

06.04.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/083/2**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2016/083

**Neubau eines Rathauses in Neustadt a. Rbge.**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	06.04.2016 -							
Rat	07.04.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	nachrichtlich							

**Beschlussvorschlag**

Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Unterbringung der Verwaltung am Standort Marktstraße-Süd sowie für die städtebauliche Entwicklung des Areals Marktstraße-Süd, die erforderlichen fachlichen und sonstigen entscheidungsrelevanten Aspekte zusammenzutragen, fortlaufend zu berichten und den städtischen Gremien zur Bewertung vorzulegen. Insbesondere beinhaltet dies:

1. Die planerischen Voraussetzungen (Baugrunduntersuchung, Bodendenkmale etc.) zu schaffen, um an der Herzog-Erich-Allee im südlichen Teil der Areals 2 nach dem Stadtentwicklungskonzept Marktstraße-Süd ein Rathaus mit der in der Beschlussvorlage Nr. 2016/083 beschriebenen Erdgeschossfläche zu errichten. Dieses Rathaus soll von der Stadt selbst gebaut werden und im städtischen Eigentum bleiben. Es soll ein Berater beauftragt werden, verschiedene Varianten möglicher Ausschreibungsverfahren (Generalunternehmer, Totalübernehmer, Einzellosvergaben etc.) wirtschaftlich zu bewerten und daraus einen Vorschlag für das weitere Verfahren zu erarbeiten. Die Stadtverwaltung soll aus dem Raumprogramm der Stadt, den Raumbedarf definieren, der zusätzlich zu den beschriebenen Erdgeschossflächen noch in diesem Rathaus zwingend untergebracht werden sollte und dabei auch die Unterbringung der Stadtbibliothek im Rathausgebäude in die Prüfungen einbeziehen.
2. Von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft in Kooperation mit den städtischen Wirtschaftsbetrieben und ggf. unterstützt durch externe Projektentwicklung ist das Interesse an großflächigem Einzelhandel zu sondieren und ggf. sind vertragliche Vereinbarungen, z. B. durch Absichtserklärungen (Letter of Intent), vorzubereiten. Auf dem restlichen Areal 2 ist ggf. ein ÖPP-Verfahren zum Bau eines weiteren Gebäudes zu beginnen, um dort großflächigen Einzelhandel im EG in Kombination mit Verwaltungsbüros in den OGs anzusiedeln. Die Stadt schreibt dabei die restlichen Flächen ihres Raumprogramms, die nicht im Rathaus Platz gefunden haben, zur Anmietung auf dem Areal 2 aus, mit der Bedingung, dass diese Flächen ggf. sinnvoll mit dem Rathaus zu verbinden sind. Der Bürgermeister wird gebeten, zur Realisierung dieses Projekts die Ausschreibung eines ÖPP-Beraters vorzubereiten.
3. Die planerischen Voraussetzungen zu erarbeiten, um am Areal 2 auch ausreichend über-

irdische Parkplätze sowie eine großzügige Wegeverbindung zur Markstraße zu schaffen. Sollte es dazu notwendig sein, Teile des Areals 1 und des Areal 4 zu überplanen, wird der Bürgermeister beauftragt, mit den Eigentümern dieser Areale eine Lösung zu finden. Diese kann eine Nutzungsvereinbarung oder ein (Teil-)Kauf der Grundstücke beinhalten, je nachdem, was für die Stadt die wirtschaftlichste Variante darstellt.

4. Die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um unter dem Areal 2 im Wege des oben beschriebenen ÖPP-Verfahrens, eine Tiefgarage zu errichten, die ausreichend Parkraum in der Innenstadt schafft.
5. Die Darstellungen in den Ratsvorlagen aus den Vorjahren zu Erlösen aus dem Verkauf städtischer Grundstücke sowie zu Mietbelastungen für das Gebäude Nienburger Straße sollen aktualisiert und dem Rat vorgelegt werden. Die Stadt soll zudem die Baukosten des eigenen Rathauses schätzen.

### **Anlass und Ziele**

Anlass der Ergänzungsvorlage ist die nochmalige Änderung des in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 21.03.2016 vorgelegten gemeinsamen Änderungsantrages der Fraktionen der SPD und der CDU (siehe Anlage).

Ziel der Ergänzungsvorlagen ist die zielgerichtete Konkretisierung der Arbeitsaufträge auf die am 07.01.2016 im Rat beschlossenen Anträge zum Rathausneubau (Vorlage 2016/002).

Anlass für die Ursprungsvorlage sind die in Gremiensitzungen von Fraktionen gestellten Anträge und durch weitere Bearbeitung aufgekommene Bedarfe nach Klärung der fachlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen und dem möglichen Verfahrensablauf.

Ziel ist die transparente Darstellung der entsprechenden Themen zur Erreichung der Entscheidungsreife für die Gremien.

<b>Finanzielle Auswirkungen - noch nicht zu ermitteln -</b>			
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	Einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

### **Begründung**

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 04.04.2016 wurden die Vorlagen 2016/083 und 2016/083/1 behandelt und intensiv diskutiert. Der Beschlussvorschlag wurde im Beschlusspunkt 2 geändert, um der logischen Abfolge in der Bearbeitung Rechnung zu tragen und damit ggf. noch die Ergebnisse der Erwierungen in Entscheidungen einbeziehen zu können.

Die Verwaltung empfiehlt, dem geänderten Beschlussvorschlag zu folgen.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Bürger, Politik, Verwaltung – Stadt im Dialog

Gut versorgt

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist ein attraktiver Arbeitgeber, sie bietet ihren Mitarbeitern ein

gesundes und angemessenes Arbeitsumfeld.

Die Innenstadt wird nachhaltig entwickelt, Räume und Plätze hoher Aufenthaltsqualität werden geschaffen.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die angesprochenen Prüfungen und Untersuchungen sind im Rahmen der Planungsmittel in Höhe von 200.000 EUR finanzierbar. Weitere Auswirkungen sind derzeit nicht zu konkretisieren. Dies wird später nachgeholt.

### **So geht es weiter**

Derzeit befinden wir uns für den Standort Marktstraße-Süd in der **Phase der fachlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Vorklärungen**, die dazu dienen, eine Entscheidungsgrundlage für die Gremien zu erarbeiten und vorlegen zu können. Denn bei einem derartig großen und für die Stadt Neustadt a. Rbge. bedeutenden Projekt ist eine möglichst sichere Basis für die zu treffenden Entscheidungen zu schaffen.

Dafür ist systematisch und transparent vorzugehen:

In diesem Sinne wird derzeit der arbeitsstrukturierende Variantenbaum unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Vorschläge erstellt.

Die verschiedenen zu erledigenden Aufgaben werden definiert, aufgenommen und in Auftrag gegeben.

Die sich aus den Aufgaben und deren voraussichtliche Bearbeitungszeiten ergebenden Zeitläufe werden für die Varianten dargestellt.

Die aus den Ergebnissen zu erwartenden Kosten werden abgeleitet, bewertet und auf Optimierungsmöglichkeiten geprüft.

Der Variantenbaum, die zu den Vorschlägen jeweils abzubildenden Aufgaben, die Meilensteine (Entscheidungszeitpunkte) für die Vorschläge, **werden jeweils in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses anhand von Powerpoint-Folien gezeigt und erläutert**. Die damit jeweils nach aktuellem Stand verbundenen und zu erwartenden Zeitläufe und Kosten werden erklärt.

Projektleitung Neubau Rathaus Neustadt am Rübenberge