



Bereich Immobilien-Management  
Az:  
Datum: 21.05.2021

**2021/159**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge | Datum      | TOP-Nr. |
|----------------|------------|---------|
| Rat der Stadt  | 02.06.2021 | 2       |

### Betreff

Sanierung Stadtmittelpunkt – Bericht der Verwaltung

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Da es keine entscheidungsreife Grundlage für eine Sanierung des Stadtmittelpunktes gibt, wird die Verwaltung beauftragt, die gebildeten Instandhaltungsrückstellungen weiter abzuarbeiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den politischen Lenkungsreis „Rathaussanierung“ einzuladen und hier regelmäßig Bericht zu erstatten. Dieser soll regelmäßig (planmäßig 2-mal im Jahr) die weiteren Meilensteine diskutieren.
3. Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, im Rahmen des laufenden ISEK-Prozesses einen Vorschlag für das weitere Vorgehen zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Sachverhalt

### Leitgedanke:

Zunächst ist festzustellen, dass selbstverständlich bei der Frage um die Zukunft des Komplexes am Stadtmittelpunkt ein mögliches Ergebnis unter den derzeitigen haushalterischen Bedingungen nicht zu Lasten anderer wichtiger sozialökologischer Infrastrukturmaßnahmen führen darf.

### Bisheriger Ablauf

Das „Gesamtensemble Stadtmittelpunkt“ und mit ihm insbesondere das Rathaus wurde in den 1960er Jahren geplant und ab 1971 verwirklicht. In den letzten Jahrzehnten veränderten sich die Anforderungen an ein modernes Bürogebäude erheblich, aber auch die Bausubstanz kam in die Jahre. Eine von der Verwaltung beauftragte und seit Sommer 2014 vorliegende Untersuchung zum aktuellen Sanierungsbedarf des Rathauses und der Tiefgarage kommt zu dem Ergebnis, dass ein Investitionsvolumen von ca. 13 Mio. € - bezogen nur auf die Gebäudehülle - erforderlich sei, um auch für die Zukunft die Nutzbarkeit dieser Gebäude gewährleisten zu können. Eine weitere Kostenschätzung, bereits aus dem Jahre 2007, nur bezogen auf die Gebäudetechnik (Lüftung, Heizung, Sanitär, Elektro) für alle Gebäude, kommt zu einem notwendigen Investitionsvolumen von ca. 18 Mio. € (Summe 31 Mio. €; s. Ratsvorlage 2014/335 vom 18.11.2014).

Daher hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel Ende 2014 die Verwaltung beauftragt, eine wirtschaftliche Prüfung zur nachhaltigen Erneuerung des gesamten Forums Stadtmittelpunkt zu vergeben.

Da in der Castrop-Rauxeler Stadtverwaltung sowohl die personellen und zeitlichen Ressourcen als auch das spezielle Wissen für ein solches Projekt nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, wurde auf Grundlage des Ratsbeschlusses (Beschluss zu Vorlage 2014/335) ein gemeinsames Projekt mit der NRW.Bank und dem NRW-Finanzministerium vereinbart, um in die erste *„Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen zur nachhaltigen Sanierung des Stadtmittelpunktes in Castrop-Rauxel“*, so der offizielle Name des Projektes, einzusteigen.

Während dieser *„ersten Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen“* wurde deutlich, dass eine erste grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Sanierungsvarianten für das Rathaus und das Forum inklusive Stadt- und Europahalle zu komplex werden würde, und so hat der Verwaltungsvorstand (2016) beschlossen, zunächst nur eine Betrachtung einer möglichen Rathaussanierung (inkl. Tiefgarage und Ratssaal) vorzunehmen und zugleich das maximale Kostenvolumen angesichts der schon damals schlechten Haushaltslage auf max. 60 Mio. € zu deckeln.

Beim Hallenkomplex ist eine separate Betrachtungsweise vorzunehmen, da hier auch veränderte Rahmenbedingungen der Veranstaltungsbranche mit einbezogen werden müssen, sodass hier eine einfache lineare Sanierungsvariantenbetrachtung nicht infrage kommt.

Da die von der NRW.Bank bzw. dem Land geförderte *„Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen“* einen ersten groben Überblick geben sollte, umfasste die Erarbeitung ausdrücklich nicht die Betrachtung der modernen Arbeitswelten (wie viel Büroraum wird in Zukunft noch benötigt?), keine nachhaltige Betrachtung in den Bereichen Digitalisierung, Ökologie sowie der Sicherheitsaspekte und des Gesundheitsschutzes (Hitze) für die Mitarbeiter\*innen. Zudem war die Prüfung auf Fördermittelvoraussetzungen und eine Voruntersuchung der Gebäudesubstanz in Bezug auf den Denkmalschutz kein Bestandteil der Beauftragung. Das damalige geschätzte Zwischenergebnis der ersten *„Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen“* lag ca. 15 Millionen über dem Verwaltungsvorstandbeschluss von 2016; da ohnehin weitere Aspekte in die nachfolgende Prüfung einzubeziehen waren bzw. sind, wurde das *„Zwischenergebnis“* als ein wichtiger Meilenstein aber eben nicht als konkret belastbares Endergebnis betrachtet. Von daher wurde nachfolgend in die Prüfung der vorgenannten *„weiteren Aspekte“* eingestiegen.

Parallel dazu hat es Gespräche mit dem Denkmalpflegeamt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) gegeben mit dem Ziel, die Frage zu klären, ob eine Variante „(Teil-) Abriss“ überhaupt zum Tragen kommen könnte. Diese Frage wurde durch die Denkmalschutzbehörde eindeutig verneint und zugleich ein Gutachten über den LWL finanziert, welches die denkmalwürdigen und zu erhaltenden Komponenten innerhalb des Rathauses untersucht hat.

Die oben genannten Aspekte müssen zwingend für eine gesamte Betrachtung eingehend untersucht werden. Daher hat die Verwaltung dem Rat im Jahre 2017 vorgeschlagen, für das Rathaus und die angrenzenden Flächen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen mit dem Ziel - bezogen auf eine mögliche Rathaussanierung -, im Rahmen einer integrierten Quartiersentwicklung einen Förderzugang zu erhalten und weitere Aspekte zu untersuchen. Das durch das beauftragte Planungsbüro scheuven + wachen plus erarbeitete ISEK Stadtmittelpunkt wurde im September 2019 beschlossen. Teil des Prozesses war u.a. eine Werkstattveranstaltung mit einer offenen Diskussionsrunde, an der Vertreter\*innen örtlicher Verbände, Institutionen und Vereine sowie der kommunalen Politik teilnahmen. Für das Rathaus wurde festgestellt, dass dieses nicht mehr den heutigen Ansprüchen eines Bürger-Rathauses entspricht und einen hohen Sanierungsstau aufweist.

Von daher wurden unter der Klarstellung, dass die Weiternutzung durch die Verwaltung gewünscht ist, die Ziele definiert, das denkmalgeschützte Ensemble zukunftsfähig zu gestalten und zu öffnen. Primär waren die allgemeinen Entwicklungsperspektiven u.a. zum Rathaus ohne konkrete Kostenbetrachtung Gegenstand des Workshops, jedoch wurden seitens der Politik im Zusammenhang mit dem des Workshop auch keine Fragen zum Kostenvolumen in Bezug auf den Prozess mit der NRW.Bank gestellt.

Nach Gesprächen mit dem MHKBG und der Bezirksregierung Münster in Bezug auf einen Städtebau-Förderzugang des ISEK Stadtmittelpunktes ist deutlich geworden, dass zur Beurteilung der Förderfähigkeit zwei weitere vorgezogene Machbarkeitsstudien zur Ausschöpfung von Wohnungsbaupotentialen auf der Potentialfläche Ost und eine Strukturanalyse des Verwaltungsstandortes in Bezug auf ein Bürger-Rathaus erarbeitet werden müssen. Dazu ist 2019 ein Förderantrag eingereicht und in 2020 bewilligt worden.

Da absehbar war, dass der Prozess des ISEK und die Beantwortung der weiteren Fragen einige Zeit in Anspruch nehmen würde und weiterhin wird, wurde mit der NRW.Bank vereinbart, zunächst einen vorläufigen Endbericht der *„Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen“* aus Sicht der rudimentär zur Verfügung stehenden Informationen zu fertigen (August 2019). Mit den Erkenntnissen aus dem ISEK Prozess und den Machbarkeitsstudien und dem Vorliegen der weiteren Informationen ist dann eine validere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit der NRW.Bank möglich und der Prozess der Berechnung wiederaufzunehmen.

Der laufende Prozess des ISEK Stadtmittelpunkt beinhaltet im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung verschiedene Betrachtungsschwerpunkte:

- die Potenzialfläche Ost,
- die Freifläche am Hallenbad,
- die anschließenden Siedlungen
- und eben den Stadtmittelpunkt mit dem Rathauskomplex.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie *„Strukturanalyse Verwaltungsstandort“* wurden in diesem Jahr in Workshops verwaltungsintern verschiedene Varianten unter den Aspekten der Stadtentwicklung, der Sicherheit, der Kapazität, des Bürger-Rathauses und der Forumsplatzgestaltung betrachtet. Diese werden der Politik in einem Workshop Ende Juni 2021 ebenso vorgestellt wie die bisherigen Schritte der Machbarkeitsstudie Potenzialfläche Ost.

Bevor eine erneute bzw. abschließende Wirtschaftlichkeitsberechnung sinnvoll ist, müssen aus Sicht der Verwaltung zwingend folgende Fragen geklärt werden:

- Raumbedarf (Homeoffice, neue Arbeitswelten etc.)
- Anmietung von Büros während des Sanierungszeitraums vs. Ersatzbau
- Arbeitssicherheit (Hitze, Eingangssituation etc.)
- Abschließende Gefahrstoffanalyse
- Einbezug der Informationen aus dem Denkmalschutzgutachten in die Sanierungskosten
- Bürger-Rathausprozess (ISEK)
- Digitalisierung
- Ökologische nachhaltige Nutzung des Rathauses
- Finanzkraft der Stadt Castrop-Rauxel vor dem Hintergrund, dass der Stärkungspakt Stadtfinanzen nicht verlängert worden ist, nunmehr wieder die allgemeinen kommunalhausrechtsrechtlichen Bestimmungen gelten und die erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie (Stichwort: Abfinanzierung der „Corona-Lasten“ im städtischen Haushalt ab 2025) berücksichtigt werden müssen.

Gleichwohl ist **kein** Stillstand am Rathaus zu verzeichnen. Der Stadtrat hat in den letzten Jahren rd. 16,1 Millionen Euro an Rückstellungen beschlossen, sodass hier nun sanierungsvariantenunabhängige Arbeiten umgesetzt wurden bzw. fortgesetzt oder geplant werden können. Rund 1,16 Millionen Euro wurden in den letzten Jahren bereits „investiert“ und knapp 14,91 Millionen Euro sind – nach „Auflösung“ kleinerer Restbeträge bei einzelnen Rückstellungsmaßnahmen - noch vorhanden. Zu den Projekten zählen zum Beispiel die Tiefgarage, die Tiefgarageneingänge, der Forumsplatz oder die Toilettenanlagen. Das weitere Abarbeiten der Rückstellungen wird - abhängig vom jeweiligen Bauvolumen der Stadtverwaltung - mehrere Jahre andauern.

Völlig offen ist dagegen am Ende noch, wie unter Berücksichtigung der dann jeweiligen gültigen finanziellen Rahmenbedingungen und der konkreten Fördermittel eine Entscheidungsgrundlage der Verwaltung für den Rat der Stadt aussehen wird.