  
Fachdienst Stadtplanung, Protokoll  
Fachdienst Bürgermeisterreferat (nur am 16.01.2017)  
Fachdienst Bürgermeisterreferat

**Zuhörer/innen**

am 16.01.2017 7 Personen, davon ein Vertreter der örtlichen Presse;  
am 23.01.2017 3 Personen, davon eine Vertreterin der örtlichen Presse

Sitzungsbeginn: am 16.01.2017 um 16:07 Uhr  
Sitzungsunterbrechung: vom 16.01.2017 um 16:07 Uhr bis zum 23.01.2017 um 16:03 Uhr  
Sitzungsende: am 23.01.2017 um 17:22 Uhr

## Tagesordnung:

Vorlagen Nr.

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Berichte und Bekanntgaben
3. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes
4. Neubau des Rathauses und Innenstadtentwicklung; hier: - Planungsgrundlagen am Standort Marktstraße-Süd, - Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Beschaffung, - Weiteres Vorgehen zum Rathausneubau und zur Innenstadtentwicklung

**2016/390**

**1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Ortsbürgermeister Sommer eröffnet die Sitzung für den Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge. und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Herr Stolte eröffnet die Sitzung für den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss und stellt dessen ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Herr Laub stellt fest, dass die Firma PD erst in der Ratssitzung am 19.01.2017 zum Rathausneubau vortragen werde. Um die Informationen aus der Ratssitzung auch bei der Beschlussfassung im Ortsrat und im Fachausschuss berücksichtigen zu können, beabsichtigte die CDU-Fraktion, unter Tagesordnungspunkt 4 der heutigen Sitzung eine Unterbrechung der Sitzung bis zum 23.01.2017 zu beantragen.

**2. Berichte und Bekanntgaben**

Bürgermeister Sternbeck nimmt Bezug auf Punkt 4 des Beschlussvorschlages der Vorlage Nr. 2016/390 und teilt mit, dass die Stiftung Kulturregion Hannover einen Neubau des Gebäudes am Schloss Landestrost plane, in dem zurzeit auch die Stadtbibliothek untergebracht sei. Nach Fertigstellung könne die Bibliothek auch dort wieder einziehen; die Verwaltung halte aber an der geplanten Umsiedlung auf die Fläche am ZOB fest.

Es soll geprüft werden, welche Variante wirtschaftlicher für die Stadt Neustadt a. Rbge. wäre.

**3. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes**

Herr Homeier teilt auf Anfrage eines Einwohners mit, dass eine Machbarkeitsstudie zum Radweg an der Kleinen Leine in Arbeit sei. Ergebnisse lägen noch nicht vor.

**4. Neubau des Rathauses und Innenstadtentwicklung; hier: - Planungsgrundlagen am Standort Marktstraße-Süd, - Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Beschaffung, - Weiteres Vorgehen zum Rathausneubau und zur Innenstadtentwicklung**

2016/390

Herr Wippermann stellt die Beschlussvorlage Nr. 2016/390 im Rahmen einer Präsentation vor. Herr Hemens ergänzt seine Ausführungen mit weiteren Informationen zur Einzelhandelsabfrage für den Standort Marktstraße-Süd. Die Gremienmitglieder stellen daraufhin zahlreiche Nachfragen, die spätestens in der Ratssitzung am 19.01.2017 beantwortet werden sollen.

Herr Iseke möchte wissen, weshalb die Baukosten für ein Gebäude mit Einzelhandelsflächen niedriger wären als die für ein kleineres Gebäude ohne Einzelhandelsflächen.

Herr Richter fragt an, wie der Zugang zum neuen Areal "Marktstraße-Süd" gestaltet werden solle, wenn das ehemalige Kaufhaus nicht mehr zur Verfügung stehe. Außerdem möchte er zur Anbindung des Areals an die Herzog-Erich-Allee und die Lindenstraße wissen, ob das bisherige Verkehrskonzept für die geplanten Nutzungen ausreiche oder parallel zur Planung des Rathausneubaus eine Überarbeitung stattfinden müsse.

Herr Wippermann erklärt zur ersten Frage, dass es für das Bieterverfahren eine entsprechende Vorgabe geben werde. Das Verkehrskonzept werde angepasst, sobald die zukünftigen Nutzungen bekannt seien. Zu einer Anfrage von Herrn Iseke teilt Herr Wippermann mit, dass der Denkmalschutz für das ehemalige Ärztehaus an der Wunstorfer Straße mangels wirtschaftlicher Unzumutbarkeit nicht aufgehoben werden könne.

Herr Niemeyer bittet um Informationen zur Zusammensetzung und Arbeitsweise des vorgesehenen Sach- und Fachgremiums.

Bürgermeister Sternbeck gibt an, dass das Gremium mit 15 bis 18 Personen besetzt werden solle, darunter auch Ratsmitglieder und Bürgervertretungen.

Herr Dr. Kass kritisiert, dass der angegebene Energieverbrauch lediglich dem gesetzlichen Mindeststandard, nicht aber den Klimaschutzzielen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspreche.

Zu einer Frage von Herrn Iseke nach den Gründen für die Kostensteigerung seit der letzten Kostenschätzung für einen Rathausneubau erklärt Herr Wippermann, dass die aktuellen Berechnungen nicht mit den alten verglichen werden könnten. Die aktuellen Berechnungen seien umfassender und unter Zugrundelegung anderer Standards erarbeitet worden.

Herr Richter fragt an, welche Vermarktungsmöglichkeiten und Einnahmen im Falle eines Rathausneubaus am Standort Marktstraße-Süd für die frei werdenden Verwaltungsimmobilien erwartet werden. Außerdem bittet er um Vorlage eines Nachnutzungskonzeptes für das Gebäude der Kulturregion Hannover am Schloss Landestrost, wenn die Stadtbibliothek in ein Gebäude am ZOB umziehen solle.

Herr Dr. Kass bittet um eine Gegenüberstellung der Betriebskosten pro Quadratmeter für ein neues Rathaus mit denen für die bisherigen Verwaltungsgebäude. Bürgermeister Sternbeck weist darauf hin, dass aus Kapazitätsgründen keine vollständige aktuelle Datenlage vorliege. Die Kosten würden aber bestmöglich ermittelt.

Herr von Dessien erkundigt sich nach der Haftungslage für den Fall, dass die PD eine fehlerhafte Planungsgrundlage erarbeitet habe. In Bezug auf den vorgelegten Kostenvergleich bittet er auch um eine nachvollziehbare Erläuterung der angewandten Barwertmethode. Herr von Dessien möchte außerdem wissen, welches ÖPP-Modell (Betreiber-, Erwerber-, Eigentümer-, Leasing-) gewählt werden soll. Ferner fragt er an, ob der Baufortschritt durch mögliche archäologische Funde beeinflusst werden könnte und ein entsprechendes Risiko einkalkuliert wurde. Abschließend weist er darauf hin, dass es nur noch das Erbbaurecht und keine Erbpacht mehr gebe.

Herr Wippermann erklärt, dass ein Risiko hinsichtlich möglicher archäologischer Funde in Abstimmung mit Fachleuten bei der Kostenermittlung bestmöglich einkalkuliert werde. Eine wesentliche Behinderung des Baufortschrittes sei nicht zu erwarten.

Herr Iseke vermisst ein Konzept und modellhafte Berechnungen für den Fall, dass der Flächenbedarf der Verwaltung in Zukunft durch zunehmende Digitalisierung oder Personalabbau sinken wird.

Der Ortsrat und der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließen auf Antrag von Herrn Richter einstimmig, die Vorlage als behandelt zu erklären und die Sitzung bis zum 23.01.2017 um 16:00 Uhr zu unterbrechen. Die Sitzung wird daraufhin um 17:42 Uhr unterbrochen.

- - -

Herr Stolte eröffnet die unterbrochene Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses mit dem Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge. um 16:03 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

Herr von Dessien zeigt sich enttäuscht über den Vortrag der ÖPP am 19.01.2017, der für ihn als auch für den Bürger schwer verständlich und nicht ausreichend transparent war. Des Weiteren ist für ihn die Schätzung der Baukosten anhand der Vorlage nicht nachvollziehbar. Auch sieht er die Berechnung der Kosten als kritisch an, da die Kosten der ÖPP-Maßnahmen stets ca. 8 % günstiger sind als die der Eigenrealisierung. Für ihn stellt sich ferner die Frage, ob die Stadt die gesetzlichen Vorgaben mit ÖPP erfüllen kann.

Laut Frau Müller hätte der Bundesgerichtshof die ÖPP als eine „Schuldenfalle“ bezeichnet und sie rät hinsichtlich der Vertrauenswürdigkeit zur Vorsicht.

Herr Sternbeck macht darauf aufmerksam, dass derzeit die Vorbereitung der Ausschreibung des Bieterwettbewerbes ansteht.

In dem vorgesehenen ÖPP-Verfahren übernimmt ein Generalunternehmer oder -übernehmer die Erstellung sowie die Unterhaltung und den Betrieb des Gebäudekomplexes. Es ist als ein Gesamtmodell zu verstehen.

Die Verwaltung hat das wirtschaftlichste Verfahren zu wählen. Dabei muss das ÖPP-Verfahren beweisen, dass es die günstigste Variante ist.

An dieser Stelle weist Herr Sternbeck auf die Errichtung des Feuerwehrzentrums Neustadt a. Rbge. hin, die auch als ÖPP-Modell durchgeführt wird.

Herr Wippermann erläutert, dass die Kostenschätzung von 2009 gegenüber der Kostenschätzung von 2016 diverse Unterschiede aufweist, so dass diese nicht miteinander verglichen werden können. Seinerzeit wurden die Preissteigerungen nicht ausreichend berücksichtigt, die Anzahl der Mitarbeiter hat sich wesentlich erhöht, die baulichen Standards sind gestiegen ebenso die technische Ausstattung und der Sanierungsanteil wurde nicht berücksichtigt.

Herr von Dessien vermisst diese Informationen in der Vorlage.

Herr Dr. Kass führt aus, dass der Energiestandard unzureichend ist und er sieht die Gefahr, dass dies das Klimaschutzprogramm kippen würde. Der Ratsbeschluss soll dahingehend ergänzt werden, dass die Energieeffizienz dem eines Passivhauses entsprechen soll. Dies wird auch von Frau Müller unterstützt.

Herr Wippermann versichert, dass der Passivhausstandard angestrebt und umgesetzt wird.

Herr Sternbeck erklärt, dass die Fragen hinsichtlich der Haftung sowie des Klimaschutzes im Sach- und Fachgremium behandelt werden sollen.

Auf die Frage von Herrn vom Hofe nach der Nutzerbedarfsanalyse erklärt Herr Wippermann, dass sie die Grundlage für die Berechnung des Flächenbedarfs ist und dass diese online (*Anmerkung der Verwaltung: Ratsinformationssystem: Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vom 19.10.2015*) eingesehen werden kann.

Herr Hake ist von dem bisherigen Verfahren enttäuscht und kann dem so nicht folgen. Er wird dem Beschluss nicht zustimmen.

Herr Niemeyer bittet die Verwaltung um die Aktualisierung des Vermarktungspotenzials der freiwerdenden Flächen. Das Ergebnis soll dem Rat vorgestellt werden.

Hinsichtlich der Frage von Herrn Iseke, warum nicht zwei separate Verfahren, erst Neubau des Rathauskopfes und nachfolgend Neubau des Rathausgebäudes, durchgeführt werden können, antwortet Herr Sternbeck, dass dies sehr aufwendig ist, da es einen doppelten Verfahrensaufwand erfordern würde. Herr Sternbeck macht nochmals deutlich, dass die Stadt Eigentümerin der Räume wird und dass kein Mietmodell geplant ist.

Herr Baumann möchte wissen, wie sich das Sach- und Fachgremium zusammensetzt. Herr Sternbeck sagt zu, dass die Verwaltung in der nächsten Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses einen Vorschlag vorlegen wird und dass Anregungen seitens des Rates begrüßt werden.

Herr Schlakat plädiert für einen Architektenwettbewerb und die Errichtung der Bibliothek am ZOB.

Herr Iseke beantragt über die Ziffern 1. – 7. der Beschlussvorlage einzeln abzustimmen. Der Antrag wird vom Ortsrat Neustadt a. Rbge. mit 1 Ja-Stimme, 11 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses wird der Antrag mit 1 Ja-Stimme, 8 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Der **Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.** fasst mit 9 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen und einer Enthaltung folgenden empfehlenden



### **Beschluss:**

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.

---

Der Antrag von Herrn Dr. Kass, den Beschlussvorschlag um die energetische Optimierung des Gebäudes (Hocheffizienzgebäude, Passivhausstandard) zu erweitern, wird vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mit 1 Ja-Stimme, 7 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen abgelehnt.

Daraufhin fasst der **Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss** mit 8 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen und 1 Enthaltung folgenden empfehlenden

### **Beschluss:**

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.

- - -

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt Herr Stolte die Sitzung um 17:22 Uhr.

Ausschussvorsitzender  
des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses

Ortsbürgermeister  
der Ortschaft Neustadt a. Rbge.

Bürgermeister

Protokollführerin

Protokollführerin

Neustadt a. Rbge., 27.01.2017