

Anlage zu TOP 8

Sehr geehrte Damen und Herren des Rates,
liebe Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,
sehr geehrter Herr Richter von der Presse,

das Thema „Zentralisierung der Verwaltung“ beschäftigt nicht nur den Rat, sondern auch viele Menschen in unserer Stadt.

In meinem Wahlkampf habe ich das Thema aufgegriffen und von Anfang an bekräftigt, das Thema Rathaus „auf den Prüfstand“ zu stellen. Der Rat hat mir durch Beschluss vom 1.10. bis heute Zeit gegeben, genau dies zu tun, und ich habe direkt am 2.11. mit Beginn meiner Amtszeit begonnen.

Bei meinen bisherigen Aussagen zum Rathaus habe ich aber immer die Notwendigkeit, dass den MitarbeiterInnen eine angemessene Arbeitsumgebung nicht weiter vorenthalten werden kann, betont. Dies gilt nach wie vor, und zwar ausdrücklich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung sowie die Kameradinnen und Kameraden der Feuerwehr. Beides ist für mich so wichtig, dass ich es in einem Atemzug nenne.

Um es vorweg zu sagen, empfehle ich Ihnen, nach Abwägung aller Risiken das Projekt „Zentralisierung des Rathauses“ fortzuführen.

Ich habe im Wahlkampf geäußert, dass ich dieses Projekt vor dem Hintergrund verschiedener Veränderungen in der Organisation öffentlicher Dienstleistungen als zu groß empfinde. Zudem hätte ich mir eine nachhaltigere Bauweise gewünscht, die z. B. auf Baustoffe wie Holz setzt, um beispielgebend das Thema nachhaltiges Bauen, auch von Großobjekten, voranzubringen.

Ich hätte mir sehr gut vorstellen können, das Projekt am Standort in der Schiller-/Moltkestraße umzusetzen, und zwar mit einem Multifunktionssaal in Richtung Wilhelmspark.

Auch der Verzicht auf den Multifunktionssaal im 4. OG hätte mir gefallen, wobei ich mir diesen womöglich auch im denkmalgeschützten ehemaligen Kesselhaus vorstellen könnte.

Aber es geht bei Projekten von diesem Rang nicht darum, was mir persönlich besser gefällt, und auch nicht darum, recht zu bekommen oder zu behalten.

Es geht darum, Risiken zu bewerten und abzuwägen. Dazu wäre es erforderlich, die Umsetzbarkeit meiner Gedanken aber zunächst über eine Machbarkeitsstudie zu klären.

Vor einer Woche habe ich an dieser Stelle im Rahmen meiner Vereidigung geschworen, Schaden von der Stadt Schwelm abzuwenden, und das ist für mich auch in diesem Fall der Maßstab. Meine Risikoabwägung basiert auf zwei wesentlichen Fragestellungen:

Wie hoch ist das finanzielle Risiko bei einem Stopp des Bauvorhabens?

Welche Kosten könnten bei einer Umsetzung ohne gewerbliche Flächen und ohne Tiefgarage reduziert werden?

1. Zum finanziellen Risiko

Das finanzielle Risiko beträgt rund 8 Mill. €. Dies hängt einerseits mit den bereits beauftragten Planungsleistungen zusammen, andererseits aber auch mit den ausgeschriebenen und bereits submittierten Gewerken.

Trotzdem, niemand kann die Stadt Schwelm verpflichten, ausgeschriebene Leistungen zu vergeben. Falls aber eine Aufhebung von Ausschreibungen rechtswidrig geschieht, könnte sowohl das negative als auch das positive Interesse der Bieter auszugleichen sein. Rechtswidrig wäre es z. B. dann, wenn die Gründe zur Aufhebung der Ausschreibungen schon zu dem Zeitpunkt bekannt waren, als die Ausschreibungen veröffentlicht wurden; und das ist hier der Fall.

Anlage zu TOP 8

Bei einer späteren Errichtung eines Rathauses, und die Notwendigkeit steht außer Frage, könnten die erfolgreichen Bieter aus den aufgehobenen Gewerken sogar einen Anspruch auf Ersatz des **positiven** Interesses haben können, also auf Ersatz des entgangenen Gewinns u. a. In diesem Fall kann ein Schaden in der Größenordnung von mindestens 20 Prozent des Auftragsvolumens entstehen. Unsere RAe berichten von Verfahren, in denen Bieter kalkulatorische Ansätze von sogar bis an die 30 Prozent entgangenen Gewinns dargelegt haben. Die Rechtslage, die Kosten und die Risiken wurden durch die renommierte Rechtsanwaltskanzlei Baumeister in Münster geprüft.

Wichtig ist an der Stelle auch, dass ein Eingriff in die Struktur des Gebäudes weitreichende Konsequenzen hätte. Die Firmen benötigen eine eindeutige Leistungsbeschreibung, um entsprechend kalkulieren zu können. Wenn nun die Planung grundlegend geändert wird, gibt es dazu keine Kalkulationsgrundlage und die Firmen sind berechtigt, hier Nachträge zu stellen und Termine neu zu verhandeln. Da sich die Firmen nicht mehr im Wettbewerb befinden, können hier Preis- und Terminvorstellungen entstehen, die den bereitgestellten Kostenrahmen gefährden.

Würde z. B. der Multifunktionssaal in das EG verlegt, dann

- würde die lichte Raumhöhe verringert und könnte max. 3,20 m betragen. Diese Raumhöhe hätte Einschränkungen in der Nutzung insbesondere bei Präsentationsveranstaltungen.
- Der Raum kann nicht stützenfrei ausgeführt werden. Spannweiten für einen stützenfreien, ca. 250 m² großen Raum sind nur im obersten Geschoss wirtschaftlich umsetzbar.
- Statik und Bauantrag und alle weiteren durch die Fachplanung notwendigen Planunterlagen müssen geändert und abgestimmt werden. Zusätzlich werden neue Brandschutz- und genehmigungsrelevante Fragestellungen aufgeworfen und müssen in langwierigen Prozessen abgestimmt werden.

Sie sehen, auch vermeintlich kleine Eingriffe haben in der Umsetzung große Konsequenzen. Die Reformkommission Bau von Großprojekten des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur empfiehlt in ihrem Aktionsplan eigentlich Selbstverständliches: Erst planen, dann bauen, das haben Sie getan und daran sollten wir festhalten.

2. Betrachtung der Kosten

Ich habe in der letzten Woche unsere Projektsteuerung, die Fa. Assmann gebeten, zu ermitteln, welche Kosten auf die gewerblichen Flächen und die Tiefgarage entfallen. Hier wurde ein Betrag in Höhe von 4,5 Mill € ermittelt.

In der Abwägung bedeutet dies, dass das durch einen Projekt-Stopp bewirkte finanzielle Risiko von 8 Mill € deutlich höher ist, als die finanzielle Entlastung von 4,5 Mill € durch eine Neuplanung ohne Tiefgarage und gewerbliche Nutzung.

Ob also diese Neuplanung 8 Mill € geringere Kosten ergeben könnte, ist ein Risiko, welches - auch aufgrund der Kürze der Zeit - nicht kalkulierbar ist. Aber wir müssen uns jetzt entscheiden, morgen laufen die ersten Bindefristen aus und dann stehen Schadenersatzforderungen im Raum.

Ich habe auch Risiken bei der Fortführung des Projekts identifiziert und benannt. Diese Risiken sind aber bekannt und damit auch kalkulierbar.

Das Thema „Baugrund“ habe ich bewusst in der Vorlage nicht thematisiert, da sich im Zuge der laufenden Baumaßnahme „Kulturzentrum“ herausgestellt hat, dass sich die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung als richtig herausgestellt haben. Die angewandte Rüttelstopf-Bohrung ist ein geeignetes Verfahren, um den Baugrund zu verbessern und darüber hinaus Hohlräume sicher zu verfüllen.

Liebe Bürgerinnen und Bürger, liebe Kolleginnen und Kollegen,

Anlage zu TOP 8

ich hatte in meiner Antrittsrede formuliert, dass nicht das Wünschenswerte, sondern das **Mögliche** und **Notwendige** unser Orientierungsrahmen sein muss.

Wenn alles nach Plan läuft, und so zeichnet es sich derzeit ab, liegen wir nach 65 % der submittierten Ausschreibungen deutlich unter der politisch beschlossenen Kosten-Obergrenze von 25,4 Mill € für das Rathaus. Hinzu kommt, dass das Projekt „Zentralisierung der Verwaltung“ selbst eine Maßnahme des Haushaltssanierungsplans ist und damit den städtischen Haushalt gegenüber dem aktuellen Zustand entlasten wird.

Bei der Entwicklung unserer Innenstadt geht es aber tatsächlich auch um Stadtgestaltung. Aus städtebaulicher Sicht ist die Überplanung der Brauereibrache nicht nur vor dem Hintergrund des ISEK zur Stärkung der Innenstadt von großer Bedeutung. Eine Verzögerung einer Bebauung um bis zu 2 Jahren könnte zwar vor dem Hintergrund möglicher Risikominimierung vertretbar sein, wirkt sich allerdings negativ auf das Erscheinungsbild sowie die Attraktivität der Innenstadt aus und könnte damit den Kaufkraftabfluss verstärken.

Nach den mir vorliegenden Erkenntnissen, kann ich Ihnen zusammenfassend mit gutem Gewissen sagen, dass die Fortsetzung der Baumaßnahme „Rathaus“ städtebaulich, zeitlich und aber auch finanziell mit geringeren Risiken versehen ist, als deren Stopp; sie ist damit möglich, aber auch notwendig.

Meine Damen und Herren,

ich habe Ihnen einen „Kassensturz“ zugesagt und auch vorgenommen. Dieser Kassensturz hat ergeben, dass die Corona-bedingten finanziellen Schäden uns in größerem Umfang und zudem deutlich länger zusetzen werden, als anfänglich vermutet.

Der Kassensturz hat außerdem ergeben, dass einige der anstehenden Projekte noch nicht in den Haushaltsplanungen berücksichtigt wurden bzw. bezüglich der Schulen noch konkrete Beschlüsse erforderlich sind. Wir sprechen hier über ein Investitionsvolumen, das nach den bislang vorliegenden Zahlen bei über 100 Mill € liegt. Damit würden zusätzlich Belastungen durch Zinsen in Höhe von 1 Mill € und bei einer linearen Abschreibung über 80 Jahre weitere Kosten in Höhe von 1,25 Mill. € jährlich entstehen.

Hier brauchen wir Klarheit über die durch die Investitionen entfallenden Gebäude, was eine Reduzierung der Gesamt AFA (Absetzung für Abnutzung) aller Gebäude mit sich bringt. Wenn Sie den ausgedruckten Beschlussvorschlägen folgen, werden wir bei der Entwicklung der Innenstadt und der Darstellung der anstehenden Projekte im Haushalt einen großen Schritt vorankommen.

Am kommenden Dienstag ab 11 Uhr werde ich in der Fußgängerzone präsent sein und mich den Fragen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Rathausbau“ und Haushalt stellen.