

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum

28.08.2023

Drucksache Nr.

2023/0394

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	12.09.2023	Vorberatung
Rat der Stadt	19.09.2023	Entscheidung

Betreff

**Rathausenerweiterung Droste-Hülshoff-Platz
hier: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen**

Beschlussvorschlag

1. Das VgV-Verhandlungsverfahren Rathausenerweiterung Droste-Hülshoff-Platz wird nach dem vorgelagerten Planungswettbewerb angehalten. Die beabsichtigte Beauftragung eines Generalplanungsteams mit den Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) erfolgt bis auf weiteres nicht.
2. Für die drei Verwaltungsstandorte Am Eickholtshof 24, Prosperstraße 71/1 sowie Brakerstraße 74 werden Alternativlösungen für eine zeitgemäße Unterbringung der dortigen Dienststellen entwickelt.
3. Für das bisherige Saalbaugelände am Droste-Hülshoff-Platz wird ein alternatives Nutzungskonzept erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Haushalt im Jahr:	2024
Produkt und Sachkonto:	offen
Art der Ausgabe:	offen
Bedarf:	offen
Haushaltsansatz:	offen
zusätzliche Einnahmen:	offen
einmalige Belastung:	offen
jährliche Folgekosten:	offen

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Die Höhe und Art der mit den verschiedenen Varianten zu Beschlussvorschlag 2 verbundenen Kosten ist derzeit nicht bezifferbar.

Problembeschreibung / Begründung

1. Laufendes VgV-Verhandlungsverfahren

In den Jahren 2017 ff. wurde in mehrstufigen Untersuchungen die Vorteilhaftigkeit einer Zentralisierung städt. Dienststellen überprüft. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden zahlreiche Aspekte berücksichtigt (Optimierung Flächenbedarf, Investitions- und Finanzierungskosten, Betriebs- und Unterhaltungskosten u.a.). Vergleichsmaßstab war der sogen. saldierte Ressourcenverbrauch.

Im Ergebnis haben die Untersuchungen ergeben, dass die Realisierung eines Neubaus (gegenüber der Weiterführung der dezentralen Bestandslösung sowie dem Ankauf und der Sanierung des RAG-Gebäudes) die wirtschaftlichste Lösung für die Stadt Bottrop darstellt.

Der Rat der Stadt hat daraufhin folgerichtig entschieden, die Planungen für einen Neubau auf dem Droste-Hülshoff-Platz/Rathausumfeld weiterzuverfolgen.

Infolge der Auswirkungen insb. des Angriffskrieges gegen die Ukraine haben sich erhebliche Veränderungen (hier: Material-, Energie-, Bau-, Zins-, Personalkosten) ergeben, die für das Bauvorhaben von Bedeutung und zu bewerten sind:

- Verschlechterung der Haushaltslage
- Baukostensteigerungen
- Zinsanstieg.

Die Firma DKC wurde im IV. Quartal 2022 beauftragt, eine Evaluation unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen durchzuführen. Dies war sinnvoll, da es sich um ein äußerst komplexes Untersuchungsfeld handelt.

Eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die Firma DKC Kommunalberatung GmbH, die am 15. Juni 2023 in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss des Rates der Stadt Bottrop vorgestellt wurde, kam zu folgenden Ergebnissen:

- Die geplante Rathuserweiterung am Standort Droste-Hülshoff-Platz kann trotz der geänderten Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft (Baupreissteigerungen, gestiegene Finanzierungskosten, Lieferengpässe, Energiekostensteigerung etc.) im Vergleich zur einer Null-Variante unter bestimmten Rahmenbedingungen langfristig die wirtschaftlichere Variante sein.
- Ein „Weiter wie bisher“ (ohne Sanierungen von Bestandsgebäuden oder Ersatzinvestitionen) ist nicht empfehlenswert.

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss des Rates der Stadt Bottrop hat die Verwaltung daher beauftragt, nach der Sommerpause 2023 eine Handlungsempfehlung zur weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

Bisher sollte einer der Preisträger aus dem nichtoffenen hochbaulichen Realisierungswettbewerb für eine Rathuserweiterung am Droste-Hülshoff-Platz als Generalplanungsteam mit der Erarbeitung der mit den Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) beauftragt werden. Dieser Auftrag hätte – inkl. Fachplanungen – ein Volumen von ca. 4 Mio. EUR umfasst.

Angesichts der aktuellen Haushaltslage wird das Kreditvolumen der Stadt für investive Maßnahmen in den kommenden Jahren begrenzt sein. Im Rahmen dieses begrenzten Volumens müssen u.a. zwei Feuerwachen sowie zahlreiche Schulbau- und Infrastrukturprojekte realisiert werden.

Die Stadt Bottrop wird nach den aktuellen rechtlichen Bestimmungen im nächsten Haushaltsjahr 2024 sowie über die mittelfristige Finanzplanung bis zum Jahr 2027 hinweg keinen Haushaltsausgleich darstellen können. Es zeichnet sich ein deutliches Defizit ab, dass die Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes notwendig machen wird. Das Haushaltssicherungskonzept bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde, die nur erteilt werden kann, wenn aus dem Haushaltssicherungskonzept hervorgeht, dass spätestens im zehnten auf das Haushaltsjahr folgende Jahr der Haushaltsausgleich wieder erreicht wird.

Bis zur Genehmigung des Haushaltssicherungskonzeptes darf die Stadt Bottrop u.a. ausschließlich Aufwendungen entstehen lassen und Auszahlungen leisten, zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Hierfür darf die Stadt Bottrop mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Investitionskredite bis zu einem Viertel des Gesamtbetrages der in der Haushaltssatzung des Vorjahres festgesetzten Kredite aufnehmen. Dies entspricht einem Betrag von rund 12,4 Mio. €. Dem Antrag auf Genehmigung ist eine nach Dringlichkeit geordnete Aufstellung der vorgesehenen unaufschiebbaren Investitionen beizufügen. Inwiefern die Bezirksregierung unabhängig hiervon Einzelgenehmigungen für investive Maßnahmen erteilen wird oder rentierliche Investitionen ggfls. darüber hinaus zulässt, kann von hier aktuell nicht abgesehen werden.

Daher wird ein Projekt Rathausenerweiterung in einer Größenordnung von mehr als 100 Mio. EUR in den nächsten Jahren nicht zu finanzieren sein – obwohl es für die Stadt Bottrop langfristig immer noch wirtschaftlicher als eine Null-Variante sein könnte.

Zusätzlich ergeben sich für die Folgejahre nicht sicher prognostizierbare Baukosten- und Zinsänderungsrisiken.

Der Verwaltungsvorstand empfiehlt daher, das Vergabeverfahren anzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem städtischen Personaleinsatz für Bedarfsermittlungen, Wettbewerbskosten, Wirtschaftlichkeitsvergleiche etc. Kosten von rund 2 Mio. EUR aufgelaufen sind. Die Resultate dieser Beratungs- und Planungsaufträge können nur teilweise als Grundlage für weitere Planungen im Sinne der folgenden Ausführungen herangezogen werden.

Gleichwohl kann festgehalten werden, dass die durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW in den Jahren 2017 und 2018 in Auftrag gegebene mehrstufige Untersuchung gezeigt hat, dass eine Zentralisierung der bisher dezentral oder in Mietobjekten untergebrachten Dienststellen der Stadtverwaltung auf Dauer wirtschaftliche und funktionale Vorteile für die Stadt Bottrop sowie ihre Bürgerinnen und Bürger bringen kann (siehe Beratungsvorlage 2023/0279). Insofern war der bisher beschrittene Weg richtig. Erst die gravierende Verschlechterung der Haushaltslage und die geänderten Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft machen die Umsetzung der grundsätzlich sinnvollen Planung vorerst unmöglich.

2. Aktueller Handlungsbedarf

Wie bereits in der o.g. Untersuchung der DKC Kommunalberatung GmbH aufgezeigt, besteht für Stadtverwaltung unabhängig von den angestellten Wirtschaftlichkeitsüberlegungen ein dringender Handlungsbedarf an drei Verwaltungsstandorten, die alle außerhalb Innenstadt liegen:

- Am Eickholtshof 24 (Vermessungsamt, Straßenverkehrsamt)
- Prosperstrasse 71/1 (Jugendamt)
- Brakerstraße 74 (Fachbereich Umwelt und Grün)

Die Arbeitsbedingungen an diesen Standorten sind durch eine sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz bzw. die Lage in Mitten eines Entsorgungsbetriebs mit Abfallsortieranlage nicht auf Dauer zumutbar.

Die an diesen Standorten untergebrachten Dienststellen verfügen zusammen über ca. 200 Arbeitsplätze. Für diese Dienststellen müssen Alternativlösungen gefunden werden.

Bei den weiteren Standorten, für die im Zuge des o.g. hochbaulichen Realisierungswettbewerbs eine Verlagerung in einen Neubau am Droste-Hülshoff-Platz vorgesehen war, besteht kein vergleichbar dringender Handlungsbedarf.

Dies betrifft die folgenden veralteten Eigentumsobjekte:

- Moltkestraße 14 – 16 (Wohnungswesen, Personalrat, Gleichstellungsstelle) und
- Böckenhoffstraße 40 (Fachbereich Recht und Ordnung).

Ebenfalls kein vergleichbar dringender Handlungsbedarf besteht für die Mietobjekte:

- Gleiwitzer Platz 3 (Wirtschaftsförderung, Integrierte Stadtentwicklung),
- Kirchhellener Straße 12 (FB Immobilienwirtschaft, Straßenverkehrsamt)
- Kirchhellener Straße 21 (FB Recht und Ordnung),
- Osterfelder Straße 9 (FB Tiefbau),
- Osterfelder Straße 27 (FB Schule und Kindertagesbetreuung),
- Paßstraße 6 (Referat Migration, FB Tiefbau) sowie
- Südring-Center-Promenade (Jugendamt, Stadtarchiv).

Diese Objekte können trotz baulicher, wirtschaftlicher oder funktionaler Nachteile zunächst weiter genutzt werden. Hier sollte geprüft werden, ob mit überschaubarem Aufwand eine Standortoptimierung im Bestand erreicht werden kann – z. B. zur Zusammenführung von Dienststellen, die auf mehrere Objekte verteilt sind.

Die genannten Standorte befinden sich – mit einer Ausnahme – bereits heute in der Innenstadt. Daher würde eine Verlagerung innerhalb der Innenstadt nicht zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereichs führen.

3. Mögliche Varianten als Alternativlösung für die drei Standorte

Für die drei Verwaltungsstandorte Am Eickholtshof 24, Prosperstraße 71/1 sowie Brakerstraße 74 kommen als Alternativlösungen für eine zeitgemäße Unterbringung der dortigen Dienststellen folgende Varianten in Frage:

Variante 1: Sanierung der Altgebäude plus Alternativstandort für den Fachbereich Umwelt und Grün

Bei dieser Variante müssten zur grundlegenden Sanierung der Objekte Am Eickholtshof sowie Prosperstraße zunächst die dort arbeitenden Personen in einem Containerprovisorium untergebracht werden. Dafür wäre an beiden Standorten der erforderliche Platz vorhanden. Nach ca. 1,5 bis 2 Jahren könnten die sanierten Altgebäude wieder bezogen werden. Ähnlich wird derzeit bei der Sanierung der Janusz-Korczak-Gesamtschule verfahren.

Für den Fachbereich Umwelt und Grün mit etwa 50 Personen müsste ein alternatives Objekt – idealerweise in der Innenstadt oder nahe der Innenstadt gefunden werden.

Variante 2: Neubauten neben den Altgebäuden inkl. Flächen für den Fachbereich Umwelt und Grün

Bereits der o.g. Untersuchung der DKC Kommunalberatung GmbH wurde aufgezeigt, eine Ersatzinvestition im Vergleich zu einer Sanierung der beiden Altgebäude langfristig wirtschaftlicher sein dürfte. Diese Ersatzinvestitionen in Form zweier kleinerer Neubauten könnten jeweils neben den vorhandenen Standorten (ehemaliger Schulhof Am Eickholtshof bzw. ehemaliger Sportplatz an der Straße Auf der Bette) realisiert werden. Ein Umzug könnte dann direkt in den Neubau ohne teures Containerprovisorium erfolgen.

In einem der beiden kleineren Neubauten könnten dann Räume für den Fachbereich Umwelt und Grün integriert werden.

Variante 3: Integrierter Neubau als Ersatz für die drei vorgenannten Standorte auf einem möglichst zentral gelegenen stadteigenen Grundstück

An Stelle zweier Neubauten neben den Altgebäuden könnten die zuvor genannten Dienststellen, die bisher an den Standorten Am Eickholtshof, Prosperstraße und Brakerstraße untergebracht sind, auch in einem Neubau zusammengefasst werden. Dieses Objekt für ca. 200 Arbeitsplätze sollte auf einem möglichst zentral gelegenen stadteigenen Grundstück errichtet werden.

Diese Variante könnte im Vergleich zur Variante 2 mit zwei Neubauten wirtschaftlich vorteilhaft sein. Auch funktional kann ein zentral gelegener integrierter Standort Vorteile gegenüber den Varianten 1 und 2 generieren. An einem geeigneten Standort kann diese Unterbringung darüber hinaus tagsüber auch einen Beitrag zur Stärkung der Frequenz in der Innenstadt bringen.

Variante 4: Nutzung von Teilen eines geeigneten Bestandsgebäudes als integrierter Standort für ca. 200 Arbeitsplätze an Stelle der drei o.g. Objekte

Alternativ zu einem zentral gelegenen Neubau auf einem stadteigenen Grundstück könnte zur Verlagerung der rund 200 Arbeitsplätze aus den drei vorgenannten Objekten auch ein für Büronutzungen geeigneter Teil eines Bestandsgebäudes genutzt werden – sofern dies in der beschriebenen Größenordnung verfügbar ist. Idealerweise sollte auch dieses Objekt möglichst zentral liegen.

Diese Variante könnte entweder als Anmietung oder als Eigentumsmaßnahme umgesetzt werden. Für eine solche Zusammenarbeit mit einem privaten Eigentümer einer geeigneten Immobilie wäre es von Vorteil, wenn dieser eine nachhaltige und langfristige Strategie für das Objekt verfolgt.

Ob eine der in Variante 4 skizzierten Optionen gegenüber den weiteren zuvor beschriebenen Varianten wirtschaftlich vorteilhaft ist, kann nur im Einzelfall anhand eines konkreten Angebots ermittelt werden. Ein vollständiger Ankauf und Weiterbetrieb eines größeren Objekts, das neben den angestrebten rund 200 Arbeitsplätzen deutlich mehr Fläche beinhaltet, die nicht oder nur eingeschränkt für Verwaltungsnutzungen geeignet sind, dürfte wirtschaftlich keine Vorteile bringen.

Funktional kann die Nutzung eines zentral gelegenen Bestandsgebäudes Vorteile gegenüber den Varianten 1 und 2 generieren. An einem geeigneten Standort kann diese Unterbringung darüber hinaus tagsüber auch einen Beitrag zur Stärkung der Frequenz in der Innenstadt bringen.

Bei den Varianten 3 und 4 können die stadteigenen Altstandorte Am Eickholtshof und Paßstraße (hier in Verbindung mit dem ehemaligen Sportplatz Paßstraße/Auf der Bette) für innenstadtnahen Wohnungsbau mit einem angemessenen Anteil geförderter Wohnungen genutzt werden. Dies ist im Wohnbauflächenkonzept der Stadt Bottrop bereits berücksichtigt.

4. Weitere Vorgehensweise

Zum aktuellen Zeitpunkt sollte keine Vorab-Festlegung auf eine der o. g. Varianten erfolgen. Zunächst sollten alle Optionen auf Umsetzbarkeit geprüft und der jeweilige finanzielle Aufwand ermittelt werden. Anschließend ist zunächst ein Wirtschaftlichkeitsvergleich der verfügbaren Varianten als Entscheidungsgrundlage zu erstellen.

Für die unter Abschnitt 2 beschriebenen Standorte, die zunächst weiter genutzt werden sollen, kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Standortoptimierung angegangen werden. Dies könnte z. B. durch die Realisierung einer kleineren Rathouserweiterung erfolgen.

5. Weitere Nutzung des Geländes am Droste-Hülshoff-Platz

Für das Gelände am Droste-Hülshoff-Platz sollte mittelfristig die Entwicklung eines alternativen Nutzungskonzepts angegangen werden. Für die Erstellung eines solchen Konzepts können über das in Erarbeitung befindliche Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt Mittel der Städtebauförderung generiert werden.

In einem alternativen Nutzungskonzept sollte in jedem Fall die Schaffung von Freiflächen und Stellplätzen berücksichtigt werden. Ersteres ist aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen sinnvoll. Zweiteres dürfte notwendig sein, da sich auf dem Gelände bereits heute zahlreiche öffentliche Stellplätze befinden. Wenn auf einem Teil des Geländes eine größere Stellplatzanlage eingerichtet würde, könnten im Gegenzug die umliegenden Parkplatzflächen teilweise entsiegelt werden.

Um Optionen für spätere städtebauliche Entwicklungen bzw. Bedarfe offen zu halten, könnte es sinnvoll sein, auf dem Gelände ganz oder teilweise zunächst nur temporäre Nutzungen für einen Übergangszeitraum zu realisieren. Auch diese können städtebaulich und architektonisch ansprechend gestaltet werden.

Eine weitgehende Vermarktung der Flächen an private Investoren ist aus den zuvor genannten Gründen nicht zu empfehlen. Diese Vorgehensweise würde die langfristigen Nutzungsoptionen einer städtebaulich besonders bedeutsamen Fläche weitgehend einschränken.

Tischler