

Datum

12.12.2018

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

2018/0319

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Gemeinsame Sitzung: Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz/Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	08.02.2019	Vorberatung
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	14.03.2019	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	21.03.2019	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	02.04.2019	Kenntnisnahme
Rat der Stadt	09.04.2019	Entscheidung

Betreff

Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz

Hier: 1. Aufgabe der Saalbaunutzung

2. Zukünftige Nutzung für das Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz

3. Vorbereitung eines zweiphasigen Städtebau- und Architekturwettbewerbs

Beschlussvorschlag

1. Die Aufgabe des Saalbaus als öffentliche Einrichtung wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Abbruch des Saalbaus vorzubereiten und umzusetzen.
2. Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 04.07.2018 (basierend auf dem Gutachten der DKC Kommunalberatung im Auftrag der GPA) soll im Entwicklungsgebiet am Droste-Hülshoff-Platz ein Verwaltungsneubau mit zugehörigen Stellplätzen errichtet werden. Auf der übrigen Fläche sind Gebäude für Dienstleistungs- und Wohnnutzung, öffentliche Grün- bzw. Freiflächen sowie Wegeverbindungen vorzusehen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen zweiphasigen Wettbewerb nach RPW (Richtlinie für die Durchführung von Planungswettbewerben) auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten Rahmenbedingungen vorzubereiten und ein Büro mit der Betreuung des Wettbewerbs zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ja (Wettbewerbsbetreuung und Abbruch Saalbau)
Haushalt im Jahr: 2019 folgende
Produkt und Sachkonto: 01 12 03 7851 0001
PSP 7.000.326.700
Art der Ausgabe: Abbruch von Bauwerken – Abbruch Saalbau
Bedarf:
Haushaltsansatz: 1.250.000 €
Produkt und Sachkonto: 01 12 03 7851 0002
PSP 7.000194.700
Art der Ausgabe: Ersatzgebäude Saalbau Planungskosten (hier auch Wettbewerbsbetreuung)
Haushaltsansatz: 300.000 €
zusätzliche Einnahmen:
einmalige Belastung:
jährliche Folgekosten:
Begründung:

Problembeschreibung / Begründung

1. Rückblick

Im Rahmen der Sparmaßnahmen zum Stärkungspakt hat der Rat der Stadt 2012 die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Aufgabe des Saalbaus und zur Neunutzung der Fläche zu erarbeiten. Hierbei sollten die bilanziellen Auswirkungen insgesamt betrachtet werden.

Zur Vorbereitung einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung für den Bereich am Droste-Hülshoff-Platz wurden in den darauffolgenden Jahren verschiedene Schritte eingeleitet. Im Masterplan „Klimagerechter Stadtumbau“, der 2014 verabschiedet wurde, wurden städtebauliche Varianten zur Nutzung der Fläche vorgestellt. Auf dieser Grundlage fand eine sogenannte Akteurswerkstatt statt, bei der unterschiedliche Nutzergruppen über die Zukunft des Saalbaus bzw. des Entwicklungsgebietes diskutierten. Ebenfalls 2014 fasste der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 4.10/25 „Moltkestraße/Gerichtstraße/Droste-Hülshoff-Platz“. Als Ziel für die städtebauliche Entwicklung wurde im Aufstellungsbeschluss die Ansiedlung von Verwaltung, Kultur, Dienstleistung und Wohnen sowie die Gestaltung von Grünbereichen formuliert.

Außerdem beteiligte sich die Stadt Bottrop gemeinsam mit der Thelen-Gruppe als Investor und dem Büro VSI als Architekten an einem Wettbewerb für die Ansiedlung einer Fortbildungsakademie der Sparkasse NRW. Der Wettbewerb wurde zwar zugunsten eines Standortes in Dortmund entschieden, dennoch ergaben sich daraus wichtige Hinweise für die zukünftige Gestaltung des Areals am Droste-Hülshoff-Platz.

Am 01.03.2016 beauftragte der Rat der Stadt die Verwaltung mehrheitlich, ein Investorenauswahlverfahren auf der Grundlage eines von der Verwaltung vorbereiteten Rahmenkonzeptes (sogenannte Vorzugsvariante) in Gang zu setzen.

Zwischenzeitlich waren in dem Gebäude Notunterkünfte für Geflüchtete eingerichtet. Für die Dauer der Rathausanierung wurde das Gebäude als Standort der städtischen Druckerei und der Briefwahlstelle sowie als Lager genutzt.

Im Zusammenhang mit der Beratung zum Investorenauswahlverfahren wurde bereits angeregt, einen Teil der Fläche am Droste-Hülshoff-Platz für einen Rathausanbau bzw. einen Verwaltungsneubau zu nutzen. Um hier zu einer fundierten Entscheidung zu kommen, hat die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) als Unterstützung zur Umsetzung des Stärkungspaktes die DKC Kommunalberatung mit der Erarbeitung einer Alternativenuntersuchung beauftragt. Unterschiedliche Varianten der zukünftigen Unterbringung der heute noch verstreut in angemieteten und stadteigenen Objekten untergebrachten Verwaltungseinheiten wurden untersucht und im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit bewertet.

Für die Dauer der Untersuchung wurde das Investorenauswahlverfahren zurückgestellt.

2. Aktueller Sachstand

Über die endgültige Nutzungsaufgabe des Saalbaus als öffentliche Einrichtung bzw. dessen Abbruch wurde bisher formell noch nicht entschieden. Die derzeitige Nutzung des Saalbaus kann voraussichtlich nach dem Rückzug in das sanierte Rathausgebäude im Frühjahr 2019 aufgegeben werden. Bis zum endgültigen Abbruch des Gebäudes

könnte es zu Lagerzwecken und für Notfälle weiter eingesetzt werden.

Das Ergebnis der Alternativenuntersuchung, die insgesamt sechs Alternativen miteinander verglich, wurde dem Rat in seiner Sitzung am 04.07.2018 vorgestellt. Als wirtschaftlichste Handlungsoption zur Optimierung des Büroflächenbedarfs ist die Variante „d-V“ aus der Untersuchung hervorgegangen. Diese Variante sieht einen Neubau der Verwaltung auf dem ehemaligen Saalbaugelände vor, wobei der Flächenbedarf zuvor von den Dienststellen ermittelt wurde und Niederschlag in der Untersuchung gefunden hat. Der sich daraus ergebende Flächenbedarf für einen Neubau eröffnet zudem die Option, eine Teilfläche des Saalbaugeländes zur Gegenfinanzierung zu veräußern.

Im Ergebnis wurde daher empfohlen, im Rathausumfeld einen Verwaltungsneubau – ggf. aufgeteilt auf mehrere Baukörper - zu errichten. Hierfür sollten auf etwa 4.800 m² der 8.800 m² Gesamtfläche, die der Gutachter zugrunde gelegt hat, eine Nutzfläche von gut 10.000 m² für 412 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter realisiert werden.

Die 2012 vom Rat geforderte Gesamtbilanzierung der Maßnahme wurde, soweit es zum derzeitigen Zeitpunkt möglich ist, im Ergebnis des Gutachtens berücksichtigt. Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 04.07.2018 dem Gutachter gefolgt und hat beschlossen

- die Variante zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes weiter zu verfolgen,
- auf einen Ankauf des RAG Gebäudes zu verzichten,
- die Planungen für das ehemalige Saalbaugelände nach den Maßgaben der Variante „d-V“ der Alternativuntersuchung fortzuführen und einen Vorschlag für ein Wettbewerbsverfahren zu entwickeln, um die unterschiedlichen möglichen Nutzungen auf dem ehemaligen Saalbaugelände und im Umfeld in städtebaulicher Hinsicht neu zu ordnen.

Folgende Entscheidungen sind demnach für das weitere Vorgehen zu treffen:

- Formaler Beschluss zur Aufgabe des Saalbaus als öffentliche Einrichtung und zum Abbruch des Gebäudes,
- abschließende Entscheidung, in welcher Größenordnung bzw. für welche Fachdienststellen neue Verwaltungsgebäude im Rathausumfeld errichtet werden sollen,
- Entscheidung über städtebauliche Rahmenbedingungen und Rahmenvorgaben für die Nutzung der übrigen Flächen sowie
- Entscheidung über das Planverfahren (Wettbewerb).

Wie im Gutachten vorgesehen, sollen das neue bzw. die neuen Verwaltungsgebäude, Stellplätze in angemessener Zahl sowie öffentliche Grün- bzw. Freiflächen und Wegeverbindungen durch die Stadt als Bauherrin errichtet werden. Die Entscheidung, welche Nutzungen im Einzelnen unter welcher Bauherrenschaft auf den übrigen Flächen umgesetzt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch offen bleiben. Aktuell sind lediglich die Rahmenvorgaben für einen städtebaulichen Gesamtentwurf zu beschließen (siehe „3. Städtebauliche Ziele...“).

3. Städtebauliche Ziele für den Entwicklungsbereich Droste-Hülshoff-Platz

Als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Areals am Droste-Hülshoff-Platz sind Rahmenbedingungen in Bezug auf die Art der Nutzung, die städtebauliche Situation und die Anforderungen im Sinne eines klimagerechten Stadtumbaus festzulegen. Ein erster Aufschlag hierzu wurde bereits 2016 im Zusammenhang mit den Vorbereitungen für das nicht fortgeführte Investorenauswahlverfahren gemacht (sh. Drucksache 2015/8563).

Art der Nutzung

Neben den vorgesehenen Verwaltungsgebäuden mit Sitzungsräumen und einer Tiefgarage, die sich möglichst auch unter dem Rathaushof erstreckt, sind als sinnvolle und realistisch umsetzbare Nutzungen anzusehen:

- innerstädtisches Wohnen, ggf. teilweise geförderter Wohnraum
- untergeordnet Dienstleistungen, z. B. Arztpraxen, Kanzleien o.ä.,
- Stellplätze (sowohl für die genannten Nutzungen als auch öffentlich nutzbar) sowie
- öffentliche Grün- bzw. Freiflächen und Wegeverbindungen.

Wegen der verhältnismäßig geringen Größe der neben der Verwaltungsnutzung zur Verfügung stehenden Flächen, des dortigen Bodenwertes und weiterer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, ist die Ansiedlung folgender Nutzungen unrealistisch oder nicht sinnvoll:

- größere privat genutzte Bürogebäude,
- größere Kultureinrichtungen und private Freizeitnutzungen (z. B. Kino) sowie
- überregionale Bildungseinrichtungen bzw. Behörden.

Auszuschließen sind:

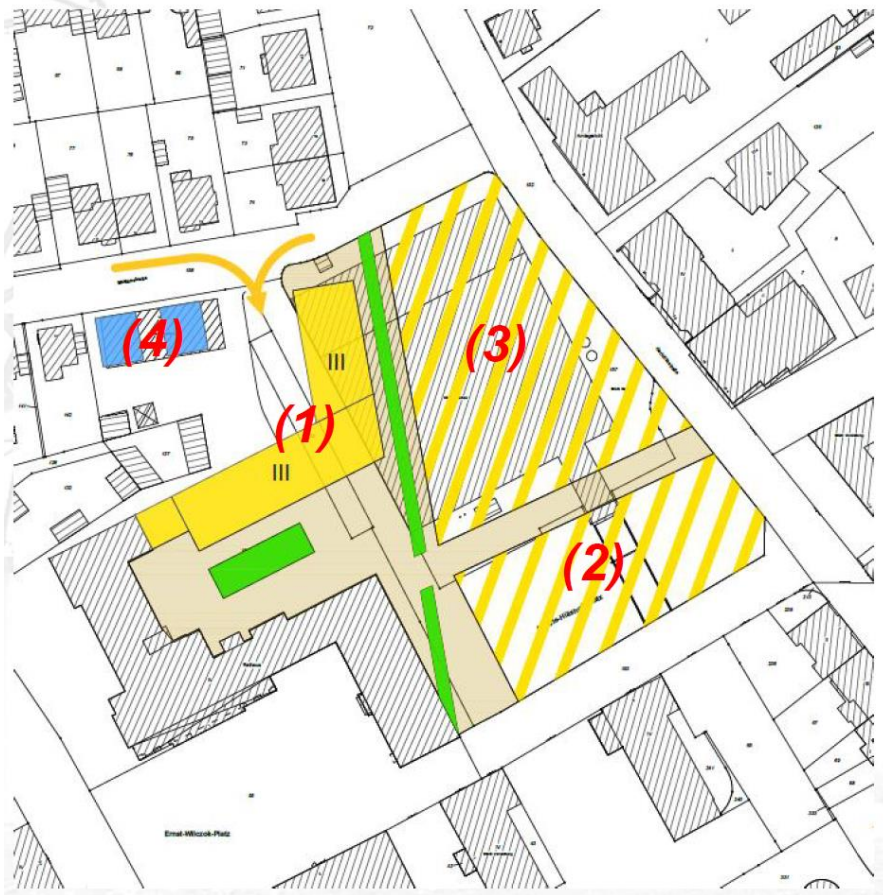
- großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel sowie
- Vergnügungstätten (Spielcasino, Bordell, Wettbüro etc.).

Städtebauliche Rahmenbedingungen (sh. Vorzugsvariante von 2016)

Mit Hilfe der bisherigen Vorstudien aus dem Masterplan Klimagerechter Stadtumbau und der Bewerbung für die Sparkassenakademie sowie eigener Überlegungen des Stadtplanungsamtes sind folgende städtebauliche Rahmenvorgaben entwickelt worden:

- Schaffung eines begrünten Fuß- und Radweg als Teil einer Wegeverbindung zwischen der Kern der Innenstadt und der HRW über das Gelände,
- Berücksichtigung der Sichtbeziehungen aus nördlicher und westlicher Richtung auf den Rathausurm,
- städtebauliche Aufwertung des Rathaus-Innenhofs durch Verlagerung der Stellplätze sowie Schaffung einer Feuerwehzufahrt und Anlieferungsmöglichkeit,
- Nutzung der Anbaumöglichkeit mit einem Verbindungsteil am nördlichen Rathausflügel ggf. bis zur Moltkestraße,
- Einhaltung der Traufhöhe des Rathauses als maximale Höhe für die Neubauten,
- Schaffung einer öffentlichen Tiefgarage unter Berücksichtigung des Stellplatznachweises für Rathauses und die neuen Verwaltungsgebäude mit einer Zufahrt von der Moltkestraße oder der Gerichtsstraße – möglichst auch unter dem Rathaushof,

- bauliche Trennung von Verwaltungsbereich (mit Tiefgarage) und übriger Nutzung, um eine separate Realisierung der geplanten Bebauung durch unterschiedliche Bauherren zu ermöglichen sowie
- Miteinbeziehung des Verwaltungsgebäude Moltkestraße in die Planung als Bestand, um dort ggf. später eine neue Nutzung zu realisieren.



Vorzugsvariante, Stadtplanungsamt

Aus diesen Überlegungen ist eine sog. Vorzugsvariante entstanden, die folgende Komponenten vorsieht:

- Option für Anbau III-geschossig am Rathaus und III-geschossig zur Moltkestraße (Bauteil 1),
- Freihalten des Rathausinnenhofs und einer Wegeverbindung,
- zwei räumlich getrennte Bereiche für Verwaltung und sonstige Nutzung (Baufelder 2 und 3, die Abgrenzung und Größe der beiden Bereiche ist variabel),
- Orientierung der Geschossigkeit an der Nachbarbebauung, keine Überschreitung der Traufhöhe des Rathauses,
- Einbeziehung des Verwaltungsgebäudes Moltkestraße in die städtebauliche Planung für eine Umnutzung oder Neuplanung zu einem späteren Zeitpunkt (Bauteil 4).

Besondere Rahmenbedingungen zum Thema nachhaltiges Bauen

Zusätzlich zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist das Thema nachhaltiges Bauen durch besondere Vorgaben zum Beispiel im Hinblick auf den Umgang mit Energie, Wasser und Grün zu berücksichtigen (energetische Gebäudestandards, Regenwassernutzung, Entsiegelung, Dachbegrünung, innovative Mobilitätsangebote etc.)

4. Vorschlag für das weitere Vorgehen

Um eine gute Qualität für den städtebaulichen und hochbaulichen Entwurf zu erhalten empfiehlt die Architektenkammer NRW die Durchführung von Wettbewerben (siehe Internetauftritt der AKNW):

„Die besten Lösungen für Bauvorhaben sind mit Architektenwettbewerben zu erzielen. Das machen viele überzeugende Wettbewerbs-Ergebnisse deutlich. Der Wettstreit von Ideen bringt architektonische Vielfalt von hoher Qualität in unsere Städte. Auch für die Auslober bringen Wettbewerbsverfahren viele Vorteile.“

Die Architektenkammer sieht folgende Vorteile (siehe Veröffentlichung der AKNW „Auslobung von Wettbewerben“):

„Architektenwettbewerbe

- fördern die Qualität,*
- bedeuten effiziente Planung,*
- ermöglichen den Vergleich,*
- gewährleisten eine fundierte Beurteilung,*
- sorgen für Wirtschaftlichkeit,*
- unterstützen die zügige Realisierung,*
- vermitteln ein positives Image und*
- bringen Entscheidungssicherheit.“*

Die Verwaltung teilt diese Einschätzung, insbesondere, wenn – wie im Bereich Droste-Hülshoff-Platz - Bauaufgaben von herausragender Bedeutung für die Stadtentwicklung anstehen. Daher schlägt die Verwaltung vor einen zweiphasigen Wettbewerb entsprechend der Richtlinien zur Durchführung von Planungswettbewerben (RPW) auszuloben. In den vom Bund veröffentlichten und vom Land NRW per Erlass eingeführten Richtlinien ist dazu folgendes geregelt:

Zweiphasiges Verfahren

Offene und nichtoffene Wettbewerbe können auch in zwei Phasen nach folgenden Maßgaben durchgeführt werden:

1. Phase:

- *die Teilnahme steht allen teilnahmeberechtigten Personen offen;*
- *Beschränkung auf grundsätzliche Lösungsansätze;*
- *die Teilnehmer für die 2. Phase werden nach Beurteilung der Lösungsansätze durch das Preisgericht ausgewählt.*

2. Phase:

- *die Zahl der Teilnehmer muss der Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen sein;*
- *die Besetzung des Preisgerichts bleibt unverändert.*
- *Bei interdisziplinären Wettbewerben kann eine Ergänzung um Fachpreisrichter weiterer Fachrichtungen vorgenommen werden, falls erst in der zweiten Phase der Teilnehmerkreis auf diese weiteren Fachrichtungen ausgedehnt wird. Diese Fachpreisrichter müssen bereits in der Auslobung benannt sein.*

Für das Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz könnte somit in der **ersten Phase** ein **städtebauliches Konzept** mit Wegeführung, Grün- und Freiflächen, Anordnung von Stellplätzen und Kubatur mit groben Gestaltungsvorschlägen für die Gebäude erarbeitet werden. Eine noch festzulegende Anzahl der teilnehmenden Büros würde im Anschluss in der **zweiten Phase** dann einen **Realisierungsvorschlag** für den Verwaltungsneubau mit Tiefgarage sowie die öffentlichen Freiflächen und Wegeverbindungen erarbeiten.

In der ersten Phase des Wettbewerbs werden für die übrigen Flächen lediglich grundlegende Empfehlungen getroffen. Die Entscheidung, welche Nutzungen im Einzelnen unter welcher Bauherrenschaft auf den übrigen Flächen umgesetzt werden, ist zu einem späteren Zeitpunkt von den zuständigen politischen Gremien der Stadt Bottrop außerhalb dieses Wettbewerbsverfahrens zu entscheiden.

Auch bei der Erstellung der Auslobung des Wettbewerbs als auch im Rahmen der Jury ist die Mitwirkung politischer Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Bottrop gesichert.

Zur Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs wird ein externes Büro benötigt, das Erfahrung in der Wettbewerbsbetreuung hat und den Wettbewerb rechtssicher abwickeln kann. Diese Vorgehensweise entspricht derjenigen beim Realisierungswettbewerb für das Josef Albers Museum Quadrat. Gemeinsam mit dem zu beauftragenden Büro wird ein Auslobungstext erarbeitet, der nach umfassender politischer Vorberatung vom Rat der Stadt beschlossen wird. In diesem Zusammenhang ist auch abschließend zu entscheiden, welche Dienststellen in den neuen Verwaltungsgebäuden untergebracht werden sollen, um das entsprechende Raumprogramm vorgeben zu können.

Im Vorfeld ist ein Bodengutachten zu erstellen, das Aufschluss über die Tragfähigkeit des Bodens und die hydrogeologische Situation gibt. Auch hieraus können Vorgaben für den Wettbewerb resultieren.

Nach Abschluss des Wettbewerbs kann auf der Grundlage des dann vorliegenden Entwurfs über die abschließende Sicherung des Baurechts sowie über Verkauf, Verpachtung oder Eigenentwicklung der Teilflächen entschieden werden, die nicht für den Verwaltungsneubau benötigt werden.

5. Zeitplanung

Für das weitere Verfahren kann folgender Zeitplan zugrunde gelegt werden:

- Ratsbeschluss im April 2019
- Erarbeitung einer Leistungsbeschreibung zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens „Wettbewerbsbetreuung“, Ausschreibung und Vorauswahl
- Beauftragung des Büros zur Wettbewerbsbetreuung im Herbst 2019
- Bodengutachten / Ämterabstimmung / Erstellung und Beschluss des Auslobungstextes bis Anfang 2020
- Durchführung des zweistufigen Wettbewerbs von Anfang 2020 bis Anfang 2021
- Beschluss / Beauftragung Mitte 2021
- Detailplanung / Baugenehmigung / Vergaben / Bauvorbereitung 2021/2022
- Beginn Neubau voraussichtlich 2022
- Fertigstellung voraussichtlich 2024

6. Kosten

Im Haushalt 2019 sind 1,25 Mio. € für den Abbruch des Saalbaus vorgesehen. Diese Summe entspricht dem aktuellen Kenntnisstand entspricht.

Hinzu kommen 300.000.- € Planungskosten für die Neuplanung auf dem Gelände am Droste-Hülshoff-Platz, die ebenfalls im Haushalt 2019 bereitstehen. Aus den Planungskosten kann das Büro zur Betreuung des Wettbewerbs beauftragt werden; hierfür ist mit ca. 80.000 € – 90.000 € zu rechnen.

Die Kosten für das als Planungsgrundlage erforderliche orientierende Bodengutachten (siehe „4. Vorschlag für das weitere Vorgehen“) werden mit ca. 8.000 - 10.000 € veranschlagt, die ebenfalls im Haushalt 2019 bereitstehen

Für den Wettbewerb fallen neben den Kosten für das betreuende Büro und den Preisgeldern auch Kosten für Veröffentlichung der Auslobung, für die Jury und sonstige Nebenkosten an. Die Höhe dieser Kosten ist noch offen, da sie sich an geschätzten Baukosten orientiert. Sie wird sich aber voraussichtlich im niedrigen 6-stelligen Bereich bewegen (ca. 300.000 €). Mittel hierfür sind in den Haushalt für 2020 einzuplanen.

Tischler