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

Stadt Bruchköbel
DER MAGISTRAT

Ersterfassungsdatum: 23.11.2017
Aktenzeichen:
Antragsteller:Verwaltung
Ersteller: Herr Entzel

Bauverwaltung

Beschlussvorlage	**Drucksachen-Nr.: DS-286/2017**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Magistrat der Stadt Bruchköbel	29.11.2017	7.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	30.01.2018	6.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr	27.02.2018	3.
Haupt - und Finanzausschuss	27.02.2018	3.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	13.03.2018	

Titel:

Projekt Innenstadtentwicklung – Neubau des Stadthauses mit Tiefgarage und Außenanlagen

Beschlussvorschlag:

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.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.02.2016 (DS 32/2016) den Beschluss über die Fortführung des geplanten Umbaus der Neuen Stadtmitte auf Basis der sogenannten Vorzugsvariante 1 gefasst. Die Umsetzung des Gesamtvorhabens soll in drei Bauabschnitten erfolgen, wobei der erste Bauabschnitt (Stadthaus mit Tiefgarage und Außenanlagen) durch die Stadt in Eigenregie selbst errichtet wird. Die Realisierung der weiteren Bauabschnitte 2 (SB-Markt) und 3 (Wohnbebauung) soll nach Veräußerung der Teilgrundstücke durch private Investoren erfolgen.

Mit Beschluss vom 16.05.2017 (DS 99/2017) wurde das Architekturbüro Kramm & Strigl aus Darmstadt mit der Planung des Stadthauses, der Tiefgarage und der Außenanlagen beauftragt. Der Planungsauftrag umfasst alle Leistungsstufen der HOAI einschließlich der erforderlichen Fachingenieurplanungen im Sinne eines Generalplanungsauftrages. Die Auftragsvergabe erfolgte in zwei Stufen, sodass mit Abschluss der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die weitere bauliche Realisierung eine gesonderte Freigabe der Planungsstufen 5-9 der HOAI erforderlich ist. Nach aktuellem Stand der Entwurfsplanung ist für die Herrichtung der baulichen Anlagen ein Investitionsbedarf von rd. 25,0 Millionen Euro veranschlagt, der im Haushalt der Stadt Bruchköbel bereits eingebracht wurde. Mit dem vorliegenden Beschluss erteilt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel nunmehr dem Magistrat die Ermächtigung, die für die bauliche Realisierung notwendigen Arbeiten zu vergeben und auszuführen.

Finanzierungsübersicht:

<u>Anfragen der CDU- Fraktion zur Ausschusssitzung am27.02.2018</u>

Projekt Innenstadtstadtentwicklung - Neubau des Stadthauses mit Tiefgarage und Außenanlagen

1. Bitte um eine abschließende Bewertung des Szenarios der zeitgleichen Durchführung der Bauphase I. und II. Bewertung unter den Aspekten: ´

    - Wie verkürzt sich dadurch die Bauzeit
    - Welche Kostenvorteile entstehen, durch Wegfall der doppelten Baustelleneinrichtung, Bauabschnittssicherung, etc.
    - Um wieviel früherer könnte der Baubeginn resp. die Fertigstellung des Lebensmittelmarkts erfolgen.
    - Wie hoch würden die Kosten für die Herstellung des Interims-Parkplatz dann im derzeitigen „Stadtpark“ sein.
    - Überprüfung der Machbarkeit zu einer Anbindung der Jahnstrasse als Andienungs- u. Versorgungsweg für den Lebensmittelmarkt.

2. Erläuterung des Gewässerkonzepts resp. seiner Planung, welche genaue Funktion soll es einnehmen.

3. Besteht die Möglichkeit aus architektonischer und bautechnischer Sicht den Gebäudekomplex „Stadthaus“ um eine Gebäudeachse nach Westen zu verschieben, bei gleichbleibender Größe der Tiefgarage.

4. Erörterung des Büroraumkonzepts im Hinblick auf die zukünftige Arbeitsweise der Verwaltung, um besser die Funktion des Stadtbüros zu verstehen und wie die fortschreitende Digitalisierung Einfluss nimmt.

5. Erstellung einer Bewertung, welche Chancen und Risiken sich aus einer Eigenbewirtschaftung der Tiefgarage ergeben und diese gegenüberstellt zu einer Fremdvergabe.

6. Erstellung einer Potentialanalyse über den Betrieb und die Auslastung der Veranstaltungsflächen unter Berücksichtigung des Mehrwerts, der Qualitätssteigerung sowie der daraus prognostizierten Mehreinnahmen.

7. Erstellung und Erläuterung einer generellen Fünfjahresbetrachtung auf den Finanz- und Ergebnishaushalt.

Gemäß der E-Mail des Stadtverordnetenvorstehers vom 1. Februar 2018 reicht die BBB-Fraktion die folgenden Fragen zur Vorbereitung der Ausschuss Sitzung vom 27. Februar 2018 ein:

1. welche kalkulierten Kosten entfallen auf die einzelnen Baumaßnahmen, die Planung und Maßnahmen zur Durchführung sowie Begleitmaßnahmen?

2. welche Folgekosten und welche Abschreibungen fallen in den nächsten 30 Jahren an?

3. wie stellt sich die haushaltsbezogene Finanzplanung der nächsten fünf Jahre sowie der gesamten Abzahlungszeit von 30 Jahren unter Berücksichtigung der Kosten des Projekts, der Teilnahme an der sogenannten Hessenkasse und dem (zwischenzeitlich auch von der Koalition geforderten) Verzicht auf Erhöhungen der Grundsteuern dar?

4. wie sind konkret die in der haushaltsbezogenen Finanzplanung für die nächsten fünf Jahre dargestellten Einnahmen berechnet worden? Wie ist deren Entwicklung für die gesamte Abzahlungszeit von 30 Jahren einzuschätzen?

5. für welche Projekte und in welcher Höhe sind für die nächsten 30 Jahre Investitionsmaßnahmen zum Erhalt der Infrastruktur der Stadt (Straßen, Bürgersteige, Brückenbauwerke, Mehrzweckhallen und Bürgerhäuser usf.) unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und der in der Bilanz veranschlagten Abschreibungszeiträume zu erwarten?

6. wie sieht das Rechnungsprüfungsamt des Main-Kinzig-Kreises die Sicherstellung der stetigen Aufgabenwahrnehmung der Stadt Bruchköbel unter Berücksichtigung der Projektkosten zuzüglich Folgekosten und bei einer Teilnahme der Stadt an der sogenannten HessenKasse und dem Verzicht auf GrundSteuererhöhungen?

7. wie kann eine oberirdische Alternativplanung zur Tiefgarage aussehen und mit welchen Kosten wäre sie verbunden?

8. Wie wird sichergestellt, dass ein Parken in der Innenstadt (auch bei einer evtl. Tiefgarage)
auch künftig kostenfrei ist?
Welche konkreten Vereinbarungen mit den Geschäftsinhabern der Innenstadt wurden bisher getroffen?

9. Bei der Darstellung einer Renovierung des Rathauses wurde eine erneute Renovierung in 20 Jahren
in Höhe von ca. 20 Millionen Euro genannt. Wie werden diese Investition und die entsprechende Höhe
begründet?

10. was spricht gegen einen Flächentausch der vorgesehenen Flächen für das Stadthaus sowie neu anzusiedelndes Gewerbe?

11. was sind die Gründe für den KostenSprung beim Stadthaus von 19 Millionen € auf rund 25 Millionen €?

12. wie wurden die Auswirkungen der Digitalisierung beziehungsweise Automatisierung der Arbeitswelt auf Konzeption und Größe des Rathausteils berücksichtigt?

13. Wie weit lässt sich der Raumbedarf für den Rathaus Teil gegenüber der jetzigen Planung reduzieren?
Was spricht gegen eine Auslagerung des technischen Teils des Rathauses aus der Innenstadt, um dort den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten?

14. mit welcher Bauzeit rechnet man und mit welchen Auswirkungen auf den kleinteiligen Einzelhandel der gesamten Innenstadt?

15. wann wird der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.6.2012, Drucksache 156 aus 2012: „der Magistrat wird beauftragt, in enger Abstimmung mit den Fraktionen für die Sicherstellung der Nahversorgung der Bürger in den Stadtteilen Rossdorf, Niederissigheim, Oberissigheim und Butterstadt ein Konzept zu erstellen und einen Realisierungsplan, abgestimmt auf das Vorgehen in der Innenstadt, vorzulegen“ , umgesetzt?

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Rabold Fraktionsvorsitzender

Fragen der SPD- Fraktion zur Ausschusssitzung am 27.02.2018

1. Zielsetzung (Beschreibung des Gesamtprojekts)

2. Alternativen (Gesamtheitlich, aber auch zu einzelnen Maßnahmen, wie zB der Tiefgarage)

3. Lösung (Beschreibung der Baumaßnahme; Zeitraum der einzelnen Baumaßnahmen; Verkehrsbehinderungen; Auswirkungen auf Nachbarschaft und/oder Gewerbetreibende; Wie ist die Nachbarschaft eingebunden worden, hier insbesondere die Statikbedenken der Eigentümer des Hochhauses Innerer Ring)

4. Kosten
- Aufgeschlüsselt nach den einzelnen Bauvorhaben
- Finanzierungsbedarf des Bauvorhabens
- Finanzierungsbedarfszeitraum (mit Angabe der Jahresraten; auch zusammen mit den Jahresraten der bereits vorhandenen Kredite)
- Folgeinvestitionen
- Jahresfolgekosten (Bauunterhaltung; Abschreibungen; Baunebenkosten; Kapitalkosten)
- Erträge/Einsparungen (Verkauf von Grundstücken; energetische Einsparungen usw)

5. Sonstiges (Wie könnte z.B. wo noch etwas eingespart werden)

Fraktion B´90/ DIE GRÜNEN
Bruchköbel
Uwe Ringel
Fritz-Schubert-Ring 11
63486 Bruchköbel

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Guido Rötzler
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel

Bruchköbel, 10. Oktober 2018

Fragen Bündnis 90/Die Grünen zur Vorbereitung auf die Sitzung am 27.2.2018:

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Rötzler,

hiermit stellt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgende Fragen:

<u>Tiefgarage</u>

Können die Säulen in der Tiefgarage nicht am Kopfende zwischen den Autoreihen stehen?

Ziel soll eine helle, komfortable Tiefgarage sein, die auch von Mitbürgern mit Tiefgaragenphobie angenommen wird.

Gibt es ein Verkehrskonzept, welches aufzeigt wie die zukünftige mobile Nutzung geplant ist?

- Kernstadt => Fußgänger, Fahrräder
- Umland => KFZ, Bus, Bahn

Gegebenenfalls Verweis auf Fundstellen in den zahlreichen Unterlagen

Unverändert unsere Kritik an der zu geringen Anzahl von Stellplätzen. Wird auf dem Festplatz eine Baulast zugunsten Stellplätze Innenstadt eingetragen? Wie will man

Angestellte Stadthaus/Innerer Ring1 verpflichten auf dem Festplatz zu parken? Wie wird inhaltlich eine Verbindung Parken Innenstadt und Festplatz hergestellt?

Ein Vorschlag von uns: die ersten zwei Stunden in der Tiefgarage sind kostenfrei. Man kann das ja mit einem Parkscheinsystem auch intelligent staffeln, dass es zum Beispiel immer teurer wird, je länger man parkt oder man muss halt einen Stellplatz mieten. Aber auch die Anzahl der möglichen zu vermietenden Stellplätze müsste vorgegeben werden.

Stadthaus / Lage

Begehbarkeit um das Stadthaus herum muss „bequem“ auch mit Kinderwagen im Begegnungsverkehr möglich sein. Wie sind die Maße der Abstände Gebäude zum Fahrbahnrand, gegebenenfalls wo kann man das in den Unterlagen ablesen?

Wie soll die Brücke gestaltet werden, damit nicht der Eindruck entsteht „man schaut auf eine Mauer“ vom zukünftig neuen Platz aus?

Wo lassen sich Ansätze zum nachhaltig ökologisch gestalteten Retentionsraum des Krebsbaches am Stadthaus ablesen?

Stadthaus

StaVo Saal: Trennwand im Spitzgiebel sinnvoll und machbar? Warum keine Akustikdecke einziehen?

Ist der Bau nach neuesten energetischen Anforderungen und auch Möglichkeiten geplant?

Bei einem für die Stadt Bruchköbel so langfristig zu nutzenden und so zentral bedeutsamen Gebäude sollten neueste Umwelttechnik geplant und verbaut werden. Wo und wie wird das erfüllt?

Dazu möchten wir die nach HOAI 2013 Anlage 15.1: Grundleistungen im Leitungsbild Technische Ausrüstung, besondere Leistungen, Objektliste, die in der Leistungsphase 3 erstellte System- und Integrationsplanung in den Absätzen a – h offengelegt bekommen.

Durch die Offenlegung kann die Planung der technischen Ausstattung des Stadthauses und die im Zusammenhang stehenden Betriebskosten betrachtet werden.

Gerade bei zunehmender Ressourcenknappheit und steigenden Energiekosten ist eine dem heutigen Standard entsprechende technische Planung notwendig, damit zukünftige energetische Betriebskosten optimiert werden können.

Für die Fraktion B90/DIE GRÜNEN ist eine solche Betrachtung elementar, um das Projekt „Neue Mitte“ auch aus umweltpolitischer Sicht weiter unterstützen und entwickeln zu können.

Finanzierung

Aufzeigen einer Alternative durch z. Bsp. Investorenvergabe. Dazu auch gerne nochmal die in der Präsentation vom 22.3.2017 gemachten Darstellungen diskutieren.

Siehe dazu auch Protokoll Lenkungsgruppe vom 11.5.2017, zweite Frage:

Warum wird die Finanzierung des Projektes nicht kreativ durchdacht. Warum wird z.B. keine städtebauliche Betreibergesellschaft gegründet?

Diese Frage wird derzeit von einem Wirtschaftsprüfer/Kommunalberater überprüft. Die Ergebnisse werden in der Lenkungsgruppe präsentiert.

Gibt es hierzu Ergebnisse, die uns vorgelegt werden können? Welche Investorenmodelle gibt es? Und wie können diese noch in kurzer Zeit realisiert werden?

Bringen diese Modelle tatsächlich eine Einsparung in Kosten und Zeit?

Jeder Ansatz, der die Realisation bei gleicher Qualität und in gleicher Zeit preisgünstiger machen könnte, muss intensiv untersucht werden

Die Vor- und Nachteile sind uns noch nicht ausreichend transparent vorgestellt worden

Uwe Ringel
(Fraktionsvorsitzender)

Konzept/Varianten:

Wer macht die Potentialanalyse Bürgerhaus? Wäre doch sinnvoll das Ergebnis vor der Planung Stadthaus zu haben? Die Besucherzahlen des künftigen Stadthauses: Aktuell 4,5 Kurse pro Tag mit durchschnittlich 30 Teilnehmern im Seniorentreff scheint fraglich?

Die großzügige Wasserlandschaft war nur eine Illusion, wie würde eine realistische Gestaltung aussehen?

Wo können weitere oberirdische Parkplätze entstehen?

Konzept Stadthaus:

Warum war das erste Raumkonzept von Knaf und Partner nicht durch die Architekten umsetzbar? Können wir das Konzept sehen?

Die Gegenüberstellung aktuelle qm-Zahl zur zukünftigen qm Zahl für die Verwaltung steht noch aus.

Mehr Büros im Stadthaus für 12-14 Mitarbeiter – woraus ergibt sich die Steigerung? Nur Stadtmarketing kann es ja nicht sein?

Wer behält während der Ausführung den Überblick, wenn dies nicht in das Leistungsbild von Terramag passt?

Finanzierung:

In der Lenkungsgruppe am 22.03.17 wurden uns mehrere Modelle bzgl. Finanzierung Stadthaus vorgestellt (Präsentation Herr Müller ab Seite 14): Ohne Investor, mit Teil-Investor und mit Investor. Bitte diese Zahlen aktualisieren (hier wird noch mit den 19 Millionen gerechnet) und nochmals erläutern.

Konzept für die langfristige Finanzierung sollte jetzt bereits vorhanden sein, auch wenn es später noch politischer Diskussionen bedarf.

Bitte alternative Planung im kleineren Kostenrahmen (19 Mio) vorstellen.