Stadt Bruchköbel
DER MAGISTRAT

Thomas Sliwka
Ausschussvorsitzender

Bruchköbel, 06.03.2018

Niederschrift

Gremium	Haupt - und Finanzausschuss
Sitzungsnummer	7/2018
Datum	Dienstag, den 27.02.2018
Sitzungsdauer	19:00 Uhr bis 23:00 Uhr
Ort	Stadtverordnetensitzungssaal, Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel

Teilnehmer:

Vorsitz:

Ausschussvorsitzender Sliwka, Thomas (CDU)

Anwesende:

stellv. Ausschussvorsitzende Pauly, Monika (SPD)
Ausschussmitglied Blum, Oliver (GRÜNE)
Ausschussmitglied Broschowsky, Klaus Dieter (CDU)
Ausschussmitglied Hormel, Harald (BBB)
Ausschussmitglied Ließmann, Peter (SPD)
Ausschussmitglied Rechholz, Joachim (BBB)
Ausschussmitglied Ringel, Uwe (GRÜNE)
Ausschussmitglied Rötzler, Guido (CDU)
Ausschussmitglied Dr. Wingefeld, Volker (FDP)
Ausschussmitglied Zeitler, Nicholas (CDU)

Magistrat:

Bürgermeister Maibach, Günter (CDU)
Erste Stadträtin Cammerzell, Ingrid (CDU)
Stadtrat Keim, Reiner (CDU)
Stadtrat Legorjé, Hans-Joachim (BBB)
Stadtrat Pastor, Josef (SPD)
Stadtrat Roth, H. Michael (BBB)
Stadtrat Schadeberg, Volker (CDU)
Stadtrat Schäfer, Jürgen (FDP)
Stadtrat Viehmann, Norbert (SPD)

entschuldigt:

Ausschussmitglied Baier, Patrick (BBB)
Ausschussmitglied Kitzmann, Alexander (CDU)
Stadtrat Jessl, Edwin (GRÜNE)

Schriftführer:

Schriftführer Dr. Wächtler, Achim

Tagesordnung

öffentliche Sitzung

1. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 05.12.2017

2. Projekt Innenstadtentwicklung: Erörterung Sachstand und Beantwortung von Fragen der Fraktionen zur Vorbereitung einer Beschlussfassung

3. Projekt Innenstadtentwicklung – Neubau des Stadthauses mit Tiefgarage und Außenanlagen (DS-286/2017)

4. Verschiedenes

Protokoll, öffentliche Sitzung
Der Stadtverordnete Sliwka eröffnet die Sitzung des Haupt-und Finanzausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Der Stadtverordnete Ochs eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Gegen die Richtigkeit der Niederschrift des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr vom 26.09.2017 haben sich keine Einwendungen ergeben. Sie gilt daher als genehmigt.

1.	Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 05.12.2017

Gegen die Richtigkeit der Niederschrift vom 05.12.2017 des Haupt- und Finanzausschusses haben sich keine Einwände ergeben, sie gilt daher als genehmigt.

Der Stadtverordnete Sliwka ruft für den Haupt- und Finanzausschuss TOP 2 auf. Er schlägt vor, die Sitzungsleitung der gemeinsamen Sitzung beider Ausschüsse an den Stadtverordneten Ochs zu übergeben. Er bittet den Haupt- und Finanzausschuss um diesbezügliche Beschlussfassung: Abstimmung: einstimmig beschlossen.

Der Stadtverordnete Sliwka übergibt die Sitzungsleitung nunmehr an den Stadtverordneten Ochs.

Der Stadtverordnete Ochs ruft für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr ebenfalls TOP 2 auf und stellt das Prozedere vor.

2.	Projekt Innenstadtentwicklung: Erörterung Sachstand und Beantwortung von Fragen der Fraktionen zur Vorbereitung einer Beschlussfassung

Zunächst trägt Herr Müller von der Firma terramag.

Des Weiteren trägt Herr Föll von REWE vor.
Der Stadtverordnete Hormel fragt, ob die Tiefgarage ausschließlich für die eigene Kundschaft gedacht sei. Er fragt, ob im Übrigen Erfahrungen bei einer Nutzung von Tiefgaragen durch REWE-fremde Kunden vorliegen. Herr Föll berichtet, dass das Ziel von REWE sei, keine Dauerparker in die Tiefgarage zu bekommen. Das könnte durch eine entsprechende Bewirtschaftung mit Kosten von z.B. mehr als 1,50 € pro Stunde erreicht werden. REWE selbst werde den Parkraum nicht bewirtschaften. Der Stadtverordnete Sliwka macht auf verschiedentlich geäußerter Vorbehalte gegen einen Supermarkt mit ausschließlich Tiefgarage aufmerksam. Herr Föll bekundet, dass REWE mit gut angelegten Tiefgaragen sehr gute Erfahrungen gemacht habe. Der Stadtverordnete Hirt fragt, ob REWE als Investor für den Markt und die Tiefgarage auftreten werde. Herr Föll bekundet, dass REWE nur als Investor für den Markt auftreten werde. Der Stadtverordnete Rechholz fragt, ob die Planungen für Bruchköbel mit der Bauausführungen im Forum Hanau vergleichbar seien; Dort gebe es keine Freiminuten beim Parken. Herr Föll bekundet, dass REWE ein starkes Interesse an einer Investition habe, bislang jedoch keine Planungen vorliegen. REWE habe sehr gute Erfahrungen mit Tiefgaragen mit Rollband gemacht. Das Forum Hanau sei mit einer hier in Betracht kommen Lösung nicht vergleichbar. Dort sei die Tiefgarage nicht optimal. Stadtrat Legorjé fragt, ob die Tiefgarage nachts ge-

schlossen werden solle. Die sonstige Nutzung des Stadthauses lasse eine Schließung der Tiefgarage nämlich nicht zu. Herr Föll meint, dass Vandalismus überall ein Thema sei, daher werden die Tiefgaragen bei REWE in der Regel nachts geschlossen. Es handele sich aber letztlich um die Entscheidung des Betreibers. Der Stadtverordnete Ließmann fragt, wie schnell REWE sein Vorhaben realisieren könne und ob insbesondere die Tiefgarage in einem Stück mit der Tiefgarage unter dem Stadthaus gebaut werden könne. Herr Föll meint, dass eine Realisierung nach der Schaffung von Baurecht schnell angegangen werden könne. Im Allgemeinen sei beginnend mit einem Abriss und neuer Gründung mit einer Errichtungszeit von etwa 18 Monaten zu rechnen. Allerdings müsse die Tiefgarage separat betrachtet werden. Der Stadtverordnete Dr. Wingefeld fragt, ob REWE eine Kostenbeteiligung an der Tiefgarage plane und ob die aktuellen Tiefgaragenpläne überhaupt bekannt seien. Herr Föll bekundet, dass die aktuellen Pläne nicht bekannt seien. REWE werde die Tiefgarage jedenfalls nicht bauen und nicht betreiben. Der Stadtverordnete Hormel fragt, ob REWE z.B.an den Planungen für das Rollband beteiligt werde. Herr Föll bejaht, dieses Detail müsse feststehen. Bei dem Rollband handele es sich auch um eine Investition von REWE.

Der persönliche Referent des Bürgermeisters Herr Weber erläutert zur Raumplanung.

Frau Weber von der Stadtmarketing GmbH erläutert zur Potentialanalyse des geplanten Stadthauses. Der Stadtverordnete Sliwka fragt, ob bei Tagungen und Seminaren ein Catering sichergestellt werden könne. Frau Weber bekundet, dass der Küchenbereich mit einem Küchenplaner geplant worden sei. Kalkulationsbasis seien 500 Gäste in der Gastronomie gewesen, das sei abzuwickeln. Externes Catering soll ebenfalls möglich sein. Der Stadtverordnete Rechholz fragt nach der Nachfrage für die Räumlichkeiten im Bürgerhaus in den vergangenen Jahren. Frau Weber bekundet, dass aus den Vorjahren keine Vergleichszahlen vorliegen. Für das aktuelle Jahr 2018 seien sämtliche Wochenendtermine bereits ausgebucht. Der Stadtverordnete Hormel fragt, ob bei einer Fremdnutzung der Räume des zweiten Obergeschosses datenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt worden seien. Frau Weber bekundet, dass die Büros getrennt, also weitläufig abschließbar ausgeführt werden. Der Stadtverordnete Dr. Wingefeld fragt, ob Berechnungen der Einnahmesituation des neuen Stadthauses im Vergleich mit dem Bürgerhaus betrachtet worden seien. Frau Weber bekundet, dass insgesamt eine Einnahmesteigerung denkbar sei, insbesondere wenn eine überarbeitete Preisliste in Kraft gesetzt werde.

Herr Müller berichtet zur konkreten Lage des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück und zur Außengestaltung.
Der Stadtverordneten Sliwka fragt nach eventuellen Parkplatzlösungen während der Bauphase, insbesondere im Stadtpark. Herr Müller erläutert zur Verkehrsabwicklung während dieser Zeit. Der Stadtpark könne letztlich nicht herangezogen werden, da keine Grundstücke für den Bau einer Baustraße verfügbar seien. Stadtrat Roth fragt, ob durch eine Verschiebung des Gebäudes auf dem Grundstück die Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes anstatt der bisher geplanten Kreuzung möglich sei. Herr Müller bekundet, dass die Platzverhältnisse an allen Kreuzungsarmen unzureichend seien. Für einen Kreisverkehr sei eine Verschwenkung sämtlicher Straßen notwendig. Das Verkehrsgutachten verwirft daher die Möglichkeit eines Kreisverkehrs.

Herr Müller berichtete im Weiteren zur Kostenreduzierung und immobilienwirtschaftlichen Aspekten. Der Stadtverordnete Dr. Wingefeld kritisiert, dass keine ernsthaften Einsparmöglichkeiten aufgezeigt wurden. Er fragt, wie verbindlich die genannten Beträge seien. Herr Müller bekundet, dass die Kosten im Sinne der Leistungsphase 3 bereits gerechnet wurden, obwohl die Leistungsphase 3 erst Ende März beendet sei. Herr Müller sieht bei dem geplanten Volumen keine Einsparmöglichkeiten. Das hätten die Fachplaner auch bei der Kosten-/Nutzungsanalyse für den Betrieb des Stadthauses aufgezeigt. Stadtrat Roth fragt, warum die Nutzfläche um ca. 15% erweitert worden seien. Er bittet dringend um die Parallelvorlage von Plänen der alten und neuen Varianten. Er meint, dass bei Beendigung des Wunschkonzerts ein Geschoss des Gebäudes eingespart werden könne. Durch wechselnde Bürobesetzung und Home-Arbeitsplätze könnten Büroräume eingespart werden. Herr Müller weist darauf hin, dass die Vergrößerung der Fläche im Bereich der technischen Anlagen zu sehen sei. Im Übrigen habe sich die Höhenabwicklung über dem Saal im Erdgeschoss verändert, sodass die komplette Fläche über dem Saal nunmehr auch als Büro genutzt werden könne. Ein komplettes Geschoss sei nicht wegzudenken. Der Stadtverordnete Rabold fragt, ob die aktuellen Zahlen auf konkreten Berechnun-

gen beruhen. Herr Müller bejaht, dieser Teil der Leistungsphase 3 sei faktisch vorgezogen worden. Es würden auch keine Kostenerhöhungen anstehen, sodass das hier vorläufige Ergebnis wahrscheinlich auch das endgültige Ergebnis bei Beendigung der Leistungsphase 3 darstelle. Der Stadtverordnete Rechholz meint, dass 1,4 Millionen € hinzu kalkuliert werden müssten. Herr Müller bekundet, dass dieser Betrag bereits ausgegeben sei, insofern müsse er gedanklich dazu gerechnet werden, so komme man auf rund 25 Millionen €. Der Stadtverordnete Hormel meint, das bislang der Kostenübernahmeanteil von REWE bei 0 € liege. Er fragt, wie spruchreif eine Investition von REWE überhaupt sei. Herr Müller bekundet, dass derzeit weitergehende Vereinbarungen mit REWE naturgemäß noch nicht vorliegen können. REWE habe allerdings ein sehr großes Interesse an einem Markt mit einer Tiefgarage bekundet. Der Stadtverordnete Ließmann kommt auf die Eigentümergemeinschaft Innerer Ring 2 zu sprechen. Dieser habe mittlerweile einen Rechtsanwalt beauftragt. Er fragt, was deren konkrete Anliegen seien. Herr Müller bekundet, dass es des Öfteren Kontakt mit der dortigen Eigentümergemeinschaft gegeben habe. Die dortigen Bedenken basieren auf falschen Annahmen und in der Gestalt, wie sie aktuell in der Zeitung geäußert worden seien, sei ihnen nicht beizukommen. Die Eingabe der Eigentümergemeinschaft durch ihren Rechtsanwalt werde im Bauplanungsverfahren wie gewohnt abgewogen, das sei auch der vernünftige Weg.

Herr Preuss von der Firma Schüllermann & Partner berichtet zu Haushaltsaspekten.
Der Stadtverordnete Rechholz fragt, warum die sogenannten 2. Sanierungskosten nunmehr mit 15 Millionen € angenommen werden, und noch in der Januarsitzung 8 Millionen € aufgerufen worden seien. Außerdem sei der Bezug auf 30 Jahre verwirrend. Herr Preuss bekundet, dass die Darstellung eines Zeitraums von 30 Jahren ausdrücklich durch die Stadtverordnetenversammlung gewünscht worden sei, so auch der Zeitraum von 50 Jahren. Die kalkulierten 15 Millionen € für eine 2. Sanierung seien nicht belastbar im engeren Sinne, aber erfahrungsgemäß realistisch. Weitergehende Zahlen für angenommene 8 Millionen € werde er nachreichen, wobei keine größeren Unterschiede in Verlauf zu erwarten seien. Der Stadtverordnete Dr. Wingefeld meint, dass eine konkrete Antwort auf die Vorlage im haushaltsrechtlichen Sinne fehle. Auch fehle eine Betrachtung des Sanierungsbedarfs des Neubaus z.B. in 30 Jahren. Herr Preuss meint, dass ein Neubau rund 1,6 Millionen € im Jahr teurer komme, die Frage sei letztlich, wie lange der Altbestand noch fortgeschrieben, sprich erhalten werden könne. Der Stadtverordnete Dr. Wingefeld fragt, welche konkreten Auswirkungen die Magistratsvorlage auf die Haushaltsentwicklung habe, insbesondere in Bezug auf die Erstplanungen für rund 19 Millionen €. Herr Preuss bekundet, für Berechnungen aufgrund von 19 Millionen € keinen Auftrag zu haben. Der Stadtverordnete Ließmann fragt, ob die Stadt für größere Investitionen in der Zukunft überhaupt leistungsfähig sein werde. Der Bürgermeister bekundet, dass es sich um ein theoretisches Problem handele, denn es gebe zwischenzeitlich auch Einnahmen. Der Stadtverordnete Ließmann meint, dass eine weitere Schuldenkumulation nicht optimal sei. Der Bürgermeister meint, dass die konkrete weitere Entwicklung allerdings auch nicht absehbar sei. Der Stadtverordnete Rabold bekundet insbesondere mit Blick auf die Auswirkungen der Hessenkasse und des Schuldendienstes für das neue Stadthaus, dass auf die Stadt eine Jahresbelastung von rund 4,5 Millionen € zukomme. Es stelle sich die Frage, ob die Stadt Bruchköbel unter dieser Belastung dauerhaft leistungsfähig bleibe. Im Zusammenhang bittet er ausdrücklich um Beantwortung der Frage Ziffer 4 der BBB-Fraktion. Gleichfalls bittet er ausdrücklich um Einholung einer haushaltsrechtlichen Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes nach Ziffer 6 der Frage der BBB-Fraktion. Er meint, dass die Belastung für die Stadt zu hoch sei, selbst bei der Annahme, dass keine Kostensteigerungen während der Bauphase erfolgen. Er selbst gehe jetzt schon von tatsächlichen Baukosten von 30 Millionen € aus. Der Bürgermeister sagt eine Beantwortung der Fragen zu. Der Stadtverordnete Sliwka macht darauf aufmerksam, dass eine kleinere Variante nie Gegenstand der Beratungen gewesen sei. Es sei ein Grundsatzbeschluss zur Variante 1 gefasst worden. Die Frage sei letztlich, ob das Projekt finanziell darstellbar sei. Heute sei nachgewiesen worden, dass es gehe. Eine Debatte über andere Varianten sei demnach obsolet. Der Stadtverordnete Dr. Wingefeld meint, dass Konsens augenscheinlich nur dahingehend bestehe, dass einen Neubau zu erörtern ist und keine Sanierung. Falls das Ergebnis sei, dass ein Bau für 25 Millionen Euro nicht möglich ist, müsse eben beispielsweise für 20 Millionen Euro oder für 15 Million Euro geplant werden. Der Stadtverordnete Hormel kritisiert, dass keine Alternativen vorgestellt worden sein. Einsparungen seien vorzusehen und damit seien Fragen nach Planvarianten zu stellen. Der Bürgermeister bekundet, dass die gestellten Fragen beantwortet seien. Herr Müller bekundet, dass die Planer Alternativen beleuchtet hätten. Er appelliert in Richtung der vorgestellten Planungen, den Fachplanern könne vertraut werden. Die Stadtverordnete Hormel bekundet, dass das

Wunschkonzert beendet werden müsse. Der Bürgermeister bekundet, dass die Ursachen für Kostensteigerungen erläutert worden seien. Der Stadtverordnete Sliwka meint, dass nunmehr keine weiteren Varianten durchzurechnen seien, es gehe nur noch um das Ja oder Nein der Stadtverordnetenversammlung. Der Stadtverordnete Ringel meint, dass keine weiteren und neuen Erkenntnisse denkbar seien. Es werde insbesondere auch nicht billiger. Die vorgestellte Lösung sei möglicherweise nicht ideal, aber vertretbar. Der Stadtverordnete Rechholz meint, dass die Situationen um die Tiefgarage und um ein Investment von REWE letztlich völlig ungeklärt seien. Es gehe um die Frage, ob die Stadt Bruchköbel sich ein solches Projekt leisten könne und wolle.

Der Stadtverordnete Sliwka ruft für den Haupt- und Finanzausschuss den TOP 3 auf, ebenso ruft der Stadtverordnete Ochs für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr den TOP 3 auf.

TOP 3.	DS-286/2017	Projekt Innenstadtentwicklung – Neubau des Stadthauses mit Tiefgarage und Außenanlagen

Der Stadtverordnete Sliwka fragt den Haupt- und Finanzausschuss, ob nach der aktuellen Diskussion die Vorlage ggf. zu ergänzen oder zu verändern sei. Der Stadtverordnete Ochs macht sich die Fragestellung für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr zu Eigen. Die Ausschüsse diskutieren die Problematik. Der Stadtverordnete Ließmann meint, dass die Vorlage idealerweise in einer gemeinsamen Fassung durch alle Fraktionen vertreten werden solle. Die Stadtverordnete Lauterbach regt die sofortige Abstimmung an.

Die Ausschüsse pausieren von 22:44 Uhr bis 22:49 Uhr.

Sodann eröffnen beide Ausschuss-Vorsitzenden die jeweiligen Sitzungen erneut und stellen mit jeweils 11 Anwesenden die Beschlussfähigkeit fest.

Der Stadtverordnete Ochs lässt den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr über die Vorlage abstimmen.
Abstimmung: bei 8 Ja-Stimmen (CDU, SPD, GRÜNE) und 3 Nein-Stimmen (BBB, FDP) zur Annahme empfohlen

Der Stadtverordnete Ochs übergibt die Sitzungsleitung an den Stadtverordneten Sliwka.

Der Stadtverordneten Sliwka lässt sodann den Haupt und Finanzausschuss abstimmen.
Abstimmung: bei 8 Ja-Stimmen (CDU, SPD, GRÜNE) und 3 Nein-Stimmen (BBB, FDP) zur Annahme empfohlen

Beschluss:
Der Magistrat der Stadt Bruchköbel wird ermächtigt, aufbauend auf der noch von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließenden Entwurfsplanung des Büros Kramm&Strigl (Stand November 2017) die weiteren Maßnahmen zur baulichen Realisierung des Stadthauses mit einen Volumen von rd. 10.000 m² Bruttogeschossfläche einschließlich Tiefgarage und Außenanlagen (Bauabschnitt 1) in die Wege zu leiten, die hierfür notwendigen Freigaben für die weiteren Planungsschritte zu erteilen und die Vergabe von Beratungs-, Planungs- und Bauaufträgen unter Beachtung der Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechtes in Verbindung mit der „Dienstanweisung über die Vergabe von Lieferungen, Leistungen und Bauleitungen der Stadt Bruchköbel“ durchzuführen.

Der Magistrat wird zur Realisierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption weiterhin ermächtigt, die für die Bauabschnitte 2 und 3 erforderlichen Schritte zur Investorenauswahl und zu den Grundstücksverkäufen vorzubereiten und einzuleiten.

Der Stadtverordneten Sliwka ruft für den Haupt- und Finanzausschuss den TOP 4 auf, ebenso ruft der Stadtverordnete Ochs für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr TOP 4 auf.

4.	Verschiedenes

Für den Haupt- und Finanzausschuss ergeben sich keine Wortmeldungen.

Für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr ergeben sich keine Wortmeldungen.

Der Stadtverordnete Ochs schließt die Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr um 23:00 Uhr.

Der Stadtverordnete Sliwka schließt die Sitzung des Haupt und Finanzausschusses um 23.00 Uhr.

Thomas Sliwka
Ausschussvorsitzender

Dr. Achim Wächtler
Schriftführer