

Kreisstadt Olpe

Der Bürgermeister
 Amt für zentrale Gebäudebewirtschaftung
 AZ: 043.8110

Beschlussvorlage

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

02.06.2016	143/2016
-------------------	-----------------

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	22.06.2016						

Betreff:

**Standortauswahlverfahren für das Rathaus der Kreisstadt Olpe
 hier: Abschließende Beratung und Beschlussfassung**

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Sachverhaltsdarstellung:**Ziel/Problem:**

In der Sondersitzung der Stadtverordnetenversammlung am Dienstag, 14.06.2016, hat Herr Dipl.-Ing. Dominik Geyer aus dem Kölner Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen den Verlauf und die Ergebnisse der beiden Bürgerwerkstätten aus dem Standortauswahlverfahren für das Rathaus vorgestellt. Anschließend erläuterte er die Ergebnisse seiner fachlichen Bewertung der zur Auswahl stehenden Standorte. Details seiner Ausführungen sind der, der Vorlage als Anlage 1 beigefügten Präsentation, zu entnehmen.

Im weiteren Verlauf der Sitzung gab die Verwaltung umfangreiche Informationen und Erläuterungen zu dem derzeitigen Sanierungszustand im Inneren des Rathauses. Die vollständigen Ausführungen sind der Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Bürgerwerkstätten hatte die Verwaltung den bereits 2012 ermittelten und 2014 zum Teil fortgeschriebenen Kostenrahmen zur vergleichenden Gegenüberstellung der Investitionskosten für einen Rathausneubau und die Sanierung des Bestandsgebäudes auf den Realisierungszeitpunkt 2022 indexieren lassen. In die Neuberechnung durch die Beratungsgesellschaft für Behörden (VBD) sind dabei neben den zu erwartenden Preissteigerungen auch die dann voraussichtlich verbindlich nur für Neubauten geltenden deutlich höheren Anforderungen aus der ENEV 2016 und der EU-Gebäuderichtlinie eingeflossen. Dazu liegt der Verwaltung seit Montagabend, 13.06.2016,

eine vorläufige, bisher ungeprüfte Neuberechnung vor. Diese wurde den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung, vor dem Hintergrund einer größtmöglichen Transparenz, in der Sitzung am 14.06. bereits bekanntgemacht. Danach werden sich, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung, vor allem für die Neubauvariante deutlich höhere Investitionskosten ergeben. Nach der Gegenüberstellung der dann zu erwartenden Investitionskosten für Sanierung (rd. 11,7 Mio. EUR) und Neubau (rd. 18,7 Mio. EUR) im Rahmen der sog. Barwertmethode, wird sich nach einem Betrachtungszeitraum von 25 Jahren für die Neubauvariante allerdings nach wie vor ein Barwertvorteil von rd. 2,2 Mio. EUR (9,10 %) ergeben. Die Auswirkungen der neuen Kostenprognose auf die Finanzrechnung führen ebenfalls weiterhin zu einem finanziellen Vorteil zugunsten des Neubaus in Höhe von ca. 2,3 Mio. EUR (9,37 %). Die Ergebnisrechnung würde sich hingegen geringfügig, mit rd. 0,5 Mio. EUR (1,88 %), zugunsten der Sanierungsvariante entwickeln.

Aufgrund dieser neuen, noch umfassend zu prüfenden und durch VBD zu erläuternden Kostensituation regte Bürgermeister Peter Weber in der Sitzung an, auf die vorgesehene abschließende Beschlussfassung über die Standortfrage in der Sitzung am 22.06. zu verzichten und den Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Ziff. 2. wie folgt neu zu fassen:

„2.Die Angelegenheit wird zur Vorbereitung **einer Beschlussfassung** in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2016 zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.“

Die Stadtverordnetenversammlung hat daraufhin in der Sitzung am 14.06.2016 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Ausführung des Herrn Dipl.-Ing. Dominik Geyer vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln über den Verlauf und die Ergebnisse der Bürgerwerkstätten sowie seiner Bewertungen der Standortalternativen für das Rathaus in Olpe werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Angelegenheit wird zur Vorbereitung einer Beschlussfassung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2016 zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Neben den richtungweisenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in dem Bereich zwischen bestehendem Rathaus, Bahnhofsgebäude, Realschule und ehem. SI-BO-Gelände spielen wirtschaftliche Aspekte in der Klärung der Standortfrage für das Rathaus eine wesentliche Rolle. Zur Vorbereitung einer endgültigen Entscheidung über die Standortfrage ist die nun vorliegende aktualisierte Kostenprognose zunächst unter Einbeziehung von VBD detailliert zu prüfen und zu hinterfragen. Dabei ist für eine Vergleichbarkeit von Neubau und Sanierung herauszuarbeiten, welcher konkrete Sanierungsumfang bei der Kostenprognose zugrunde gelegt wurde. Das betrifft besonders die Fragen der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle, der Optimierung der Barrierefreiheit, der Flexibilisierung der Gebäudenutzung, der Belüftung und Verbesserung des Raumklimas sowie Prüfung und ggf. notwendigen Sanierung der tragenden Stahlbetonbauteile.

Gleichzeitig sind die Auswirkungen unterschiedlicher Sanierungsvarianten auf die Restnutzungsdauer sowie die Entwicklung des Gebäuderestwertes für das Bestandsgebäude darzustellen.

Rechtslage/Zuständigkeit:

Gem. § 1 Abs. 2, Buchst. a) der Zuständigkeitsordnung für die Kreisstadt Olpe entscheidet die Stadtverordnetenversammlung in allen Angelegenheiten, die für die Kreisstadt von besonderer kommunalpolitischer Bedeutung sind oder die eine erhebliche finanzielle Belastung zur Folge haben.

Folgen:

Ergeben sich aus der Beschlussfassung.

Stellungnahmen innerhalb der Verwaltung:

keine

Finanzielle Auswirkungen auf die mittelfristige Ergebnis- und Finanzrechnung:

<input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen
--

Haushaltsposition	Nr.	Bezeichnung
Produkt	- -	
Konto	-	

Ergebnisplan	2016	2017	2018	2019
Aufwand				
Ertrag				

Investitionsmaßnahmen	2016	2017	2018	2019
Einzahlung				
Auszahlung				

<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr zur Verfügung
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag <input type="checkbox"/> ja bei Produkt <input type="checkbox"/> teilweise bei Produkt <input type="checkbox"/> nein

Erläuterungen: Die finanziellen Auswirkungen der Entscheidung sind erst nach Beschlussfassung zu beurteilen.
