

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 042/2018

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Zentralisierung der Verwaltung</b>		
Datum <b>09.03.18</b>	Geschäftszeichen <b>FBL 2</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 2 - Immobilienmanagement</b>		Beteiligte Fachbereiche: <b>FB 3, FB 6, G I, G II, IPS, StOP</b>
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	22.03.2018	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung mit der Planung und Umsetzung folgender Maßnahmen:
  - a.) Auf dem Grundstück „Alte Brauerei“ wird für die Zusammenführung der Verwaltungsstandorte gemäß des Flächen- und Raumprogramms (Stand Februar 2018) ein Neubau mit einer Gesamtfläche von rd. 11.210 qm Bruttogrundfläche (BGF) errichtet.
  - b.) Im ehemaligen Schulgebäude Linderhausen werden für die Unterbringung des Zentralarchivs (rd. 875 qm BGF) die notwendigen baulichen Maßnahmen umgesetzt.
  - c.) Auf dem Grundstück Römerstraße 10 / Wilhelmsplatz wird für die Unterbringung der städtischen Musikschule, der Stadtbücherei sowie der Volkshochschule ein Neubau mit einer Gesamtfläche von rd. 2.430 qm BGF errichtet.
  
2. Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung, nach Vorgabe des Arbeitskreises Zentralisierung – analog dem Auswahlverfahren „Projektsteuerer – unter Hinzuziehung der Kanzlei Baumeister und Partner sowie dem Projektsteuerer Assmann als Geschäft der laufenden Verwaltung in Bindung an den Beschluss dieses Gremiums das Vergabeverfahren „Generalplanungsbüro“ durchzuführen und das Generalplanungsbüro auszuwählen.
  
3. Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung, die Bestandsgebäude „Altes Kesselhaus“ und „Patrizierhaus“ attraktiv und nachhaltig zu entwickeln. Bei der Entwicklung des „Alten Kesselhauses“ ist weiterhin das Ziel zu verfolgen, im Erdgeschoss einen Gastronomiebetrieb anzusiedeln. Der Arbeitskreis Zentralisierung ist bei der Entwicklung für die beiden Bestandsgebäude eng einzubinden.

4. Die finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorschläge 1-4 sind im Etat 2019 ff abzubilden.

### **Sachverhalt**

Mit der Vorlage Nr. 022/2017 wurde über den Antrag der Fraktionen SPD, CDU, DIE BÜRGER, B`90/Die Grünen sowie der SWG/BfS in der Sitzung des Rates der Stadt Schwelm am 2.2.2017 beraten und entschieden. Mit einstimmigem Beschluss wurde die Verwaltung unter anderem beauftragt, in konkrete Gespräche mit den potentiellen Erwerbern der Liegenschaft „Historische Brauerei“ einzutreten und mit ihnen darüber zu verhandeln, ob und unter welchen Rahmenbedingungen und zu welchen Kosten der Stadt ausreichende Flächen zur Unterbringung einer zentralisierten Verwaltung zur Verfügung gestellt werden können.

Die Verwaltung hatte darauf zu achten, dass

- *möglichst alle Bereiche einer zentralisierten Verwaltung inklusive Bücherei auf dem Gelände der „Historischen Brauerei“ untergebracht werden können*

und

- *weiterhin eine Einzelhandelsnutzung in überwiegenden Teilen des Erdgeschosses möglich bleibt.*

Die Begründung der antragstellenden Fraktionen für die Beauftragung der Verwaltung lautete wie folgt:

*„Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 26.1.2016 mit Mehrheit beschlossen, die Verwaltung der Stadt Schwelm künftig am Standort der ehemaligen Gustav-Heinemann-Hauptschule zu zentralisieren. Hiergegen richtet sich inzwischen ein Bürgerbegehren, das eine zentralisierte Verwaltung am Standort der heutigen Verwaltungsgebäude in der Moltkestraße verorten möchte. Die Diskussionen und Auseinandersetzungen um den künftigen Sitz der Verwaltung haben in Politik, Verwaltung und Bürgerschaft der Stadt zu Spannungen geführt, die einer positiven Entwicklung Schwelms hinderlich gegenüberstehen. Mit der Ankündigung der derzeitigen Eigentümer der Fläche „Historische Brauerei“, sich von der Liegenschaft zu trennen und diese zu veräußern, ergibt sich die Chance, über eine Variante nachzudenken und zu prüfen, die Verwaltung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei zu zentralisieren. Die antragstellenden Fraktionen greifen diese Entwicklung entschlossen als Möglichkeit auf, eine „Befriedung“ in der Sache herbeizuführen. Ziel der oben gestellten Anträge ist es, im Sinne eines klassischen Kompromisses eine langfristig tragbare und für die Stadt positive Lösung zu entwickeln, die eine Brücke zwischen den derzeit verfestigten Positionen darstellt und geeignet ist, die bestehenden Gräben in Bürgerschaft und Politik zuzuschütten.“*

Die Entwicklung bzgl. des Grundstückes veränderte sich dahingehend, dass für die Verwaltung im April 2017 die Möglichkeit / Notwendigkeit entstand, dieses Grundstück für die Realisierung des Projektes zu erwerben. Mit der Ergänzungsvorlage Nr. 022/2017/1, die am 27.4.2017 im Rat beraten und entschieden wurde, erfolgte die Zustimmung des Rates (namentliche Abstimmung mit 25 JA und 8 Nein-Stimmen) zum von der Verwaltungsleitung am 27.4.2017 geschlossenen Notarvertrag. Mit der Vorlage Nr. 115/2017, die in der Sitzung des Rates am 6.7.2017 beraten und - teilweise modifiziert - mit großer Mehrheit beschlossen wurde, erfolgte durch den Rat die Beauftragung der Verwaltung, nach Vorgabe des Arbeitskreises Zentralisierung

unter Hinzuziehung der Kanzlei Baumeister & Partner in den Sommerferien einen Projektsteuerer für das Projekt „Zentralisierung der Stadtverwaltung am Standort Alte Brauerei“ auszuwählen. Weiterhin wurde beschlossen, die Baukostenobergrenze (d.h. ohne Berücksichtigung der Grundstückserwerbskosten) auf 30 Millionen Euro inklusive der Errichtung von Einzelhandelsflächen festzusetzen.

Das anschließende, durch die Kanzlei Baumeister & Partner koordinierte / rechtlich begleitete Vergabeverfahren, das gemäß Ratsbeschluss vom 6.7.2017 in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Zentralisierung durchgeführt und entschieden wurde, hatte zum Ergebnis, dass das Unternehmen Assmann / Dortmund den Zuschlag erhalten hat. Grundlage und Bestandteil dieses Verfahrens waren u.a. die Informationen, dass das neue Rathausgebäude neben den Räumen für die Stadtverwaltung auch Flächen für das Archiv und in den überwiegenden Teilen des Erdgeschosses Flächen für eine Ladenpassage beinhalten soll. Die vorgesehene Fläche der Stadtverwaltung einschließlich der Musikschule, Volkshochschule und Stadtbücherei beläuft sich auf ca. 8.900 qm Bruttogrundfläche (BGF), die für das Langzeitarchiv auf ca. 600 qm BGF. Daraus ergibt sich eine Brutto-Gesamtfläche von ca. 9.500 qm BGF. Diese Flächenangaben ergeben sich aus den Vergabeunterlagen, die vom Arbeitskreis Zentralisierung gemeinsam mit der Verwaltung abgestimmt wurden und Gegenstand des Auftrages an die Firma Assmann wurden.

### **Ermittlung des Flächen- und Raumbedarfes**

In einem sehr zielorientierten, konstruktiven Prozess mit den Nutzerinnen/Nutzern (Fachbereichsleitungen, Leitungen der VHS, Musikschule und Stadtbücherei) wurde von der Firma Assmann bis Mitte Dezember 2017 der Flächen- und Raumbedarf ermittelt.

Grundlage für diesen Prozess waren die vorgenannten Vorgaben hinsichtlich der Gesamtfläche. Zudem wurde ein Anforderungsraumbuch erstellt. Dieses Raumbuch beinhaltet neben den Flächenoptimierungen auf Basis der Fachlichkeit auch Empfehlungen zu organisatorischen Notwendigkeiten der Firma Assmann.

Weiterhin wurde die Firma Assmann noch vor den Weihnachtsfeiertagen 2017 beauftragt, bis zur Sitzung des Arbeitskreises Zentralisierung am 11.1.2018 eine Machbarkeitsstudie / Baumassenstudie durchzuführen. Grundlage dieser Studie war die ermittelte vorgenannte Fläche von rd. 9.500 qm BGF. Zudem wurden rd. 2.500 qm BGF für die geplante „Ladenpassage“ sowie rd. 2.800 qm BGF für eine Tiefgaragenebene berücksichtigt. Insgesamt demnach rd. 14.800 qm BGF. Der im Vorfeld anvisierte maximale Flächenbedarf wurde demnach nicht überschritten.

### **Kostenrahmen**

Die von der Politik vorgegebene Baukostenobergrenze für das Projekt beläuft sich auf 30.000.000 €. Bestandteil ist der Neubau eines Rathauses, einer Ladenpassage und einer Tiefgarage (1 Ebene). Basierend auf dem ermittelten Flächenbedarf hat sich ein von der Firma Assmann ermittelter Kostenumfang in Höhe von 29.900.000 € ergeben (Stand Januar 2018). Die im Vorfeld festgesetzte Baukostenobergrenze wurde demnach nicht überschritten.

## **Entwicklung seit Januar 2018**

Die vorstehend beschriebenen Ergebnisse wurden den Mitgliedern des Arbeitskreises Zentralisierung in seiner Sitzung am 11.1.2018 vorgestellt. Ergänzend wurden den Fraktionen von der Verwaltung am 19.1.2018 weitere Informationen zur Verfügung gestellt, um eine Entscheidungsfindung durch die Politik zu unterstützen. Das Ergebnis der fraktionsübergreifenden Gespräche wurde der Verwaltung am 25.1.2018 übermittelt. Hieraus haben sich für die Verwaltung weitere Arbeitsaufträge ergeben, verbunden mit dem Wunsch der Politik, in der Sitzung des Rates am 22.3.2018 die entsprechenden Beschlüsse für das Gesamtprojekt fassen zu können.

Hintergrund für diese Arbeitsaufträge sind Fragestellungen aus den Fraktionen, die sich im weiteren Projektverlauf auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse ergeben haben. Insbesondere unter den Gesichtspunkten Kostenbegrenzung und Reduzierung des notwendigen Baukörpers lag der Schwerpunkt der Arbeitsaufträge darin, weitere mögliche Varianten der Unterbringung für die Archivflächen, die Musikschule, die Volkshochschule und die Stadtbücherei zu prüfen.

Die Verwaltung hat die Firma Assmann beauftragt, diese Varianten auf der Grundlage des ermittelten Flächen- und Raumbedarfs zu prüfen. Hierfür war es u.a. notwendig, die bisher ermittelten Ergebnisse entsprechend zu strukturieren. Hierzu gehörten u.a. folgende Punkte:

- Aufteilung des Gesamt-Raumprogramms (Stand Januar 2018)
- eine grobe Bestandsbeurteilung der Alternativstandorte (Lindenbergstraße, Römerstraße 10)
- ein grober Flächenabgleich (mögliche Belegungsplanung der Bestandgebäude in Linderhausen und auf dem Grundstück Römerstraße 10) sowie die
- Ermittlung eines Kostenrahmens für die dann drei Standorte (Brauereigelände, Linderhausen und Römerstraße)

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Objekt Linderhausen (ehemalige Grundschule) in Teilen („Anbau“ / Klassentrakt) geeignet ist, die vorgesehenen Archivflächen vollständig aufzunehmen. Es handelt sich um die Flächen, die nach dem Auszug des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) aus den Schulungsräumen frei werden. Der Betrieb des Kindergartens bzw. der Feuerwehr ist hiervon nicht betroffen.

Weiterhin wurde geprüft und festgestellt, dass es im städtischen Objekt Römerstraße 10, in dem bis zum 30.11.2017 das Blaue Kreuz Deutschland e.V. seinen Betrieb hatte, grundsätzlich nicht möglich ist, den festgestellten Flächen- und Raumbedarf für die Musikschule, Volkshochschule und Stadtbücherei abzubilden. Ein Anbau am Bestandsgebäude wäre notwendig. Durch die notwendige Kernsanierung des nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sowie des notwendigen Anbaus würden Investitionskosten in einem erheblichen Umfang entstehen. Eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung im Bestand ist demnach nicht realisierbar. Das Grundstück ist aber grundsätzlich geeignet, dort einen funktionalen, wirtschaftlichen und attraktiven Neubau zu errichten, in dem Musikschule, Volkshochschule und Stadtbücherei untergebracht werden können. Bereits im Herbst 2017 wurde vor dem Hintergrund der Kündigung des Nutzungsvertrages durch das Blaue Kreuz e.V. von der Verwaltung der Kontakt zu den Nutzern gesucht, um über eine Fortsetzung der früher dort

geleisteten Jugendarbeit an anderer Stelle im Stadtgebiet zu sprechen. Aktuell gibt es hierzu noch keine neuen Erkenntnisse.

Die Umsetzung der beiden vorgenannten Varianten (Linderhausen und Grundstück Römerstraße / Wilhelmplatz) führt dazu, die bisher passende, aber sicherlich „ausgereizte“ Flächenbilanz am Standort „Alte Brauerei“ zu entspannen. Jede Maßnahme, die zu einer Flächenreduzierung am Standort „Alte Brauerei“ führt, ist ebenso als „Entspannung“ in Bezug auf die dann möglichen Gestaltungsmöglichkeiten des Neubaus zu sehen.

Die vorstehenden Ergebnisse wurden den Mitgliedern des Arbeitskreises Zentralisierung sowie den Fraktionsvorsitzenden am 6.3.2018 von der Firma Assmann und der Verwaltung vorgestellt. Auch unter Berücksichtigung des Votums aus der Sitzung des Arbeitskreises schlägt die Verwaltung dem Rat der Stadt Schwelm die weitere Umsetzung des Projektes „Zentralisierung der Verwaltung“ wie folgt vor:

- **Auf dem Grundstück „Alte Brauerei“ wird für die Zusammenführung der Verwaltungsstandorte gemäß der Ermittlung des Flächen- und Raumprogramms (Stand Februar 2018) ein Neubau mit einer Gesamtfläche von rd. 11.210 qm BGF errichtet. Die Gesamtfläche ergibt sich wie folgt:**

<b>Verwaltung =</b>	<b>rd. 6.310 qm BGF</b>
<b>Ladenpassage =</b>	<b>rd. 2.500 qm BGF</b>
<b>Tiefgarage =</b>	<b>rd. 2.400 qm BGF (1 Ebene mit 80 Stellplätzen)</b>
  
- **Im ehemaligen Schulgebäude Linderhausen werden für die Unterbringung des Zentralarchivs (rd. 875 qm BGF) die notwendigen baulichen Maßnahmen umgesetzt.**
  
- **Auf dem Grundstück Römerstraße 10 / Wilhelmsplatz wird für die Unterbringung der Musikschule, der Stadtbücherei sowie der VHS ein Neubau mit einer Gesamtfläche von rd. 2.430 qm BGF errichtet.**

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen führt auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei zu einer Verringerung der BGF von ursprünglich rd. 14.020 qm auf rd. 11.210 qm. Zusammen mit der Fläche von rd. 875 qm BGF in Linderhausen sowie dem Neubau auf dem Grundstück Römerstraße 10 / Wilhelmsplatz in Höhe von rd. 2.430 qm ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 14.515 qm BGF. Dies entspricht einer Reduzierung von rd. 300 qm BGF gegenüber der bereits oben dargestellten rd. 14.800 qm BGF der „Ursprungsvariante“. Geringfügige Änderungen, die sich im Laufe des Planungsprozesses ergeben können, sind nicht auszuschließen.

Die Gesamt-Investitionskosten für die Umsetzung dieser Maßnahmen belaufen sich nach Berechnungen des Projektsteuerers Assmann auf insgesamt rd. 29.480.000 €, demnach rd. 500.000 € unter der beschlossenen Baukostenobergrenze von 30.000.000 €.

## **Stellplätze**

Wie bereits dargestellt, wird im Neubau auf dem Grundstück „Alte Brauerei“ eine Tiefgaragenebene mit 80 Stellplätzen errichtet. Mit weiteren ggf. für dieses Projekt abzubildenden Stellplätzen werden sich die Arbeitsgremien / Fraktionen im 1. Halbjahr 2018 befassen. Der ebenfalls für diesen Zeitraum geplante Beginn des Projektes „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) bietet zudem die Möglichkeit, im Rahmen eines „Verkehrskonzeptes Innenstadt“ die Bedarfe der unterschiedlichen Nutzergruppen zu ermitteln und in einem „Stellplatzkonzept“ für die Innenstadt darzustellen. Selbstverständlich sollen hier auch die Handlungsmöglichkeiten der erwarteten „BauO 2018“ berücksichtigt werden.

### **Einzelhandelsflächen im Neubau**

Die Verwaltung hat seit geraumer Zeit Kontakt zu möglichen Mietinteressenten. Nach der Beschlussfassung des Rates ist es notwendig, die Interessenten rechtsverbindlich zu kontaktieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Planungsprozess insbesondere die Planung der technischen Gebäudeausstattung sehr relevant ist und zeitnah erfolgen muss. Das Generalplanungsbüro wird u.a. den Auftrag erhalten, eine „attraktive“ Erdgeschossnutzung zu realisieren (Thematik „Schaufensterattraktivität“). Hier sollen auch die bisherigen Überlegungen bzgl. der Sichtachsen (Bezug zu Einzelhandelsnutzung) aufgegriffen werden.

### **Bebauungsplan**

Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 103, „Rathaus Neue-Mitte“ wird vom zuständigen Fachbereich Planen und Bauen betreut. Das Verfahren kann grundsätzlich zeitgleich unter Einbindung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung (AUS) mit den Arbeiten des Generalplanungsbüros durchgeführt werden.

### **Bestandsgebäude**

Hinsichtlich der Nutzung der Bestandsgebäude („Patrizierhaus“ und „Kesselhaus“) besteht von Politik und Verwaltung weiterhin die Absicht, im Erdgeschoss des „Kesselhauses“ eine Gastronomie zu verorten. Um eine ganzheitliche Entwicklung dieses Gebäudes (einschl. möglichem Wohnungsbau ab dem 1.OG im „Kesselhaus“) zu gewährleisten, wird die Verwaltung unter enger Beteiligung des Arbeitskreises Zentralisierung und weiterer zuständiger politischer Gremien eine für die Stadt attraktive und nachhaltige Lösung für beide Bestandsgebäude suchen.

### **Weiteres Vorgehen nach der Beschlussfassung des Rates am 22.3.2018**

Im Rahmen des mit der Firma Assmann abgeschlossenen Projektsteuerungsvertrages erfolgt im nächsten Schritt die Durchführung eines Vergabeverfahrens für die Suche nach einem Generalplanungsbüro. Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass dieses Verfahren noch im April 2018 gestartet werden kann. Analog zum Verfahren, welches bei der Suche nach einem Projektsteuerer im Jahr 2017 durchgeführt wurde (sh. auch Beschlussfassung zur Vorlage Nr. 115/2017 / Ratssitzung am 6.7.2017), empfiehlt die Verwaltung, dass der Rat der Stadt Schwelm auch in diesem Fall die Verwaltung beauftragt, das Vergabeverfahren nach Vorgabe des Arbeitskreises

Zentralisierung unter Hinzuziehung der Kanzlei Baumeister und Partner sowie der Firma Assmann als Geschäft der laufenden Verwaltung in Bindung an den Beschluss dieses Gremiums durchzuführen und das Generalplanungsbüro auszuwählen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die richtungs- und wegweisenden Beschlüsse des Rates der Stadt Schwelm für dieses so bedeutsame Projekt weiter umgesetzt werden können. Politik und Verwaltung können dem weiteren Projektfortschritt weiterhin positiv gegenüberstehen und den Bürgerinnen und Bürgern dieser Stadt kurz- bis mittelfristig eine attraktive Weiterentwicklung der gesamten Innenstadt darstellen.

Die Bürgermeisterin  
gez. Grollmann