

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Neubau des Bezirksrathauses Rodenkirchen**

**Beschlussorgan**

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Finanzausschuss	28.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen	21.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	14.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	03.12.2007	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	29.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Rat beschließt, die städtische Liegenschaft Hauptstr. 85, Köln-Rodenkirchen als Standort für das Bezirksrathaus dauerhaft beizubehalten und beauftragt die Verwaltung mit der Planung eines Neubaus für das Bezirksrathaus an diesem Standort. Die Planungskosten sind aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft zu finanzieren.

**Haushaltmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten    b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen****I. Historie**

Im Rahmen des in der Vergangenheit verfolgten Konzeptes der Stärkung der Strukturen innerhalb der Stadtbezirke, das unter anderem auch auf eine exponierte Lage der Rathäuser in den Bezirken ausgelegt war, wurden die Bezirksrathäuser Kalk, Mülheim, Nippes und Lindenthal errichtet. Für das Bürgeramt Rodenkirchen wurde zunächst eine Sanierung und eine Bedarfserweiterung am Standort Hauptstraße 85 verfolgt. Eine in diesem Zusammenhang für den Standort Hauptstraße 85 in Auftrag gegebene Analyse des Architekturbüros Scherer, Maier und Partner, bezogen auf die Sanierung des Bestandes und die Erweiterung am Standort, hat im Jahr 2002 einen Kostenaufwand in Höhe von 19,4 Mio. € ermittelt. Diese Analyse ist als Teil der Anlage (Seiten 10-25) beigelegt.

Die in den darauf folgenden Jahren getroffenen Beschlüsse infolge notwendig werdender Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung, insbesondere der Beschluss des Rates vom 08.12.2004 „Verwaltung in den Stadtbezirken“, führten zu einer erheblichen Bedarfsreduzierung und zu einem deutlichen Abbau der Stellen in den Bezirksrathäusern. Dies hatte zur Folge, dass die Bestandsliegenschaft Hauptstraße 85 für den verringerten Bedarf zu groß ist. Weiterhin sind die nicht zeitgemäßen Grundstrukturen des Gebäudes (Raumgrößen, Deckenhöhen etc.) auch im Rahmen einer Sanierung nicht zu beheben. Aus diesen Gründen sowie aufgrund der hohen Kosten der Sanierung des Bestandes beabsichtigte die Gebäudewirtschaft den Verkauf der Immobilie Hauptstraße 85. Im Rahmen der damit verbundenen Suche nach einem neuen Standort wurde eine erste Standortanalyse bereits im Jahr 2002/2003 durchgeführt. Hierbei fanden auf Wunsch der Bezirksvertretung Rodenkirchen Standorte außerhalb des Stadtteils Rodenkirchen, z.B. in Bayenthal oder am Gustav-Heinemann-Ufer, keine Berücksichtigung. Für den Altstandort wurde durch einen Investor ein Kaufangebot gelegt, das nach wie vor aufrecht erhalten wird.

In ihrer Sitzung am 05.09.2005 hat die Bezirksvertretung Rodenkirchen beschlossen, dass ein gemeinsamer Standort mit der Polizeiwache Marienburg angestrebt wird.

Das Ergebnis der entsprechenden Untersuchung wurde der BV 2 und dem AVR im Rahmen einer ausführlichen Stellungnahme der Verwaltung vorgelegt. Die Voruntersuchung zur Standortsuche vom 07.03.2006 ist als Anlage auszugsweise beigelegt (der Auszug umfasst das Ergebnis der Voruntersuchung und die zur Voruntersuchung gehörigen Anlagen 1 – 7 und 12). Der AVR beauftragte in seiner Sitzung vom 08.05.2006 die Verwaltung, Mietangebote zu den Liegenschaften Ringstraße 10 und Friedrich-Ebert-Straße 2 vorzulegen. Weiterhin wurde eine erneute Prüfung des Standortes Hauptstraße 85 gewünscht. Nach Aufnahme der Anmietungsgespräche teilte der Vermieter des Objektes Ringstraße 10 der Gebäudewirtschaft im Oktober 2006 mit, dass die Liegenschaft veräußert wurde und somit nicht mehr für eine Anmietung durch die Stadt zur Verfügung steht. Das Mietangebot für die Friedrich-Ebert-Straße 2 wird im November 2006 ebenfalls durch einen der Miteigentümer aufgrund der nicht mehr angestrebten Realisierung eines Neubaus an dem Standort zurückgezogen.

Eine Prüfung des Standortes Maternusplatz bestätigte die fehlende Eignung dieses Standortes für die Unterbringung des Bezirksrathauses.

Damit steht fest, dass die im Rahmen der Voruntersuchung diskutierten möglichen Anmietungsobjekte nicht mehr verfügbar sind.

Aufgrund dieser Entwicklungen beauftragte die Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit der Bezirksvertretung die PSPC GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Standort Hauptstraße 85. Die geplanten Inhalte der Studie wurden der Bezirksvertretung vor Beauftragung in ihrer Sitzung am 23.03.2007 vorgestellt. Das Ergebnis des ersten Teils der Studie, der die Machbarkeit verschiedener Realisierungsvarianten beinhaltet, liegt seit Juli 2007 vor. Sie empfiehlt eine Bebauung des Parkplatzes Barbarastraße mit einem neuen Bezirksrathaus sowie die Veräußerung des Altstandortes. Dieser Vorschlag wurde von dem Arbeitskreis aus Vertreterinnen und Vertretern der in der Bezirksvertretung und dem Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen (AVR) vertretenen Parteien sowie der Verwaltung am 23.07.2007 abgelehnt. Der zweite Teil der Studie, die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, wurde auf Wunsch des Arbeitskreises nicht mehr in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurde daraufhin die Standortvariante Barbarastraße von der Verwaltung nicht weiter betrachtet.

Parallel zu der Beauftragung der Machbarkeitsstudie wurde der Gebäudewirtschaft erneut ein Angebot für die Anmietung der Liegenschaft Friedrich-Ebert-Straße 2 von einem neuen Investor gemacht. Aufgrund der Tatsache, dass sich der Investor die Liegenschaft nicht abschließend gesichert hatte, wurde auch diese Variante von der Verwaltung nicht weiter verfolgt. Auf Wunsch der BV 2 wurden im September 2007 nochmals Gespräche mit der Polizei zur Realisierung eines gemeinsamen Standortes geführt. Als Ergebnis muss festgehalten werden, dass eine entsprechende Einigung nicht erzielt werden konnte.

Aufgrund der oben geschilderten Situation verbleibt für die Unterbringung des Bezirksrathauses zurzeit als einzige belastbare Alternative für den Standort Rodenkirchen die Liegenschaft Hauptstraße 85. Mit dem Dringlichkeitsantrag vom 20.08.2007 bittet die BV 2 den Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen den Beschluss zu fassen, auf dem alten Standort Hauptstraße 85 vorzugsweise einen Neubau des Bezirksrathauses, gegebenenfalls unter Ergänzung um Flächen für Drittnutzer, zu realisieren.

## **II. Gebäudesituation Altstandort**

Das Bezirksrathaus Rodenkirchen wurde 1967 erbaut. Es genügt in seiner Struktur und seinen Funktionen nicht mehr den gewachsenen Anforderungen an Bürgerfreundlichkeit und Kundenservice einer modernen Kommunalverwaltung. Der Großteil der Liegenschaft ist nicht behindertengerecht erschlossen. Die aktuelle Bürosituation ist durch die veraltete Ausstattung unbefriedigend und entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard, ebenso wie die durch das ungünstige Fenster-Achsmaß von 1,87 m pro Fenster festgelegten Raumgrößen, die überwiegend unwirtschaftlich sind. Der Anteil an gefangenen Räumen ist mit 22,3 % sehr hoch. Weiterhin verfügt die Liegenschaft über deutlich mehr Fläche, als nach den aktuellen Angaben des Organisationsamtes für das Rathaus benötigt werden. Eine Weitervermietung der Leerstände an Dritte ist aufgrund der Zugangssituationen sowie aufgrund fehlender Abgeschlossenheit kaum möglich. Neben diesen Struktur- und Funktionsmängeln sind auch die Bauphysik und die Haustechnik ungenügend und entsprechen nicht mehr den Anforderungen. Die Expertise der Architekten Scherer, Maier & Partner stellt in diesem Zusammenhang einen hohen, nicht mehr benötigten Flächenüberhang fest, der nicht wirtschaftlich verwertet werden kann.

Aus diesen Gründen wird die Variante für eine Sanierung des Bestandsobjektes von der Verwaltung nicht weiter verfolgt. Im Einzelnen wird auf die Expertise der Architekten Scherer, Maier & Partner aus dem Jahre 2002 verwiesen (Anlage, Seite 10-25).

## **III. Ausnutzung und Verwertung des Bestandsgrundstücks bei einem Neubau**

Bei der Betrachtung der Neubebauung des aktuellen Standortes bietet es sich an, die baurechtlich

maximal zulässige bauliche Ausnutzung zu Grunde zu legen. Ausgehend von einer durch Dritte für den Standort gestellten, positiv beschiedenen Bauvoranfrage, lässt sich dort ein achtgeschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 7.993 m<sup>2</sup> realisieren. Dies ergibt grob ermittelt anhand eines Faktors von 0,8 eine erzielbare Nutzfläche von 6.400 m<sup>2</sup>. Abzüglich der städtischen Fläche von 3.400 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Flächenüberhang von 3.000 m<sup>2</sup>.

Im weiteren Planungsverfahren sind alle Möglichkeiten zu untersuchen und auszuschöpfen, durch Vermarktung dieses Flächenüberhanges (im Folgenden als „Flächen für Fremdnutzer“ bezeichnet) einen mindestens kostendeckenden Veräußerungserlös zu erzielen. Für die Flächen von Fremdnutzern werden dabei grundsätzlich folgende Realisierungsvarianten gesehen:

- a) Erstellung des gesamten Gebäudes auf Kosten und Risiko der Gebäudewirtschaft mit anschließender Vermietung bzw. anschließendem Verkauf der nicht benötigten Teilflächen (z.B. Büro und hochwertiges Wohnen);
- b) Erstellung des Bezirksrathauses als eigenständiges Teileigentum sowie Ausschreibung und Verkauf des Planungs- und Baurechtes zur Erstellung der darüber hinaus möglichen Flächen für Fremdnutzer.

Bei beiden Varianten ist anzumerken, dass die Architektur, die Struktur des Hauses (inklusive der Trennung der verschiedenen Bereiche) und das äußere Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes im Vorfeld zu einem möglichen Teilverkauf klar definiert werden. Die Verwaltung wird sicherstellen, dass die Gesamtplanung aus einer Hand erfolgt. Die Entscheidung, welche Variante zu realisieren ist, wird zusammen mit dem Baubeschluss erfolgen.

#### **IV. Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und bei der später aus dem städt. Haushalt zu zahlenden Miete berücksichtigt.

#### **V. Zeit-/Maßnahmenplan**

(Neubau, konventionelle Eigenrealisierung mit Vergabe nach Gewerken, IVC-Verfahren)

- politische Beratung insgesamt (einschließlich Baubeschluss)	3 Mon.
- Planungswettbewerb/VOF mit Verhandlungsverfahren	9 Mon.
- Planung inkl. Baugenehmigung, Erstellung Leistungsverzeichnisse, Ausschreibungen	18 Mon.
- Vergaben	6 Mon.
- Bauzeit	24 Mon.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.**