

**Kreisstadt Olpe**

Der Bürgermeister  
 Amt für zentrale Gebäudebewirtschaftung  
 AZ: 043.8110

**Beschlussvorlage**

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | öffentlich      |
| <input type="checkbox"/>            | nichtöffentlich |

| Datum             | Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) |
|-------------------|---|
| <b>03.11.2016</b> | <b>252/2016</b>                         |

| Beratungsfolge              | Termin     | TOP | Ein | Ja | Nein | Ent | Bemerkungen |
|-----------------------------|------------|-----|-----|----|------|-----|-------------|
| Stadtverordnetenversammlung | 10.11.2016 |     |     |    |      |     |             |

**Betreff:**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Rathaus der Kreisstadt Olpe wird nicht saniert. Die Verwaltung bleibt angewiesen, nur noch die für die Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes unbedingt notwendigen Reparaturarbeiten vorzunehmen.
2. Unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes wird ein neues Rathaus errichtet, das dem Raumbedarf der Verwaltung unter Berücksichtigung zukunftsorientierter Formen der Verwaltungsarbeit gerecht wird.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Jahr 2017 die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes einzuleiten. Dabei soll der Bereich zwischen der Kreuzkapelle, der Finkenstraße, der Kölner Straße mit Verbindung zur Oberstadt und dem Gelände am Obersee analysiert und wichtige Handlungs- und Projektschwerpunkte zur städtebaulichen Weiterentwicklung definiert werden. Über den Umsetzungszeitplan für das Integrierte Handlungskonzept ist sicher zu stellen, dass die Aufgabe des derzeitigen Rathausstandortes nicht vor 2022 erfolgt.

**Sachverhaltsdarstellung:****Ziel/Problem:**

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2016, eine abschließende Beratung und Beschlussfassung nicht vorzunehmen, um Gelegenheit zu haben, weitere Fragestellungen zur Wirtschaftlichkeit und den städtebaulichen Auswirkungen abzuclarbeiten, hat der Interfraktionelle Arbeitskreis in seiner Sitzung am 19.09.2016 entsprechende Fragestellungen an die Büros VBD, Beratungsgesellschaft für Behörden, Köln und

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln formuliert. Die Ergebnisse wurden Verwaltungsvertretern und den Mitgliedern des Interfraktionellen Arbeitskreises in dessen 10. Sitzung am 17.10.2016 vorgestellt und mit dem Sitzungsprotokoll allen Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung anschließend zur Verfügung gestellt. Die endgültigen Bearbeitungsergebnisse zu den Fragestellungen werden durch beide Büros in der Sitzung des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen am 07.11.2016 präsentiert.

Zur weiteren Sachverhaltsdarstellung wird auf die Beschlussvorlage Drucksache-Nr. 242/2016 verwiesen. Ergänzende Informationen werden sich aus den Präsentationen der Büros VBD, Beratungsgesellschaft für Behörden, Köln und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln, in der Sitzung des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen am Montag, den 07.11.2016 ab 17:00 Uhr im Ratssaal des Rathauses ergeben.

Nach Bewertung der Verwaltung liegen mit der Beantwortung der vorgenannten Fragestellungen durch die Fachbüros alle wesentlichen und entscheidungsrelevanten Fakten und Informationen für eine sachgerechte Beantwortung der Standortfrage für das Rathaus in Olpe vor. Auf der Grundlage der damit aus Sicht der Verwaltung abgeschlossenen Prüfung aller entscheidungsrelevanten Fakten ergeht deshalb die vorstehend formulierte Beschlussempfehlung.

#### Weiterer Verfahrensverlauf:

Der weitere Verfahrensverlauf nach Abschluss des Standortauswahlverfahrens sieht die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes vor. Das entspricht der Beschlusslage aus September 2015 (Drucksache-Nr. 177/2015 1. Ergänzung). Vorausgesetzt, in der Standortfrage für das Rathaus wird zeitnah eine Entscheidung getroffen, könnte mit der Vorbereitung des Vergabeverfahrens für die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes unmittelbar zu Anfang 2017 begonnen werden. Entsprechende Haushaltsmittel hat die Verwaltung in den Entwurf des Haushaltsplanes für das Haushaltsjahr 2017 eingestellt.

Ein gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept (Entwicklungskonzept) stellt die nach Baugesetzbuch und den Förderrichtlinien Stadterneuerung Nordrhein-Westfalen geforderte Grundlage zur Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Es handelt sich um ein mehrjähriges strategisches Entwicklungskonzept für einen funktional zusammenhängenden Stadtbereich, das auf der Basis einer Bestandsanalyse eine Gesamtstrategie sowie Umsetzungsziele benennt. Diese Strategie kann sich in mehrere Handlungsfelder aufgliedern und ist mit entsprechenden Maßnahmen zu unterfüttern. Die konkrete Umsetzung wird über einen Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan dargestellt. In einem Integrierten Handlungskonzept werden alle für die Stadteilerneuerung relevanten Handlungsfelder einbezogen.

Ein wesentlicher Bestandteil eines Integrierten Handlungskonzeptes ist ein sogenanntes Planungs- und Umsetzungskonzept inkl. einer Zeitplanung, das zielorientierte Lösungsansätze zur Erneuerung des jeweiligen Gebietes beschreibt. Ein Entwicklungskonzept soll dabei auch Aussagen treffen, welche Funktion das potenzielle Programmgebiet innerhalb einer Stadt mittelfristig (innerhalb von ca. 15 bis 20 Jahren) einnehmen kann. Ein weiterer wichtiger Bestandteil eines Entwicklungskonzeptes ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die darstellt, was die geplanten Maßnahmen voraussichtlich kosten werden und mit welchen Mitteln die Realisierung finanziert werden soll. Hierbei sind nicht nur die mit Städtebaufördermitteln finanzierten Maßnahmen darzustellen. Neben Maßnahmen, die mit weiteren Förderangeboten des Landes, des Bundes oder der EU finanziert werden, sollten auch Maßnahmen der Kommune und anderer öffentlicher Träger sowie privater Akteure

dargestellt werden. Ein Integriertes Handlungskonzept bietet somit die Möglichkeit, z. B. die Schaffung eines neuen Veranstaltungsraumes für die im Falle des Abbruchs der Realschule wegfallende Aula oder die Realisierbarkeit eines Museums in dem zu überplanendem Stadtentwicklungsbereich konzeptionell zu prüfen.

In Bezug auf die Beteiligung bedeutet der integrierte Ansatz, dass alle relevanten Akteure in den Planungs- und Umsetzungsprozess mit einzubinden sind. Hierdurch soll nicht nur eine Interessenwahrung gewährleistet werden, sondern auch eine Aktivierung zur Mitgestaltung des Stadtentwicklungsprozesses erwirkt werden. Das heißt, dass die Akteure nicht nur den Prozess der Konzeptentwicklung aktiv begleiten, sondern sich auch in der Umsetzung, evtl. sogar mit eigenen (finanzielle) Ressourcen, engagieren sollen.

Aus dem Integrierten Handlungskonzept sind später, soweit noch erforderlich, die notwendigen Bebauungspläne für einzelne Teilgebiete zu entwickeln. Im Bereich des ehem. Bahnhofs bestehen planungsrechtliche Vorgaben durch den Bebauungsplan Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“. Das ehemalige SIBO-Gelände erfährt aktuell mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe-Am Bahnhof/Obersee“ eine aktualisierte Planung.

Sollte der derzeitige Rathausstandort aufgegeben werden, muss der Bebauungsplan Nr. 15 „Olpe-Zentrum I“ ggf. an die sich aus dem Integrierten Handlungskonzept ergebenden planungsrechtlichen Anforderungen angepasst werden. Für eine Umnutzung des derzeitigen Realschulgeländes, dieser Bereich wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ abgedeckt, würde sich dann voraussichtlich die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes anbieten.

Darüber hinaus können sich für einzelne Maßnahmen bzw. Projekte aus dem Integrierten Handlungskonzept Investoren- bzw. Architektenwettbewerbe anschließen.

Die Erstellung eines umfassenden Integrierten Handlungskonzeptes für die Bereiche des Bahnhofsumfeldes einschließlich des ehem. Busbahnhofes, des derzeitigen Rathausstandortes, des Realschulgeländes und des ehem. SIBO-Geländes wird aufgrund der vielschichtigen Verfahrensschritte einen Zeitrahmen von mind. 2 Jahren, je nach Dichte der angedachten Maßnahmen auch drei Jahre in Anspruch nehmen. Mit den anschließenden Bauleitplanverfahren bzw. Investorenwettbewerben, die für sich ein weiteres Zeitfenster von mind. 1 Jahr und mehr beanspruchen, ist davon auszugehen, dass konkrete Planungen erster Maßnahmen aus dem Handlungskonzept frühestens 2020/21 aufgenommen werden können.

Das träfe auch auf die Planung eines möglichen Rathausneubaus zu, sodass die Aufgabe des derzeitigen Rathausstandortes nach Fertigstellung eines Neubaus, Stand heute, frühestens 2022 möglich ist.

### **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:**

Die Beurteilung der Folgen hängt von der endgültigen Beschlussfassung über die Standortfrage für das Rathaus ab.

### Stellungnahmen innerhalb der Verwaltung:

Das Rechnungsprüfungsamt hat gegen den Beschlussvorschlag keine Bedenken.

### Finanzielle Auswirkungen auf die mittelfristige Ergebnis- und Finanzrechnung:

Keine finanziellen Auswirkungen

| Haushaltsposition | Nr. | Bezeichnung |
|-------------------|-----|-------------|
| Produkt           | - - |             |
| Konto             | -   |             |

| Ergebnisplan | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------|------|------|------|------|
| Aufwand      |      |      |      |      |
| Ertrag       |      |      |      |      |

| Investitionsmaßnahmen | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Einzahlung            |      |      |      |      |
| Auszahlung            |      |      |      |      |

Haushaltsmittel stehen im Planjahr zur Verfügung

Haushaltsmittel stehen im Planjahr nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag

ja bei Produkt

teilweise bei Produkt

nein

Erläuterungen:

Die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen hängt von der endgültigen Beschlussfassung über die Standortfrage für das Rathaus ab.