

## Sanierung Rathaus

6. BürgerWerkstatt am 10. Oktober 2018 im Stadtmuseum

Niederschrift

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: ca. 22.00 Uhr

Teilnehmer/innen:

Frau Nepstad, Arcadis Germany GmbH

Frau Gür, Arcadis Germany GmbH

Herr Schmitz-Toenneßen, Dr. Harzem und Partner mbB (dhpg)

Herr Petersen, Petersen Pörksen Partner (ppp)

Herr Köppinger, Pareto GmbH

Frau Mehlich, Pareto GmbH

Herr Huhn, Bürgermeister

Frau Guckelsberger, Techn. Beigeordnete

Herr Marks, Leiter Planungs- und Bauaufsichtsamt

Herr Schreiter, Leiter Amt für Baubetrieb und Immobilienmanagement

Frau Bauer, Protokollführung

Vertreter/innen des Stadtrates

ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Herr Bürgermeister Huhn begrüßte die Anwesenden zur 6. BürgerWerkstatt. Insbesondere begrüßte er Frau Nepstad und Frau Gür von Arcadis GmbH und Herrn Schmitz-Toenneßen von Dr. Harzem und Partner mbB (dhpg).

Zunächst berichtete Herr Huhn, dass der Bau- und Sanierungsausschuss Rathaus, der zuvor tagte, den Ausschluss des Standortes „Neubau Rathaus auf dem Allianzparkplatz mit Marktpassage“ beschlossen hat. Weiter betrachtet werden sollen noch die Varianten „Kernsanierung Rathaus“ am jetzigen Standort mit zusätzlichen Geschoss und „Neubau auf dem Allianz-Parkplatz“. Frau Gür und Frau Nepstad (Arcadis) werden heute ihre Plausibilitätsprüfung und Bewertung zum Sanierungskonzept und Konzept Neubau vorstellen und anschließend Herr Schmitz-Toenneßen (dhpg) seine Ergebnisse zur haushaltsrechtlichen Betrachtung für beide Varianten.

Herr Huhn berichtete aktuell zum sogenannten "Goldberg"-Grundstück an der Ecke Kaiserstraße/Cecilienstraße, das einen neuen Eigentümer habe. Am Nachmittag sei der notarielle Kaufvertrag geschlossen worden. Der nicht genannte neue Investor werde die 4.000 qm<sup>2</sup> große Geschäftsfläche gemeinsam mit der Kreissparkassen-Tochter Pareto entwickeln. P&C als Voreigentümer würden in der Kreisstadt keine Flächenentwicklung vornehmen. Sie hätte nach langen und intensiven Überlegungen Abstand von früheren Plänen genommen.

Herr Huhn schlug den Besucher/innen vor, nach den Vorträgen von Arcadis und dhpG ihre Fragen zu stellen.

Frau Guckelsberger gab zunächst einen kurzen Rückblick auf die letzten Bürgerwerkstätten. Herr Petersen von ppp wurde mit der Sanierungsstudie Rathaus beauftragt, deren Ergebnisse in mehreren Werkstätten vorgestellt wurden. Grundlagen wurden erarbeitet, Variantenvergleiche durchgeführt, Kosten ermittelt und eine Empfehlung abgegeben. Das Büro schulte Architekten habe sich mit den Planungen für einen Neubau auf dem Allianzparkplatz befasst. Die Pareto GmbH hat das rund 4000 Quadratmeter große Areal inklusive Marktpassage Ende 2017 gekauft und der Stadt Siegburg zum Kauf angeboten. Es bestehe die Möglichkeit, ein neues Rathaus auf diesem Grundstück zu errichten. Im Gegenzug könne man sich die Übernahme des alten Rathauses vorstellen, um es abzureißen und das Grundstück mit Wohnhäusern zu bebauen.

Im Anschluss stellte Frau Gür ihre Analysen in Hinsicht auf Plausibilität und Bewertung zum Sanierungskonzept und Neubau auf dem Allianzparkplatz vor. Frau Nepstad berichtete über die Kostenanalyse zu beiden Varianten. Die Arcadis-Studie bestätigt die Qualität und Plausibilität der Machbarkeitsstudie von ppp. Auch das Angebot der Pareto ist planerisch eine Machbarkeitsstudie und wurde von Arcadis als grundsätzlich plausibel bewertet. Sie wies darauf hin, dass der von Pareto angesetzte Neubau-Preis pro Quadratmeter extrem niedrig sei.

Herr Schmitz-Tenneßen (dppg) trug die Ergebnisse seiner Fortschreibung für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Varianten des Projektes Sanierung oder Neubau des Rathauses vor. Für die haushaltsrechtliche Betrachtung sind neben den reinen Baukosten der einzelnen Varianten (19.887.588 Euro bei Kostenschätzung Sanierung durch Büro Petersen, 21.821.262 Euro bei Kostenschätzung Sanierung durch Büro Arcadis und 22.626.394 Euro für den Kauf des neuen Rathauses ohne Grundstück bei Angebot Pareto) eine Vielzahl weiterer Parameter zu berücksichtigen. Dazu gehören die Interimskosten, die Investitionen in Ausstattung und IT-Ausbau, die Abwicklung von Grundstücksgeschäften beim Neubau, die künftigen Abschreibungen, die Zinsaufwendungen für Darlehen und die Tilgungsleistungen für deren Rückzahlung."

Herr Huhn bedankte sich für die Ausführungen und bat um Anregungen und Hinweise aus dem Publikum.

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger nutzten die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu formulieren. Die angesprochenen Themen werden in die weiteren Untersuchungen einbezogen.

#### **Folgende Themen wurden angesprochen [Antworten /Anmerkungen kursiv]:**

##### **Weitere Büroflächen**

Eine Bürgerin äußerte, dass sie den Eindruck habe, das jetzige Rathausgrundstück sei größer als das Allianzgrundstück. Sie erkundigte sich, ob Büroflächen auf dem Parkplatz hinter dem Rathaus geplant seien.

*[Für beide Flächen gehe man vom gleichen Raumprogramm aus.]*

### Parkplätze Allianz-Parkplatz

Es wurde nachgefragt, ob alle Parkplätze auf dem Allianz-Parkplatz bei einer Bebauung wegfallen würden.

*[Bei einem Neubau auf dem Allianz-Parkplatz seien einige PKW-Stellplätze für Besucher/innen vorgesehen. Die Mitarbeiter/innen des Rathauses würden in anderen Garagen parken. Auch bei einer Neubebauung mit Wohnungen und Geschäften gebe es diese Parkplätze nicht mehr. Es gebe dann eine Tiefgarage mit einigen Parkplätzen.]*

### Umzugskosten

Ein Bürger äußerte, dass ihm die Umzugskosten nicht ganz plausibel seien und verwies auf das Umzugsmanagement Ringstraße.

*[Es ist bei einer möglichen Sanierung geplant, die erforderlichen Ausgleichsflächen von ca. 1.000 qm<sup>2</sup> in Containern unterzubringen, z.B. auf dem Parkplatz hinter dem Rathaus und am Baubetriebsamt.]*

### Einstellplätze Allianz-Parkplatz

Ein Bürger bat um Auskunft, wie viele Stellplätze bei einer Wohnbebauung durch Pareto zu bebauen oder abzulösen sind.

*[Hierbei handele es sich um ein Privatgrundstück. Jede geplante Nutzung erfordere einen baurechtlichen Stellplatznachweis. Die Stellplätze können auch auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden oder können abgelöst werden. Das spiele für den Vergleich jedoch keine Rolle.]*

### Stellplatznachweis Rathaus

Es wurde nach den Stellplätzen für Mitarbeiter des Rathauses am jetzigen Standort gefragt.

*[Die Mitarbeiter/innen des Rathauses haben keinen Anspruch auf einen PKW-Stellplatz. Wer einen Stellplatz in Anspruch nehmen möchte, muss dafür eine Gebühr bezahlen.]*

### Zufahrt Allianz-Parkplatz

Es wurde die Frage nach der Erreichbarkeit des Allianz-Parkplatzes gestellt.

*[Die Verkehrsführung (Verbindungsspanne Ringstraße / Burggasse) solle verändert werden. Es liege ein Verkehrsgutachten vor. Eine Zufahrt werde künftig über die Ringstraße erfolgen.]*

### Betriebskosten „Sanierung Rathaus“

Es wurde nachgefragt, ob bei einer Sanierung des Rathauses keine Betriebskosten anfallen würden.

*[Betriebskosten fallen an, da in Teilabschnitten saniert wird.]*

Eine weitere Frage lautete, ob die Betriebskosten noch zu den Kosten für die Container hinzugerechnet würden.

*[Es wurde der Flächenkostenanteil für die Container angegeben.]*

### Städtebauliche Qualität

Es erfolgte von einem Bürger der Hinweis, dass die städtebauliche Qualität bei einer Sanierung des Rathauses eingeschränkt sei. Der Allianz-Parkplatz biete städtebaulich mehr Möglichkeiten als neuer Standort für ein Rathaus.

### Einschluss Parkplätze

Ein Bürger erkundigte sich, warum nicht in beide Projekte (Neubau auf dem Allianz-Parkplatz oder Sanierung Rathaus) Parkplätze mit integriert werden können.

*[Die Parkplätze fallen weg, da genügend Parkraum vorhanden ist, z.B. neben der Rhein-Sieg-Halle, Minoritenviertel, Mahrstraße.]*

### Bürgerentscheid

Ein Bürger bat um Auskunft, worüber bei einem Bürgerentscheid entschieden würde, auf welcher Grundlage und wie der weitere Ablauf aussehe.

*[In der Ratssitzung am 11.10.2018 entscheide der Stadtrat über einen möglichen Ratsbürgerentscheid. Voraussetzung sei, dass sich der Rat mit einer Mehrheit von zwei Drittel der gesetzlichen Mitgliederzahl auf eine entsprechende Frage einigt nach § 26 Gemeindeordnung. Der Ratsbürgerentscheid erfolge dann am 2.12.2018.]*

### Denkmalschutz

Ein Bürger wies beim „Allianz-Parkplatz“ auf den Denkmalschutz hin. Das berge gewisse Risiken.

*[Das wurde mitbedacht. Die Innenstadt ist Bodendenkmal.]*

### Bauherr

Es wurde zu Bedenken gegeben, dass bei der Variante A die Stadt Bauherr bliebe. Bei Variante B würden ganz viele Dinge an die Pareto abgegeben.

### Nutzfläche

Es wurde nachgefragt, ob die Nutzflächen bei Varianten A (Sanierung) und B (Neubau) identisch sind.

*[Die Nutzfläche bleibt gleich.]*

### Eigentümer

Es wurde die Frage gestellt, wer Eigentümer des Rathauses am Allianz-Parkplatz wäre.

*[Die Stadt wäre Eigentümer.]*

### Ratsbürgerentscheid

Es wurde um Information gebeten, was mit dem Rathaus geschehe, wenn beim Ratsbürgerentscheid am 2.12. nicht genügend Stimmen abgegeben werden.

*[Der Rat müsse dann erneut entscheiden. Die Zeit dränge, da aufgrund der Probleme im Rathaus dann Gebäudeteile geschlossen werden müssten.]*

Herr Petersen (ppp) und Herr Köppinger (Pareto) hatten die Gelegenheit, ihre Gründe für eine Empfehlung für die Sanierung des Rathauses oder einen Neubau auf dem Allianz-Parkplatz darzulegen. Herr Petersen hob u.a. den baukulturellen Wert des Rathauses und die großzügige Bauweise hervor. Herr Köppinger äußerte, dass ein neues Rathaus auf dem Allianz-Parkplatz städtebaulich auch repräsentativ wäre.

Herr Bürgermeister Huhn bedankte sich bei allen Anwesenden für ihr Interesse und die konstruktiven Beiträge und schloss die heutige Veranstaltung.