

**Niederschrift
über die 3. Sitzung der Stadthauskommission
der Stadt Lippstadt am 31. August 2017**

Sitzungsraum: Ratssaal
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr

Anwesend waren:

Cosack, Peter	CDU-Fraktion
Holzhauser, Dieter	Fraktion Christdemokraten Lippstadt
Jasperneite-Bröckelmann, Ursula	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Marche, Hans-Dieter	BG-Fraktion
Mertens, Ansgar	CDU-Fraktion
Morfeld, Thomas	SPD-Fraktion
Salmen, Sven	SPD-Fraktion
Sommer, Winfried (ab 18:15 Uhr)	Die Linke
Horstmann, Heinrich	Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Rickert, Sascha	Schwerbehindertenvertretung
Rodeheger, Karin	I. Beig. und Kämmerin
Schnieders, Sarah	Gleichstellungsstelle
Sommer, Christof	Bürgermeister
Wasen, Iris	Fachdienst Organisation

Herr Bürgermeister Sommer begrüßte die Mitglieder der Stadthauskommission, die Zuschauerinnen und Zuschauer sowie die Vertreter der Presse und führte anschließend in die Thematik ein. Herr Dr. Neuhoff fehlte entschuldigt. Herr W. Sommer war zu Beginn der Sitzung nicht anwesend. Anschließend berichtete Herr Bürgermeister Sommer über die Inhalte der ersten beiden Sitzungen der Stadthauskommission und stellte die beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den geplanten Verlauf der Sitzung vor.

TOP 1: Antrag von Herrn Winfried Sommer auf Änderung der Niederschrift der letzten Sitzung der Stadthauskommission (siehe Anlage 1)

Herr Horstmann begrüßte die Teilnehmer und führte in den TOP 1 ein. Die Anregung von Herrn W. Sommer bezüglich der Änderung der Niederschrift wurde erläutert. Herr Horstmann erläuterte, dass der Sachverhalt in der vorliegenden Anlage 2 hinreichend dargelegt werde. Seitens der Stadthauskommission wurden keine Einwände entgegengebracht. Die Niederschrift der letzten Sitzung bleibt damit unverändert bestehen.

TOP 2: Vorstellung des Berichtes, der Beschlussempfehlungen, des weiteren Verfahrens sowie der Zeitplanung zur Entwicklung des Quartiers Südliche Altstadt und des Stadthausneubaus (siehe Anlage 2)

Herr Horstmann erläuterte die Prüfaufträge des Rates aus dem Grundsatzbeschluss aus Mai 2015 die darin bestanden, den Raumbedarf zu ermitteln, ein Realisierungs- und Finanzierungskonzept aufzustellen sowie Verfahren der Entwurfsplanung zu

analysieren. Diese Prüfaufträge wurden in den letzten zwei Jahren abgearbeitet und liegen erstmals vollumfänglich als Anlage 2 vor. Positionen, die 2015 noch nicht bekannt waren, konnten inzwischen weiter ausgearbeitet und konkretisiert werden.

Anschließend erläuterte Herr Horstmann die mit dem Grundsatzbeschluss verbundene Zielsetzung, den Standort der Südlichen Altstadt qualitativ aufzuwerten. Dies soll mit den drei Schwerpunkten des Baus der Jakob-Koenen-Straße, einer gewerblichen Entwicklung sowie dem Stadthausneubau erreicht werden. Diese Nutzungen wurden im Rahmen der erstellten Machbarkeitsstudie als die am besten geeigneten identifiziert, um eine nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne einer Stadtreparatur in Gang setzen zu können, die auch die Bereiche der Bahnhof- und Hospitalstraße mit einschließen. Wesentlicher Bestandteil zur Aufwertung des Quartiers ist der Standort der Stadtverwaltung auf dem Gelände. Zielsetzung des Neubaus ist insbesondere die Serviceleistungen für die Bürgerinnen und Bürger zu verbessern. Eine alternative Nutzung mit ähnlichen positiven Effekten ist zurzeit nicht absehbar, insbesondere da aufgrund der Lärmbelastungen durch die Bahn Wohnnutzung nur mit hohem Aufwand realisierbar wäre. Dem derzeitigen Standort der Verwaltung am Ostwall wird dagegen als Wohnfläche ein hohes Vermarktungspotential zugesprochen.

Des Weiteren gab Herr Horstmann einen Überblick über den aktuellen Stand des Bauleitplanverfahrens Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“. Die Belange des Denkmalschutzes, der Wasserwirtschaft, des Artenschutzes, der Altlasten, des Immissionsschutzes, des Bodenmanagements, des Umweltberichts, des Verkehrs sowie gestalterische Belange werden im Rahmen des Abwägungsprozesses einbezogen. Erste Bürgerbeteiligungen im Rahmen eines Anlieger- und eines Bürgergespräches wurden bereits durchgeführt. Herr Horstmann erläuterte, dass das Bauleitplanverfahren derzeit an einem Punkt angekommen sei, der einer weiteren Entscheidung hinsichtlich der Nutzung des Geländes bedarf. Nur bei Beschluss des vorgesehen Nutzungskonzeptes kann das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden, da ansonsten die Planungsinhalte für das weitere Verfahren fehlen.

Anschließend erläuterte Frau Wasen die Eckdaten zum Raumbedarf der Stadtverwaltung. Für das Raumprogramm werden 394 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Lippstadt zu Grunde gelegt. Als zentraler Mehrwert soll ein Bürgerbüro eingerichtet werden, in dem Leistungen der Stadt Lippstadt und des Kreises Soest gebündelt angeboten werden. Neben den in der Anlage 2 aufgeführten Leistungen (*Seite 21*) sind auch noch weitere bürgernahe Dienstleistungen vorstellbar. Durch standardisierte Raumgrößen können die Räume jeweils verschiedene Funktionen einnehmen und ermöglichen damit eine hohe Flexibilität. Auch wenn kurzfristig kein vollständig papierloses Verwaltungshandeln erreicht werden kann, wird den Auswirkungen der fortschreitenden Digitalisierung durch dezentrale Aktenräume, die bei Bedarf in Büro- oder Besprechungsräume umgewandelt werden können, Rechnung getragen. Die Nutzungsfläche der Stadt Lippstadt sowie des Gesundheitsamtes des Kreises Soest beträgt insgesamt 10.344 m² was einer Bruttogrundfläche von 16.100 m² entspricht.

Weiterhin erläuterte Frau Wasen den aktuellen Stand bezüglich der Einbindung des Kreises Soest. Seit Beginn der Planungen wurden Gespräche mit der Kreisverwaltung Soest hinsichtlich der Einbindung der KFZ-Zulassungsstelle und des Gesundheitsamtes geführt. Diese beiden Einheiten weisen einen gemeinsamen Flächenbedarf von 1.100 m² Nutzungsfläche auf, was einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche

des Neubaus entspricht. Bei der Aufstellung des Raumprogramms wurden sämtliche Anforderungen der Einheiten aufgenommen, wie die Berücksichtigung eines überdachten Vorführbereichs und mehrere Untersuchungszimmer. Hinsichtlich der Einbindung der KFZ-Zulassungsstelle haben sich bei weiteren Gesprächen Problem- punkte ergeben. Zum einen werden durch die hohe Besucherfrequenz vermehrt PKW und LKW Verkehr in die Kernstadt geleitet, was wiederum auch eine hohe Stellplatzverpflichtung mit sich bringt. Weiterhin kann der Standort auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes den derzeitigen Standard einer überdachten Fahr- zeughalle für die Vorführung von PKW und LKW nicht bieten. Die Einbindung des Gesundheitsamtes wird dagegen positiv bewertet, insbesondere da Schnittstellen zum städtischen Fachbereich Familie, Schule und Soziales bestehen und für in der Mobilität eingeschränkte Bürgerinnen und Bürger eine bessere Erreichbarkeit ge- währleistet werden kann. Frau Wasen erläuterte, dass die Kreisverwaltung signalisiert habe, einen sich am oberen Mietspiegel orientierenden Mietpreis zahlen zu wol- len, der jedoch unterhalb der von der Stadt Lippstadt errechneten kalkulatorischen Grundmiete liege. Insofern sei wahrscheinlich eine Subventionierung notwendig. Ein politischer Beschluss auf Kreisebene steht noch aus, gleichwohl wird das vorgestellte Modell für eine wahrscheinliche Lösung gehalten. Frau Wasen wies darauf hin, dass es allerdings noch möglich sei, eine andere Lösung zu finden, die sich dann auch finanziell auswirken würde.

Anschließend erläuterte Herr Horstmann die aufgestellte Kostenschätzung für den Stadthausneubau und wies dabei darauf hin, dass derzeit lediglich ein Schätzwert abgegeben werden kann, der sich an den Flächenansätzen orientiere. Erst nach Vor- liegen eines Entwurfs können die Baukosten genauer ermittelt werden. Der Kosten- schätzung liegt ein mittlerer Standard nach dem Baukostenindex zu Grunde. Dem- nach liegen die Kosten für den Neubau bei ca. 32 Mio. Euro, wobei hiervon 2 Mio. Euro dem Gesundheitsamt zuzuschreiben sind. Bei dieser Schätzung wurde eine Preissteigerung von 2 % jährlich berücksichtigt. Herr Horstmann stellte heraus, dass diese Kostenschätzung mit dem derzeitigen Ansatz im Haushalt sowie in der Investi- tionsplanung übereinstimme, da dort lediglich die Kosten für den Baukörper eine Rol- le gespielt haben. Aufgrund der jetzt vorliegenden Planungsreife können detailliertere Angaben gemacht werden, so dass Ansätze für Gründung, Baufeldherstellung, Wett- bewerb sowie Einrichtung und IT hinzugekommen sind. Bezüglich der Gründungs- kosten können noch keine genaueren Angaben gemacht werden. Obwohl Bodenana- lysen vorliegen, kann ohne Vorliegen des Entwurfs nicht festgestellt werden, welche Gründungsart verwendet werden muss, so dass hierbei lediglich eine Preisspanne angegeben werden kann. Nach kaufmännischer Vorsicht wird in der Planung davon ausgegangen, dass die teuerste Gründungsvariante in Anspruch genommen werden muss. Ebenso verhält es sich bei der Kostenposition für die Baufeldherstellung. Da das Gelände für die Nutzung als Güterbahnhof aufgeschüttet wurde, muss in jedem Fall Boden abgetragen werden. Die Gradienten der Jakob-Koenen-Straße bestimmt dabei das Bodenniveau und die abzutragende Menge. Um den Boden auszuheben und abtransportieren ist mit Kosten in Höhe von 1 Mio. Euro zu rechnen. Für die Ent- sorgung, deren Kosten derzeit noch nicht beziffert werden können, wurde dieser An- satz verdoppelt. Weiterhin erläuterte Herr Horstmann die Kosten für den Wettbewerb, für den als Anteil für das Stadthaus 200.000 Euro angesetzt werden. Bezüglich des Mobiliars und der IT-Einrichtung wird angestrebt, so viel der vorhandenen Bestände wie möglich mitzunehmen. Für ca. 1/3 des Mobiliars wird dennoch eine Ersatzbe- schaffung notwendig sein. Zusammen mit den Umzugskosten sowie Kosten für tech- nische Erweiterungen werden hierfür insgesamt 2,6 Mio. Euro geschätzt. Das ge-

plante Parkhaus für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sieht 280 Stellplätze vor. Außerhalb der Dienstzeiten der Stadtverwaltung soll das Parkhaus auch Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen und damit die Parkplatzkapazität in der Altstadt verbessern. Für das Parkhaus werden Kosten in Höhe von 4 Mio. Euro geschätzt.

Herr Horstmann wies darauf hin, dass weiterhin Kosten für die Quartiersentwicklung entstehen, die aber unabhängig vom Stadthausneubau anfallen, wie beispielsweise die Kosten für den Bau der Jakob-Koenen-Straße. Diese Kosten entstehen in jedem Fall, egal welche Nutzung auf dem Gelände entstehen wird. Weiterhin erklärte Herr Horstmann, dass – auch wenn der Stadthausneubau nicht beschlossen wird – trotzdem Investitionen zur Instandhaltung der jetzigen Verwaltungsgebäude getätigt werden müssen. Da in den letzten Jahren aufgrund der Planungen zum Neubau keine regelmäßigen Instandhaltungen durchgeführt wurden, ergibt sich ein entsprechender Investitionsstau. Herr Horstmann wies dabei eindrücklich darauf hin, dass eine Nullvariante in keinem Fall möglich sei.

Anschließend erläuterte Frau Rodeheger das von der Verwaltung erstellte Konzept zur Finanzierung und Realisierung des Stadthausneubaus und stellt heraus, dass das Investitionsvolumen hierfür im Gesamtkontext aller Großprojekte im Blick behalten werde. Die Untersuchungen der Finanzierungsvarianten wurden konsequent an Wirtschaftlichkeitsaspekten ausgerichtet. Betrachtet wurden dabei auch der Lebenszyklus sowie die Betriebskosten. Ebenso wurden Auswirkungen auf die kommunale Bilanz berücksichtigt. Durch diese Betrachtung ergibt sich, dass Miet- oder Leasingmodelle, die grundsätzlich zur Finanzierung und Realisierung des Stadthausneubaus in Betracht kämen, sich wirtschaftlich nicht sinnvoll darstellen, insbesondere auch da die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Förderprogrammen Eigentum an dem Neubau voraussetzt. Nach dieser Vorprüfung wurden die Möglichkeiten der Eigenfinanzierung und –realisierung sowie die Inanspruchnahme eines Generalunternehmers genauer miteinander verglichen. Frau Rodeheger erklärte, dass die Eigenrealisierung mit einer Teil- und Fachlosen Vergabe den rechtlichen Regelfall darstellen, während eine Generalunternehmervergabe nur als Ausnahme in Betracht käme, wenn eine große technische oder wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit dies rechtfertigt. Zwar hat eine Generalunternehmervergabe grundsätzlich den Vorteil, dass Risiken auf den Generalunternehmer übertragen werden können. Jedoch wurde in einer durchgeführten Vergleichsberechnung deutlich, dass die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit dieser Vergabeart bei lediglich ca. 3 % liegt. Diese geringe wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit rechtfertigt nach aktueller Vergaberechtsprechung kein Abweichen von dem Regelfall der Teil- und Fachlosen Vergabe, so dass die Beauftragung eines Generalunternehmers rechtlich ausscheidet. Klare Empfehlung lautet daher den Stadthausneubau selbst zu finanzieren und realisieren.

Weiterhin erläuterte Frau Rodeheger die bestehenden Refinanzierungspotentiale des Stadthausneubaus. Als positive Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt können jährlich Mietaufwendungen eingespart werden. Weiterhin konnte in einem Betriebskostenvergleich nachgewiesen werden, dass auch in diesem Bereich Einsparungen bei gleichzeitig höheren Qualitätsstandards möglich sind. Auf Basis der von der Kreisverwaltung Soest angebotenen Mindestmiete wurden ebenfalls die durch die Unterbringung des Gesundheitsamtes entstehenden Mieterträge ermittelt. Weiterhin können einmalige Effekte durch den Verkauf städtischer Immobilien am derzeitigen Standort am Ostwall erzielt werden. Weiterhin bestehen auch Fördermöglichkeiten für den Stadthausneubau.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Investitionen für den Stadthausneubau auf den Gesamthaushalt sowie die Investitionsplanung erläuterte Frau Rodeheger die derzeitige gute Liquiditätssituation der Stadt. Durch das momentan niedrige Zinsniveau stellt sich eine Eigenfinanzierung als die sinnvollste Variante dar. Die vorhandene Liquidität soll dabei für den Gesamtinvestitionsbedarf herangezogen werden. Für Investitionen in die schulische Infrastruktur können darüber hinaus zinslose Darlehen genutzt werden. Darüber hinaus gibt es für bestimmte Vorhaben sogar tilgungsbezuschusste Darlehen, die nach Möglichkeit ebenfalls in Anspruch genommen werden sollen. Auf Basis der Investitionsplanung 2025 wird das Gesamtfinanzierungsniveau betrachtet und darauf aufbauend der Gesamtkreditbedarf ermittelt. In den Haushalt 2018 sollen dafür Kreditaufnahmemöglichkeiten ausgewiesen werden. Aufgrund der genannten Konditionen entstehen keine oder nur geringe Zinsaufwendungen, sondern in erster Abschreibungen sowie Tilgungsleistungen. Kredite für das Stadthaus sollen jedoch auch nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Cash Flow dies erfordert. Ansonsten soll die Investition aus Eigenmitteln finanziert werden. Wie aus dem Betriebskostenvergleich ersichtlich, kann sich dieser Mitteleinsatz dabei teilweise amortisieren. Frau Rodeheger wies darauf hin, dass nicht zuletzt zu erwartende Preissteigerungen dazu führen, dass derzeit mehrere Projekte gleichzeitig umgesetzt werden. Eine zügige Durchführung könne außerdem dazu beitragen, beispielsweise gesetzlichen Änderungen im Brandschutz, die zu weiteren Kostensteigerungen führen können, zu entgehen.

Anschließend erläuterte Herr Horstmann, dass bezüglich der Frage der Realisierung und Finanzierung des Stadthausneubaus auch die Möglichkeiten einer Inhouse-Vergabe an eine städtische Tochtergesellschaft geprüft wurden. In der Rechtsprechung sind solche Verfahren ein strittiges Thema, weshalb für die Prüfung eine auf Vergaberecht spezialisierte Anwaltskanzlei beauftragt wurde. Die Prüfung ergab dabei, dass es aus vergaberechtlichen Gründen weder möglich ist, die GWL, noch die Stadtwerke mit dem Bau des Stadthauses zu beauftragen. Dies ist dadurch begründet, dass die beiden Gesellschaften das Wesentlichkeitskriterium nicht erfüllen, also weniger als 80 % ihrer Umsätze aus Tätigkeiten für/mit der Stadt Lippstadt erwirtschaften. Aus diesem Grund scheidet eine solche Beauftragung aus.

Des Weiteren erläuterte Herr Horstmann die möglichen Verfahren bezüglich der Erstellung einer Entwurfsplanung. Aufgrund der Größenordnung des Projektes sind diese Verfahren ebenfalls vergaberechtlich geregelt. Grundsätzlich bestehen die Möglichkeiten einer europaweiten Ausschreibung oder eines Wettbewerbsverfahrens. Bezüglich einer europaweiten Ausschreibung werden die Schwachpunkte dieses Verfahrens insbesondere darin gesehen, dass unter Umständen eine Auftragserteilung erfolgt, ohne vorher den Entwurf zu kennen. Das Verfahren ist insgesamt weniger transparent und auch langwieriger als ein Wettbewerbsverfahren. Herr Horstmann wies darauf hin, dass durch den Bau der Gesamtschule gute Erfahrungen hinsichtlich der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens gemacht wurden. Aus vielen Entwürfen konnte ein Preisgericht den geeignetsten bestimmen. Das Verfahren ist damit transparenter und ermöglicht auch eine Einbeziehung der politischen Entscheidungsträger. Auch in Bezug auf interessierte Bürgerinnen und Bürger bietet das Wettbewerbsverfahren mehr Transparenz. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung ein solches Wettbewerbsverfahren vor, mit deren Durchführung unverzüglich nach erfolgreicher Beschlussfassung begonnen werden soll. Herr Horstmann erklärte, dass das Wettbewerbsverfahren in zwei Planungstiefen durchgeführt werden solle.

Das Wettbewerbsgebiet soll dabei das gesamte Quartier der Südlichen Altstadt umfassen und gestalterische Vorgaben nicht nur für das Stadthaus, sondern auch für die Parkhäuser sowie den Lebensmittelmarkt machen. Auf der ersten Planungstiefe soll daher ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, der in einer zweiten Planungstiefe einen Entwurf für das Stadthaus selbst hervorbringen soll.

Ferner erklärte Herr Horstmann das geplante Verfahren, um den Grundstücksteil zu veräußern, der für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen soll. Dieses Verfahren spielt jedoch erst eine Rolle, nachdem der städtebauliche Entwurf für die Entwicklung des Quartiers vorliegt, da ein zukünftiger Investor sich an die dort gemachten Vorgaben halten muss. Bezüglich der Veräußerung des Grundstücks wurde eine rechtliche Prüfung dahingehend durchgeführt, wie auf die Entwicklung und Gestaltung der Gewerbenutzung möglichst viel Einfluss genommen werden kann, ohne ein aufwendiges Verfahren durchführen zu müssen. Herr Horstmann erläuterte, dass zunächst Vorgaben über den Bebauungsplan gemacht werden können. Weiterhin besteht die Möglichkeit das Grundstück mit Wiederkaufsrecht zu veräußern, das dann in Anspruch genommen wird, wenn der Käufer die gemachten Vorgaben nicht umsetzt. Dieses Verfahren ist ohne die Durchführung einer europaweiten Ausschreibung möglich. Herr Horstmann wies jedoch darauf hin, dass über die Ausgestaltung dieses Verfahren jetzt noch nicht entschieden werden müsse und zunächst der Grundsatzbeschluss wichtig sei.

Abschließend erläuterte Herr Horstmann die Zeitplanung für das weitere Vorgehen. Sobald die Beschlussfassung vorliegt soll unverzüglich mit der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens begonnen werden, das im nächsten Jahr starten könnte. Aufbauend auf den Wettbewerbsergebnissen können alle weiteren Planungen erfolgen. Herr Horstmann wies darauf hin, dass in jedem Fall eine Entscheidung über die Nutzung des Geländes getroffen werden müsse, da ansonsten das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt werden könne und damit auch der Bau der Jakob-Koenen-Straße sowie des Lebensmittelmarktes nicht möglich seien.

Herr Bürgermeister Sommer erläuterte anschließend die Beschlussempfehlungen, die dem HFA sowie dem Rat vorgelegt werden sollen und wies darauf hin, dass zu jedem Punkt Variablen bestehen und Alternativen geprüft worden seien. Die geplanten Beschlussempfehlungen sind das Ergebnis einer vielseitigen Prüfung und Abwägung und verfolgen die Zielsetzung, das Stadthaus zu bauen um die Quartiersentwicklung in der Südlichen Altstadt voranzutreiben. Als nächster Schritt steht insbesondere die Entwicklung der Architektur des Stadthauses sowie weitere Gespräche mit der Kreisverwaltung Soest an. Die Kostenschätzung kann nach Vorliegen des Entwurfes weiter konkretisiert werden. Weiterhin sollen Planungen für die Folgenutzung des derzeitigen Hauptstandortes am Ostwall aufgestellt werden. Im Fokus steht das Bauleitplanverfahren weiterzuführen, um zügig den Bau der Jakob-Koenen-Straße vorantreiben zu können.

Im Anschluss an die vorgestellten Planungen eröffnete Herr Bürgermeister Sommer zu diesem TOP die Diskussion. Herr Morfeld bat um Erläuterung, in welcher Abhängigkeit das Bauleitplanverfahren sowie das Wettbewerbsverfahren stehen. Herr Horstmann erklärte, dass mit dem Bauleitplanverfahren begonnen wurde und nach dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss die Bürgergespräche bereits durchgeführt worden seien. Nun steht das Verfahren an einem Punkt, an dem ein Beschluss darüber erfolgen muss, wie das Gebiet genutzt werden soll. Als nächster Schritt inner-

halb des Bauleitplanverfahrens sind die öffentliche Auslegung sowie der Satzungsbeschluss vorgesehen. Diese nächsten Schritte können jedoch nur erfolgen, wenn zuvor die Inhalte genau definiert wurden. Wenn statt durch das Stadthaus das Gelände anderweitig genutzt wird, muss dies im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt und dieser entsprechend angepasst werden. Beispielsweise bei der vorgesehenen Nutzung durch ein Einkaufscenter sind andere Verkehrsbelastungen gegeben, die die Abwägung entsprechend beeinflusst haben. Nach dem nun anstehenden Grundsatzbeschluss über den Stadthausneubau muss daher zunächst der Wettbewerb durchgeführt werden, deren Ergebnis dann als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dient. Herr Bürgermeister Sommer wies darauf hin, dass beide Verfahren nur in gegenseitiger Ergänzung möglich seien.

Herr Cosack erklärte, dass bei einer Tilgung von 1 % die Gesamttilgung nach 100 Jahren erfolgt und dies für nachfolgende Generationen nicht zumutbar sei. Der Haushalt werde durch die Investition jährlich um 1 bis 1,5 Mio. Euro belastet. Obwohl die Einsparungen der Betriebskosten einen Teil dieser Belastungen auffangen können, bat Herr Cosack um Erläuterung, wie der darüber hinausgehende Aufwand finanziert werden solle. Weiterhin bat Herr Cosack um Erläuterung, wie bedeutsam das Gesundheitsamt für die Bürgerinnen und Bürger sei und stellte zur Debatte, wie sinnvoll eine entsprechende Mietsubventionierung sei. Des Weiteren bat Herr Cosack um Erläuterung, ob es städtebaulich sinnvoll sei, das Stadthaus mit vier Vollgeschossen zu planen. Frau Rodeheger erläuterte, dass eine Tilgung von 1 % die Mindesttilgung sei, der aber auch Anlagewerte gegenüberstehen. Diese Tilgung solle aus dem laufenden Cash Flow geleistet werden. Die potentielle Tilgungsrate ist dabei auch abhängig von der Gesamtkredithöhe und den finanziellen Möglichkeiten des Gesamthaushalts. In letzter Zeit wurden immer höhere Tilgungsleistungen vereinbart, um kürzere Kreditlaufzeiten zu erzielen. Herr Horstmann erläuterte, dass der Ursprungsgedanke der Planungen sei, den Bürgerservice möglichst vollumfänglich aufstellen zu können. Aus diesem Grund sei geprüft worden, inwieweit Leistungen im neuen Stadthaus gebündelt angeboten werden können, woraufhin die Abstimmungen mit der Kreisverwaltung Soest begonnen haben. Die Überlegungen der Verwaltung seien dahin gegangen, dass eine Verknüpfung mit dem Gesundheitsamt schon aufgrund von Synergieeffekten im Bereich der Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Familie, Schule und Soziales sinnvoll sei. Bei der Einbindung der KFZ-Zulassungsstelle werde dies anders gesehen, hierüber könne man diskutieren. Herr Horstmann wies darauf hin, dass die KFZ-Zulassungsstelle dem Standort nicht gut tue und die Anforderungen am derzeitigen Standort in Lipperbruch besser erfüllt werden können. Weiterhin erklärte Herr Horstmann, dass die Geschossigkeit des Gebäudes auch davon abhängt, ob und in welchem Umfang die Kreisverwaltung mit in den Neubau aufgenommen werde, da hierdurch der Flächenumfang bestimmt werde. Weiterhin hänge die Geschossigkeit auch davon ab, wie weit sich das Gebäude in östliche Richtung erstreckt. Für genauere Angaben müsse daher zunächst der städtebauliche und hochbauliche Entwurf abgewartet werden. Aber auch eine viergeschossige Bebauung sei in dem Umfeld städtebaulich in jedem Fall vertretbar.

Herr Marche wies darauf hin, dass es sich bei dem tagenden Gremium um die Stadtkommission handele und nicht über das gesamte Gebiet entschieden würde. Da die Stadt nach der Schließung des Bahnüberganges am Südertor nicht mehr so durchlässig sei, sollte darüber nachgedacht werden, den Bau der Jakob-Koenen-Straße vorzuziehen. Dies könne auch ohne einen Beschluss über den Stadthausneubau durchgeführt werden. Weiterhin wies Herr Marche darauf hin, dass er das

Stadthaus nicht als Frequenzbringer für das Quartier ansehe, da dort am Wochenende keine Nutzung stattfindet und sprach sich dafür aus, die Entscheidungen bezüglich des Baus der Jakob-Koenen-Straße sowie des Stadthauses inhaltlich zu trennen. Des Weiteren bat Herr Marche um Erläuterung, unter welcher Position die Architektenkosten veranschlagt worden seien. Herr Horstmann erläuterte, dass diese Kosten im Rahmen der Nebenkosten des Neubaus mit veranschlagt worden seien.

Herr Marche erklärte, dass die Stadtverwaltung an einem Standort zusammen gezogen werden sollte, hierfür jedoch keine Alternativplanungen vorlägen. Das Raumprogramm stelle lediglich eine Kopie der derzeitigen Unterbringung dar und lasse Innovationen vermissen. Herr Marche sprach sich dagegen aus, eine kleinteilige Planung in Struktur von Einzel- und Doppelbüros und stattdessen vermehrt großflächige Einheiten vorzusehen. Weiterhin bat Herr Marche um Erläuterung, wie der Wert der jährlichen Tilgung und Abschreibungen für die geplante Investition eingeschätzt werden. Frau Rodeheger erläuterte, dass bei einem Abschreibungszeitraum von 80 Jahren und einer Investition von 40 Mio. Euro jährlich Abschreibungen in Höhe von 500.000 Euro entstehen. Die Abschreibungen spielen jedoch für die Liquidität keine Rolle, sondern stellen den Wertverlust des Anlagegutes dar, der derzeit überhaupt nicht abgebildet wird. Die Abschreibungen belasten zwar den Haushalt, führen jedoch nicht zu einem Mittelabfluss. Die entstehenden Aufwendungen müssen erwirtschaftet werden. Der Zinsaufwand soll so weit wie möglich durch zinslose Darlehen reduziert werden. Frau Rodeheger wies darauf hin, dass zu berücksichtigen sei, dass der Schuldenstand in den letzten Jahren deutlich reduziert werden konnte. Herr Marche erläuterte, dass die Abschreibungen den größten Faktor bei der Bestimmung der Eintrittspreise des Kombibades ausmachen. Daraufhin erläuterte Frau Rodeheger, dass die Abschreibungen als Aufwand dargestellt und dementsprechend auch erwirtschaftet werden müssen. Sie wären damit aber auch ein Instrument um notwendige Reinvestitionen abzubilden. Dadurch, dass das Stadthaus im Eigentum der Stadt Lipstadt errichtet werden soll, werden in der Bilanz Gegenwerte geschaffen. Frau Rodeheger erklärte, dass die derzeitige Abbildung des Werteverzehrs nicht realistisch, und auch der Gebäudezustand nicht vergleichbar seien. Vielmehr müssten an den derzeitigen Standorten Investitionen getätigt werden, die derzeit gar nicht abgebildet werden.

Herr Horstmann erläuterte, dass die Perspektive zum Bau der Straße zwar schon einige Jahre bestehe, diese aber entscheidend davon abhängen, welche Nutzung in dem Quartier verortet werden solle. Hieraus müssen Rückschlüsse auf die Straße gezogen werden - beispielsweise um zu eruieren, ob eine Abbiegespur eingeplant werden müsse. Derzeit sei keine vorgesehen, dies könne sich bei anderen Nutzungen mit anderen Verkehrsbelastungen und anderen Abhängigkeiten jedoch anders darstellen. Weiterhin spiele auch eine Rolle, dass das derzeitige Nutzungskonzept das Gebiet stark verdichte, was wiederum Auswirkungen auf den Abfluss des Niederschlagswassers habe. Nach dem derzeitigen Nutzungskonzept werde ein System aus Rigolen im Bereich der Straße und des Gehweges geplant, die jedoch eventuell bei anderer Nutzung entbehrlich wären. Weiterhin müssen mit der Nutzung verbundene Verkehrsmengen und damit auch Auswirkungen auf den Immissionsschutz berücksichtigt werden. Dieser könne für die Hospitalstraße derzeit nicht ausreichend gewährleistet werden, was sich durch die Bebauung mit Stadthaus und Lebensmittelmarkt positiv verändern könne. Herr Horstmann wies darauf hin, dass aus diesen Gründen die Beschlüsse bezüglich des Stadthauses und des Straßenbaus nicht getrennt werden können. Weiterhin erläuterte Herr Horstmann, dass die geplante Ge-

bäudestruktur absichtlich in dieser Form gewählt wurde, da diese auf die Nutzungsansprüche der Verwaltung zugeschnitten sei. Die reine Bürofläche könne reduziert werden und bei den Planungen sei insbesondere auf Synergieeffekte und Optimierungspotentiale geachtet worden.

Frau Jasperneite-Bröckelmann erläuterte, dass es bei der Entscheidungsfindung nicht nur um das Stadthaus, sondern auch um die Quartiersentwicklung gehe. Sollte das Stadthaus nicht auf dem Gelände gebaut werden, müsse ein ganz neues Nutzungskonzept entwickelt werden, obwohl es keine andere Perspektive für das Gelände gäbe. Weiterhin mache es wenig Sinn die Jakob-Koenen-Straße zu bauen, ohne die umliegende Bebauung dabei zu berücksichtigen. Frau Jasperneite-Bröckelmann wies darauf hin, dass in Bauleitplanverfahren Straßen und Gebäude stets zusammen geplant würden und diese gemeinsame Planung auch wichtig sei. Weiterhin gäbe es viele Kosten, die bei jeder Nutzung des Geländes anfallen würden, wie beispielsweise die Geländeabtragung. Aus städtebaulicher Sicht spreche vieles für die aktuellen Planungen, auch da andere Entwicklungen im dem Quartier nur schwierig umzusetzen seien. Anschließend bat Frau Jasperneite-Bröckelmann um Erläuterung, an welchem Punkt der Planungen Klarheit über die Einbindung des Kreises Soest bestehen müsse und ob grundsätzlich eine Flächenreduzierung zu Lasten des Lebensmittelmarktes denkbar sei. Herr Bürgermeister Sommer erläuterte, dass die Entscheidung über die Einbindung des Kreises Soest vor Beginn des Wettbewerbes getroffen werden müsse. Es sei aber zu erwarten, dass bis dahin mit der Kreisverwaltung und dem Kreistag alles geklärt werden könne. Herr Horstmann erläuterte, eine Flächenreduzierung zu Lasten des Lebensmittelmarktes sei nicht ohne weiteres möglich. Es gäbe bereits einige Interessenten aus mehreren Bereichen. Ein funktionsfähiger Markt benötige jedoch eine Größe von 1.600 bis 1.700 m² Verkaufsfläche und dazugehörige ebenerdige Stellplätze. Fehlende ebenerdige Stellplätze seien für den Discounter am Südertor ein Problem gewesen. Diese Flächen können jedoch auf dem Gelände abgebildet werden und bilden zusammen mit dem Stadthaus und den Parkhäusern eine bauliche Dichte, die für das Quartier vertretbar sei und auch nachhaltig funktionieren könne.

Herr Holzhauer erklärte, dass in der Rahmenplanung von 33 Mio. Euro ausgegangen worden, jetzt aber noch Kosten für die Gründung, das Mobiliar und weiteres hinzugekommen sei. In Zukunft sollten die diesbezüglichen Kalkulationen sorgfältiger vorgenommen werden. Weiterhin erklärte Herr Holzhauer, die Flächen des derzeitigen Standortes, die für eine Vermarktung in Frage kommen, seien ohne die Flächen der Feuerwehr angegeben worden. Für eine wertgerechte Vermarktung sei der Standort der Feuerwehr am Ostwall jedoch kontraproduktiv und die Verwaltung solle versuchen, diese Flächen aufzuwerten. Herr Bürgermeister Sommer erläuterte, dass die Frage der Kosten bei öffentlichen Investitionen immer schon früh im Fokus stehe. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung der Investitionsplanung hätte noch keine qualifizierte Aussage getroffen werden können, wurde aber seitens des Rates verlangt. Je früher Angaben zu Kosten gemacht werden, desto weniger genau könnten diese erfolgen. Bezüglich der Feuerwehr erläuterte Herr Bürgermeister Sommer, dass die Rahmenbedingungen und der zukünftige Bedarf zu prüfen seien. Inwieweit sich hieraus Konsequenzen für den Standort ergeben, bleibe abzuwarten.

Herr Cosack bat um Erläuterung, ob eine Abschreibungsdauer von 80 Jahren realistisch sei und wies darauf hin, dass auch kalkulatorische Zinsen für die Eigenmittel der Stadt errechnet werden sollten. Mit allen Berücksichtigungen komme er auf eine

jährliche Belastung in Höhe von 2 Mio. Euro. Herr Cosack erläuterte, dass er sich keine zinslosen Darlehen über eine Laufzeit von 30 Jahren vorstellen könne und annehmbare Zinssätze einkalkuliert werden müssen. Weiterhin bat Herr Cosack um Erläuterung, wie die von ihm dargelegte Belastung von 2 Mio. Euro jährlich finanziert werden solle. Frau Rodeheger erläuterte, dass in der Haushaltsplanung für 2018 vorgesehen sei, zinslose Darlehen aufzunehmen, die derzeit am Markt angeboten würden. Diese Möglichkeit soll möglichst umfänglich in Anspruch genommen werden um keinen oder sehr geringen Zinsaufwand herbeizuführen. Hierbei sei auch durchaus von einer langen Laufzeit von 20 Jahren auszugehen. Aus dem laufenden Cash Flow sollen die Tilgungsleistungen finanziert werden. Eine Refinanzierung zu 100 % sei nicht möglich, allerdings werden – wie auch bei der Gesamtschule – Anlagewerte geschaffen. Ein Mittelabfluss sei durch die Abschreibungen nicht zu verzeichnen. Weiterhin können Fördermittel für geplante Sanierungsmaßnahmen in Schulen eingesetzt werden, so dass hier nichts zurück stehen müsse und der Stadthausneubau damit nicht zu Lasten anderer Projekte gehe. Herr Cosack bat um Erläuterung hinsichtlich der Kalkulation der Mieteinnahmen durch den Kreis Soest. Frau Wasen erläuterte, dass die Mieteinnahmen nur auf Basis des Gesundheitsamtes als Mieter berechnet worden seien.

Frau Jasperneite-Bröckelmann erklärte, dass die Reinigungsflächen größer werden, obwohl gesagt wurde, dass die Flächen sich reduzieren würden. Herr Horstmann erläuterte, dass sich die Büroflächen reduzieren, durch die Anbindung von Sitzungs- und Besprechungsräumen jedoch insgesamt eine Flächen- und auch Funktionserweiterung stattfindet.

Herr Mertens erläuterte, die Finanzierung sei besonderes Anliegen der CDU-Fraktion und wies darauf hin, dass die Investitionsplanung nicht aus den Augen verloren werden solle. Durch die aktuellen Entwicklungen bezüglich der Sanierung des Stadttheaters seien die Angaben in der Investitionsplanung nicht mehr belastbar und müssten angepasst werden. Erst anschließend sei eine Entscheidungsfindung möglich. Unter Berücksichtigung der finanziellen Entwicklungen müsste eine politische Entscheidung hinsichtlich der Weiterführung sämtlicher Projekte herbeigeführt werden. Herr Mertens erklärte, die Fraktion werde kein Votum zum Stadthausneubau abgeben, bevor die Informationslage in dieser Hinsicht vollständig sei. Frau Rodeheger erläuterte, dass der Haushalt und die fortgeschriebene und angepasste Investitionsplanung im September in den Rat eingebracht werden sollen, so dass anschließend eine Beschlussfassung möglich sei.

Frau Jasperneite-Bröckelmann erklärte, dass eine aktualisierte Investitionsplanung den richtigen Weg darstelle und dass die Stadthauskommission kein Entscheidungsgremium sei. Die Informationen sollten jetzt weiter aufbereitet werden und eine Beschlussfassung dann erfolgen, wenn diese vollständig vorliegen. Herr Bürgermeister Sommer erläuterte, dass die Fraktionen sich bis zu den nächsten Sitzungen melden sollen, um ihre weiteren Fragen vorab klären zu können. Aufgrund der ständigen Baukostensteigerungen sei eine zügige Entscheidungsfindung vorteilhaft und auch für die Perspektive der Quartiersentwicklung wichtig. Die Fraktionen sollen sich jedoch ausreichend Zeit nehmen, um alle Informationen einzuholen.

Herr Holzhauer erklärte, dass bei der Kostenschätzung für das Stadttheater von anderen Preissteigerungen ausgegangen worden sei und bat um Erläuterung, warum für den Stadthausneubau mit Preissteigerungen in Höhe von 2 % jährlich ausgegan-

gen werde, die nach seiner Auffassung zu niedrig seien. Herr Horstmann erläuterte, dass dieser Satz pauschal angesetzt wurde. Herr Bürgermeister Sommer ergänzte, dass nach den Erfahrungen der Verwaltung dieser Satz realistisch sei, die Preissteigerungen jedoch im Zeitverlauf immer weiter wachsen.

TOP 3: Sonstiges

./.

Zum Abschluss der Sitzung erklärte Herr Bürgermeister Sommer, dass die Verwaltung jederzeit für Rückfragen zur Verfügung stehe.

gez. Wasen