

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 094/2018

| | | |
|---|----------------------------------|--|
| Bezeichnung des Tagesordnungspunkts | | |
| Entwicklung der Bestandsgebäude auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei | | |
| Datum 08.06.18 | Geschäftszeichen FBL 2 | Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) |
| Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement | | Beteiligte Fachbereiche: FB 3, G I, G II |
| Beratungsgremien | Beratungstermine | Zuständigkeit |

| | | |
|-----------------------|------------|--------------|
| Hauptausschuss | 14.06.2018 | Vorberatung |
| Finanzausschuss | 21.06.2018 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Schwelm | 05.07.2018 | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung, das Patrizierhaus unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Aspekte vollumfänglich zu renovieren und zeitnah einer Vermietung an Dritte zuzuführen. Der Arbeitskreis Zentralisierung ist eng einzubinden.

2. Die für die Umsetzung der Ziffer 1 des Beschlussvorschlages notwendigen Finanzmittel werden im Produkt 01.01.13 - "Zentrales Gebäudemanagement" für das Haushaltsjahr 2018 überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen in Höhe von 650.000 € bei der Haushaltsstelle 01.01.13.521505 - "Bauunterhaltung" bewilligt. Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge/-einzahlungen bei der Haushaltsstelle 16.01.01.401300
– Gewerbesteuer –.

3. Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung das Kesselhaus unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Aspekte vollumfänglich zu sanieren / umzubauen. Bei der Entwicklung des Objektes ist der überwiegende Teil der im Erdgeschoss befindlichen Flächen für die Verortung eines Gastronomiebetriebes herzurichten. Weiterhin sind in den übrigen Flächen des Objektes Wohnungen zu errichten und einer Vermietung an Dritte zuzuführen. Der Arbeitskreis Zentralisierung ist eng einzubinden.

4. Für die Umsetzung der Ziffer 3 des Beschlussvorschlages werden im Produkt 01.01.13 - "Zentrales Gebäudemanagement" für das Haushaltsjahr 2018 außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 100.000 € bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0291.785100 – Hochbauinvestitionen Kesselhaus – bewilligt. Die Deckung erfolgt durch Minderauszahlungen bei der Haushaltsstelle 01.01.13/0277.785100 - "Zusammenführung Verwaltungsstandorte in der Innenstadt".

5. Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung zur Umsetzung der Ziffer 4 dieses Beschlussvorschlages, nach Vorgabe des Arbeitskreises Zentralisierung – analog dem Auswahlverfahren Projektsteuerer Rathaus – unter Hinzuziehung der Kanzlei Baumeister und Partner, als Geschäft der laufenden Verwaltung in Bindung an den Beschluss dieses Gremiums das Vergabeverfahren Projektsteuerung Kesselhaus durchzuführen und den Projektsteuerer auszuwählen.

6. Die weiteren finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorschläge 1-5 sind im Etat 2019 ff abzubilden.

Sachverhalt

Mit der Vorlage Nr. 042/2018 wurde die Verwaltung vom Rat der Stadt Schwelm beauftragt, die Bestandsgebäude Patrizierhaus und Kesselhaus attraktiv und nachhaltig zu entwickeln.

Die Räumlichkeiten im Patrizierhaus sollen der Vermietung an Dritte („Büro- und Verwaltungsflächen“) zugeführt werden. Um diese Vermietbarkeit erreichen zu können, sind umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich. Eine erste Grobkostenschätzung für die zahlreichen Maßnahmen beläuft sich auf ca. 650.000 €. Diese Kosten können ggf. um rd. 150.000 € reduziert werden, wenn das Objekt vollständig an einen Interessenten vermietet wird. Eine Vermietbarkeit des Objektes erscheint ab dem 1. April 2019 realistisch. Die Renovierung kann unabhängig von der Entwicklung der Projekte Neubau Rathaus bzw. Kesselhaus erfolgen. Selbstverständlich erfolgen aber eine ganzheitliche Betrachtung des gesamten Grundstückes und eine intensive Abstimmung zwischen den Beteiligten.

Auch die Entwicklung des Kesselhauses wird als eigenständiges Teilprojekt und in Eigenregie der Verwaltung erfolgen. Für die Umsetzung dieses Projektes ist es ebenfalls sinnvoll, einen Projektsteuerer analog zum Projekt Neubau Rathaus / Kulturzentrum einzusetzen. Hierzu bedarf es aufgrund der zu erwartenden Investitionshöhe von ca. 6.750.000 € eines EU-weiten Ausschreibungsverfahrens.

Da es u. a. aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist, die Projekte Neubau Rathaus und Kesselhaus möglichst zeitgleich zu entwickeln, ist es aus Sicht der Verwaltung notwendig, den von der Kanzlei Baumeister & Partner vorgeschlagenen Zeitplan für das Verfahren einzuhalten. Der mögliche Verfahrensablauf wurde dem Arbeitskreis Zentralisierung in seiner Sitzung am 14.5.2018 von der Kanzlei Baumeister & Partner dargestellt und befürwortet.

Nach positiver Beschlusslage durch den Rat am 5.7.2018 wird die Verwaltung das Vergabeverfahren noch im Laufe der 28. KW 2018 starten. Dieser Zeitpunkt ist ausreichend, um die positiven Aspekte einer gemeinsamen Entwicklung nutzen zu können. Im Herbst dieses Jahres stehen die Generalplanungsbüros für die Projekte Neubau Rathaus und Kulturzentrum fest. Auch das Vergabeverfahren Projektsteuerung Kesselhaus kann im Herbst dieses Jahres abgeschlossen werden. Der Projektsteuerer wird dann sehr zeitnah die Planungsleistungen für den Umbau des Kesselhauses ausschreiben. Aufgrund der vorgegebenen Bausubstanz des Kesselhauses ist zu erwarten, dass der Zeitraum für alternative Planungen sehr gering sein wird. Anders als bei den Projekten Neubau Rathaus / Kulturzentrum kann das Verfahren hierdurch zeitlich so optimiert werden, sodass eine ganzheitliche

abgestimmte Planung / Umsetzung der Projekte möglich sein wird.

Um eine Einschätzung bzgl. der Investitionskosten vornehmen zu können, wurde eine bereits aus vorhergehenden Projektplanungen vorliegende Kostenschätzung nach DIN 276 aus dem Jahr 2015 zu Grunde gelegt. Die Nutzung dieser Kostenschätzung durch die Stadt Schwelm wurde mit dem Ersteller / Eigentümer geklärt. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Verwaltung unter Berücksichtigung dieser Kostenschätzung von einer Investitionssumme von ca. 6.750.000 € aus, wobei Parameter, wie z.B. die Baukostenentwicklung in der Zeit von 2015 bis 2018, bereits berücksichtigt wurden. Eine detailliertere Kostenschätzung wird vom noch auszuwählenden Projektsteuerer erstellt und selbstverständlich mit dem Arbeitskreis Zentralisierung bzw. den zuständigen politischen Gremien kommuniziert und abgestimmt. Diese enge Abstimmung wird insbesondere auch bei der Realisierung der Gastronomieflächen erfolgen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob die Stadt Schwelm lediglich einen sog. „veredelten Rohbau“ oder aber eine vollständige Gastronomie zur Verfügung stellen wird. Zudem wird die externe Unterstützung bzgl. der Konzepterstellung für die Ladenpassage im Neubau Rathaus auch bei der Ansiedlung der Gastronomie mit dem in der Verwaltung hierfür fehlenden Know-how tätig werden.

Der Verwaltung sind Kaufinteressenten des Objektes bekannt. Grundsätzlich soll diesen Interessenten auch nach der Beschlussfassung des Rates keine Absage erteilt werden. Hierdurch soll weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, dass bei Vorliegen eines wirtschaftlichen Angebotes für die Stadt Schwelm das Objekt auch noch zu einem späteren Zeitpunkt an Dritte veräußert werden kann. Für diesen Fall würde es eindeutige Entwicklungsvorgaben der Stadt Schwelm geben, die im Vorfeld mit dem Arbeitskreis Zentralisierung abgestimmt würden. An der grundsätzlichen Ausrichtung einer Gastronomiefläche sowie Wohnungen würden sich keine Änderungen / Vorgaben ergeben.

Für den Fall, dass die Verwaltung während des Verfahrens hierzu neue Erkenntnisse erhalten sollte, wird gemeinsam mit dem Arbeitskreis Zentralisierung sehr zeitnah ein geeigneter Weg gesucht, um dem Rat der Stadt Schwelm eine neue Beratungs- und Beschlussituation geben zu können.

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem Sachverhalt.

Die Bürgermeisterin

In Vertretung
gez
Schweinsberg