



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich: Finanzen
Az: 20-11-50
Datum: 12.08.2022

2022/235

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	30.08.2022	2
Rat der Stadt	01.09.2022	2
Rat der Stadt	29.09.2022	3

Betreff

Gebäudeensemble Forum Stadtmittelpunkt sowie ISEK Stadtmittelpunkt - Weiterentwicklung der Maßnahme "Rathaus der Bürgerschaft" (vormals "BürgerRatHaus") sowie Antrag zum Städtebauförderprogramm 2023

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Teil A

1. Der Rat nimmt die Sachverhaltsdarstellung unter Teil A und insbesondere die aktualisierte Fassung des Berichts „*Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen zur nachhaltigen Sanierung des Stadtmittelpunktes in Castrop-Rauxel*“ des Büros PSPC (Anlage 2; Stand 16.08.2022) zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur nächsten Sitzung des Rates einen Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem vorhandenen Gebäudeensemble am Forum Stadtmittelpunkt und hier insbesondere zur Bewirtschaftung, Unterhaltung sowie Instandhaltung/Instandsetzung bzw. Sanierung des Komplexes sowohl in mittel- als auch langfristiger Perspektive zu erarbeiten, der sowohl die aus baufachlicher Sicht notwendigen Maßnahmen als auch die finanziellen

bzw. haushaltswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Besonderheiten, denen die Stadt Castrop-Rauxel unterliegt, berücksichtigt.

Teil B

3. Der Rat nimmt den weiteren Sachverhalt unter Teil B sowie die zwei Varianten mit deren jeweiligen inhaltlichen, zeitlichen sowie finanziellen Auswirkungen zur Kenntnis.
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der Ausführungen unter Teil B Nr. 2 den Prozess zum „Rathaus der Bürgerschaft“ im Ergänzungsbau (Variante A) weiterzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, für das STEP 2023 einen Förderantrag für die unter Punkt 4 der Sachdarstellung genannten Maßnahmen
 - e. architektonischer Wettbewerb für einen klimaangepassten und nachhaltigen Ergänzungsbau zur Umsetzung des „Rathauses der Bürgerschaft“ (2.7) [500.000 €]
 - f. sowie erneute Anmeldung der Maßnahme: Beratung zu Maßnahmen der Klimaresilienz und des Niederschlagswassermanagements (7.1) [150.000 € Gesamtkosten] zum 30.09.2022 bei der Bezirksregierung Münster einzureichen und die notwendigen Mittel im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2023ff. zu berücksichtigen.

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Beigeordneter/Stadtkämmerer

Sachverhaltsdarstellung

Teil A – Gebäudeensemble Forum Stadtmittelpunkt – Bestandsgebäude (Federführung Bereich Finanzen)

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die Verwaltung im November 2014 beauftragt (vgl. Beschluss zu Vorlage 2014/335), eine wirtschaftliche Prüfung zur nachhaltigen Erneuerung des gesamten Gebäude-Ensembles am Forum Stadtmittelpunkt zu vergeben. Ursache waren diverse in den vorangegangenen Jahren festgestellte Mängel in Bausubstanz und Technik des in den 1960er Jahren geplanten und ab 1971 verwirklichten Gesamtensembles.

Da in der Stadtverwaltung selbst die personellen und zeitlichen Ressourcen und darüber hinaus auch noch das Spezialwissen für ein derart komplexes Vorhaben nicht im ausreichenden Maße vorhanden waren, wurde auf Grundlage des vg. Ratsbeschlusses ein gemeinsames Projekt mit dem Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK vereinbart, um in eine *„Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen zur nachhaltigen Sanierung des Stadtmittelpunktes“* (offizielle Bezeichnung des gemeinsamen Projekts) „einzusteigen“.

Der Gesamtprozess der Datenermittlung, Auswertung und Bewertung - an dem ganz maßgeblich auch das seinerzeit beauftragte Büro PSPC Public Sector Project Consultants GmbH (im weiteren Text als PSPC geführt) beteiligt war - nahm in der Folge bekanntlich mehrere Jahre in Anspruch. Ursächlich hierfür war u. a., fußend auf einem entsprechenden Beschluss des Verwaltungsvorstandes, der Wunsch der Stadt Castrop-Rauxel, eine erste Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Büros PSPC aus dem Jahr 2016 noch einmal durch eine gesonderte Betrachtung respektive Beschränkung auf den „Rathausenteil“ (Rathaus inklusive Tiefgarage und Ratssaal) zu ergänzen bzw. zu konkretisieren. Hintergründe hierfür waren seinerzeit die sich abzeichnende erhebliche Komplexität der Gesamtmaßnahme sowie der Versuch, wegen der seit Jahren bestehenden prekären Haushaltssituation der Stadt Castrop-Rauxel einen maximalen „Kostendeckel“ (60 Mio. €) für ein erstes Maßnahmenpaket festzulegen, was zum Zeitpunkt der Entscheidung gerade noch realisierbar bzw. haushaltswirtschaftlich vertretbar erschien. Über die Hallen sowie die Forumsfläche sollte in einem nachgelagerten Schritt gesondert entschieden werden.

In der Folgezeit wurden darüber hinaus weitere Aspekte einer intensiven Prüfung unterzogen und neue Prozesse angestoßen. Zu nennen sind hier insbesondere (aber nicht abschließend)

- die Gespräche mit dem Denkmalpflegeamt beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) bezüglich der Realisierbarkeit des in den vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als mögliche Handlungsalternative grundsätzlich berücksichtigten (Teil-)Abrisses des aktuellen Rathausgebäudes (Fragestellung wurde durch die zuständige Behörde eindeutig verneint, von daher wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt),

- die Erstellung eines Gutachtens (finanziert über die Denkmalpflege), welche die denkmalwürdigen und zu unterhaltenen Komponenten des Rathauses sind und
- die Initiierung, Aufstellung und Beschlussfassung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für den Stadtmittelpunkt (kurz: ISEK Stadtmittelpunkt).

Im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung umfasst die Gebietskulisse „Stadtmittelpunkt“ zum einen das Ensemble selbst sowie zum anderen die angrenzenden Bereiche wie die sog. „Potentialfläche Ost“, die Freifläche am Hallenbad und die Wohnsiedlung rund um die Rosenstraße. Die Beschlussfassung über das ISEK erfolgte mit Beschluss der Vorlage 2019/169 am 26.09.2019. Letztlich geht es dabei auch um einen möglichen Förderzugang zu Mitteln der Städtebauförderung (siehe hierzu gesondert Teil B der vorliegenden Sachverhaltsdarstellung).

In seiner Sitzung am 02.06.2021 hat der Rat u. a. beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, zu einem politischen Lenkungskreis „Rathaussanierung“ einzuladen und hier regelmäßig Bericht zu erstatten. Dieser Arbeitskreis soll regelmäßig (planmäßig 2-mal im Jahr) die weiteren Meilensteine diskutieren. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen des laufenden ISEK-Prozesses einen Vorschlag für das weitere Vorgehen zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen (vgl. Ziffern 2 und 3 des Beschlusses zur Vorlage 2021/159).

Nach verwaltungsinterner Klärung organisatorischer Fragen wurde das weitere Vorgehen unter Beteiligung verschiedener Betriebe und Fachbereiche der Stadtverwaltung in unterschiedlicher Besetzung bzw. Konstellation weiter abgestimmt und „aufgearbeitet“ und anschließend - entsprechend der bereits o. a. Ziffer 2 des Ratsbeschlusses zur Vorlage 2021/159) - der Austausch mit dem politischen Lenkungskreis „Rathaussanierung“ gesucht. Hierzu waren die im Rat vertretenen Fraktionen eingeladen, an den Sitzungen des Lenkungskreises teilzunehmen.

Entsprechende Lenungskreissitzungen haben auf Einladung der Verwaltung am 09.05.2022 und 21.06.2022 stattgefunden.

Nachdem die erste Sitzung des Lenkungskreises aufgrund der Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie am 09.05.2022 in digitaler Form stattgefunden hatte, war es Wunsch aus dem Lenkungskreis, auch die zweite Sitzung am 21.06.2022 im digitalen Format stattfinden zu lassen.

Bereits im Rahmen der ersten Lenkungsgruppensitzung wurde deutlich, dass von Seiten der Politik über die von der Verwaltung bereits zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen hinaus weiterhin erheblicher Informationsbedarf besteht. Aus diesem Grunde wurde zu der zweiten Sitzung des Lenkungskreises das Büro PSPC, dass die bereits vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (sowohl für das Gesamtensemble als auch für die auf das Rathaus, die Tiefgarage und den Ratssaal „reduzierte“ Version) erstellt hat, als zusätzliche Informations- und Auskunftsquelle hinzugezogen. Es

wurde zudem deutlich, dass aufgrund der nicht nur unerheblichen Zeitspanne, die inzwischen seit der Erstellung der ersten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vergangen ist, von Seiten der Teilnehmer des Lenkungskreises eine Aktualisierung der Daten der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unter Einbeziehung der Hallen und der Forumsfläche für die verbliebenen Alternativen, die sog. „Null-Variante“ einerseits und die „Grundhafte Sanierung“ andererseits, eingefordert wird. Aus den bereits o. a. Gründen wurde die ursprünglich dritte Alternative, der (Teil-)Abriss und Neubau des Rathauses, nicht mehr weiterverfolgt. Es wurde vereinbart, dass die aktualisierte Fassung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dem Haupt- und Finanzausschuss sowie dem Rat mit einem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen nach den Sommerferien vorgelegt wird.

Die aktualisierte Fassung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) des Büros PSPC liegt mit Datum vom 16.08.2022 vor und ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Wie bereits in der ursprünglichen Fassung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2016 kommt das Büro PSPC unter Zugrundelegung der sog. „Rest-Buchwerte“ am Ende des Betrachtungszeitraums (vgl. S. 28 der WU) und der Gesamtsummen der Barwerte der Aufwendungen in beiden Varianten (vgl. S. 29 der WU) zu dem Ergebnis, dass die „Grundhafte Sanierung“ des Gesamtensembles über einen sogenannten „Lebenszyklus“ von 25 Jahren die wirtschaftlich vorteilhaftere Lösung darstellen würde (vgl. S. 31 der WU).

Dem Ergebnis liegt insbesondere die Überlegung zugrunde, dass der sog. „Saldierter Ressourcenverbrauch“ bei der „Null-Variante“ mit 164.295.305 € höher ausfällt als bei der „Grundhaften Sanierung“ mit 144.823.633 € (vgl. Darstellungen auf S. 30/31 der WU) und am Ende des Betrachtungszeitraums aufgrund der durchgeführten grundhaften Sanierungsmaßnahmen noch ein erheblicher Buchwert (116.828.090 €) vorhanden ist während bei der sog. „Null-Variante“ eine deutliche Reduzierung des vorhandenen Anlagevermögens (auf 17.026.565 €) infolge der jährlich als Aufwand zu buchenden regelmäßigen Abschreibungen (AfA) erfolgt (vgl. S. 28 der WU) und die letztlich am Ende des Gesamtabschreibungszeitraumes - unabhängig vom dann tatsächlichen Zustand der betroffenen Gebäude - dazu führen, dass die Gebäude/Anlagen „buchmäßig“ abgeschrieben sind. Das Büro PSPC wird die Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die zugrundeliegende Systematik und das Ergebnis der neuerlichen Berechnungen in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 30.08.2022 eingehend darstellen und für entsprechende Rückfragen zur Verfügung stehen.

Um Missverständnisse und Irritationen von vornherein auszuschließen: Auch aus Sicht der Verwaltung besteht beim „Forum-Ensemble“ insgesamt unbestritten dringender Handlungsbedarf sowohl hinsichtlich der Bausubstanz als auch der Gebäudetechnik. Aus diesem Grunde ist es für die Verwaltung auch wichtig, in welchem „Setting“ – „Grundhafte Sanierung“ oder sog. „Null-Variante“ - sie in den nächsten Jahren entsprechende Planungen und Baumaßnahmen durchführen kann und soll.

Abweichend vom Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Büros PSPC empfiehlt die Verwaltung für die anstehenden Planungen allerdings bis auf Weiteres grundsätzlich die sogenannte „Null-Variante“ für die Bestandsgebäude plus (vorbehaltlich der Beschlussfassung zu Teil B) das „Rathaus der Bürgerschaft“ umzusetzen, wenngleich auch aus Sicht der Verwaltung einer „Grundhaften Sanierung“ der Bestandsgebäude grundsätzlich der Vorzug gegenüber der „Null-Variante“ zu geben wäre und zumindest auch in der Langfristperspektive angestrebt werden sollte.

Gleichwohl sprechen aus Sicht der Verwaltung gewichtige Gründe aktuell dafür, eine „Grundhafte Sanierung“ zunächst zurückzustellen und - wie bereits oben dargestellt - bis auf Weiteres die sog. „Null-Variante“ für die Bestandsgebäude umzusetzen:

1. Mögliches begriffliches Missverständnis bei der sog. „Null-Variante“

Der Begriff „Null-Variante“ könnte irrtümlich zu dem Schluss verleiten, dass mit ihr *keine* Aufwendungen/Auszahlungen für die Unterhaltung und Instandhaltung des Gebäudeensembles verbunden sind. Dies ist aber mitnichten der Fall. Unter der „Null-Variante“ wird vielmehr der Weiterbetrieb *ohne grundhafte* Sanierung des Gesamtkomplexes verstanden, insbesondere also grds. keine „Erstinvestitionen“. Bei dieser Variante geht es vielmehr um die Aufrechterhaltung der Funktion und Verkehrssicherheit der betroffenen Gebäude und Anlagen. Aus buchhalterischer Sicht geht es dabei letztlich um Aufwendungen, die erforderlich sind, um die für den Forum-Komplex angenommene bzw. festgelegte Nutzungsdauer, also der Zeitraum, über den die Gebäude/Anlagen regelbehafet abgeschrieben werden (AfA), auch tatsächlich zu erreichen. Dabei wurde mit Ausnahme der Tiefgarage von einer Nutzungs-/ Abschreibungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, bei der Tiefgarage von 60 Jahren. Die „Null-Variante“ geht zudem davon aus, dass ein festgestellter Sanierungsstau in Höhe von rd. 30,18 Mio. € (vgl. hierzu S. 21 der WU) über ein Zeitfenster von 10 Jahren aufgelöst wird.

Wie bereits oben dargestellt ergibt sich aus der vorliegenden Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wie auch bei den Berechnungen aus den Jahren 2016 und 2017 eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der Variante „Grundhafte Sanierung“, die insbesondere auf der Gegenüberstellung der sog. „Saldierte Ressourcenverbräuche“ resultiert (vgl. Darstellungen auf S. 30/31 der WU). Dieses Ergebnis wiederum ist in erster Linie dadurch bedingt, dass in dieser Variante erhebliche Investitionen (rd. 114,5 Mio. €) in den Gebäudekomplex erfolgen würden, die - wenn nicht ganz, dann aber zumindest ganz überwiegend - durch zusätzliche Kreditaufnahmen finanziert werden müssten.

Die Ergebnisse der Untersuchung weisen aber auch aus, dass die Gesamtsumme der Barwerte der über den Lebenszyklus von 25 Jahren zu berücksichtigenden Aufwendungen für das Gebäudeensemble bei der „Null-Variante“ mit 181.321.870 € deutlich niedriger ist als der entsprechende Wert der Variante „Grundhafte Sanierung“ mit 261.651.723 € (vgl. Darstellungen auf S. 29 und S. 31 der WU).

Dabei soll ausdrücklich keine Kritik an der vom Büro PSPC vorgelegten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bzw. an der Methodik und den grundsätzlichen Annahmen, auf denen

die Berechnungen beruhen, zum Ausdruck gebracht werden. Hinzuweisen ist aus Sicht der Verwaltung aber auf unterschiedliche Möglichkeiten der Betrachtung der Ergebnisse und Teilergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Der Bereich Finanzen hat wegen der für den kommunalen Haushalt besonderen Bedeutung des Ergebnishaushaltes, in dem letztlich sämtliche Erträge und Aufwendungen abgebildet werden müssen und dessen Ausgleich sich bereits jetzt absehbar in den nächsten Jahren als voraussichtlich sehr schwierig erweisen wird, den Fokus eben auf die Gesamtsummen der Barwerte der Aufwendungen und damit letztlich auf die Ergebnisrechnung des kommunalen Haushalts gelegt.

Das Forum-Ensemble würde bei Umsetzung der „Null-Variante“ also nicht seinem „Schicksal“ überlassen, vielmehr wären auch in dieser Variante erhebliche finanzielle Mittel bereitzustellen, um die Gebäude und Anlagen in einem ordnungsgemäßen, funktionsfähigen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten bzw. um einen solchen bei Bedarf wiederherzustellen. Hierfür wurden in der Vergangenheit – zumindest bezogen auf das Rathaus, den Ratssaal und die Tiefgarage – bilanzielle Rückstellungen in erheblicher Höhe gebildet. Diese können – soweit vorzunehmende Maßnahmen als konsumtive Aufwendungen zu verbuchen sind – in Anspruch genommen werden. Von daher ist – auf Grundlage einer zuvor getroffenen Grundsatzentscheidung über die umzusetzende Realisierungsvariante – eine möglichst konkrete Maßnahmenplanung in den Folgejahren erforderlich.

Die „Null-Variante“ grenzt sich freilich eindeutig von der Variante der „Grundhaften Sanierung“ ab, bei der es letztlich im Rahmen einer Generalsanierung des Forum-Ensembles zu werterhaltenen (bzw. zunächst deutlich wertsteigernden) Investitionsmaßnahmen und einer Verlängerung der Abschreibungsdauer im Rahmen der Bestimmungen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) kommen würde (vgl. S. 17 der WU).

2. Langfristige Bindungen/Belastungen infolge erheblicher Kreditaufnahmen

Die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über den „Lebenszyklus“ von 25 Jahren ausgewiesene Vorteilhaftigkeit der Variante „Grundhafte Sanierung“ gegenüber der „Null-Variante“ (Weiterbetrieb *ohne* grundhafte Sanierung) ergibt sich – wie bereits o. a. – im Kern aus der Betrachtung der saldierten Ressourcenveränderungen bei beiden Varianten am Ende des Betrachtungszeitraumes (vgl. S. 30 der WU). Diese Betrachtung fällt vorliegend zugunsten der Variante „Grundhafte Sanierung“ aus, da hier von investiven und damit bilanziell aktivierungsfähigen Maßnahmen in einem erheblich größeren Umfang ausgegangen wird (vgl. S. 15 der WU: 114.536.247 €), wohingegen bei der „Null-Variante“ regelmäßig und überwiegend konsumtive Aufwendungen/Auszahlungen angenommen werden, die unmittelbar die Ergebnisrechnung erhöhen und in der Bilanz grundsätzlich nicht zu einer Wertsteigerung des Gebäudeensembles führen.

Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die aus der Umsetzung der Variante „Grundhafte Sanierung“ resultierenden langfristigen finanziellen Bindungen und Belastungen bei dieser Variante erheblich sein werden und damit Auswirkungen auf die Handlungsmöglich-

keiten späterer Haushaltsjahre haben. Insbesondere setzt die Variante „Grundhafte Sanierung“ wie oben dargestellt die Aufnahme deutlich höherer neuer investiver Kreditmittel voraus, wodurch die Haushaltswirtschaft der Stadt Castrop-Rauxel über einen langen Zeitraum wesentlich durch den entsprechenden Schuldendienst (Tilgung und Zinsen) gebunden und belastet wäre.

3. Langjährige prekäre Haushaltslage und aktuelle Unsicherheiten bei wichtigen Parametern des kommunalen Haushalts

Die finanzielle Lage der Stadt Castrop-Rauxel ist - auch nach 10 Jahren Stärkungspakt und Haushaltssanierungsplan - weiterhin als prekär zu bezeichnen. Zwar konnte in den Jahren ab 2016 wie vom Gesetzgeber gefordert in Planung und Ausführung der sog. „Haushaltsausgleich“ dargestellt werden, jedoch waren die ausgewiesenen Haushaltsüberschüsse in den einzelnen Jahren durchweg „überschaubar“ bzw. genügten soeben den gesetzlichen Anforderungen. Ein wesentlicher Abbau der erheblichen bilanziellen Überschuldung der Stadt Castrop-Rauxel war aus diesen Überschüssen aber nicht möglich. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass für die betroffenen Haushaltsjahre besondere wirtschaftliche Rahmenbedingungen galten (insbesondere konjunkturelle Entwicklung, Entwicklung der Erträge aus Steuern und Zuwendungen des Landes aus dem Gemeindefinanzierungsgesetz/ GFG, historisch niedriges Zinsniveau).

Eine vom Land angekündigte (und weiterhin notwendige) Anschlussregelung zum Stärkungspakt steht ebenso aus wie eine dringend notwendige „Altschuldenregelung“. Wenn gleich sich unter Berücksichtigung der Vereinbarungen im „schwarz-grünen“ Koalitionsvertrag zumindest auf Landesebene eine deutliche Bewegung abzeichnet, so bleibt auch hier abzuwarten, wie die konkreten Regelungen am Ende ausgestaltet sein werden und zu welchen Entlastungen und Folgen sie für die kommunale Ebene insgesamt und für die Stadt ganz konkret führen.

Offen ist zudem, zu welchen unmittelbaren Belastungen es in zukünftigen Jahren durch die Folgen der Corona-Pandemie und die „Abfinanzierung“ von Corona-bedingten Lasten im Sinne des NKF-COVID-19-Isolierungsgesetzes (NKF-CIG) ab 2025 kommen wird. Für das erste „Corona-Jahr“ 2020 müssen ausweislich der Daten aus dem Entwurf des Jahresabschlusses 2020 aller Voraussicht nach *keine* Isolierungen vorgenommen werden, da aufgrund der erhaltenen Gewerbesteuerausgleichsleistungen und der Sonderhilfen der damaligen Landesregierung aus noch verfügbaren Stärkungspaktmitteln zumindest rechnerisch für den Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel in der Gesamtbetrachtung kein Corona-Schaden entstanden ist. Eine entsprechende Auswertung und Berechnung für das Jahr 2021 muss noch erstellt werden, hier ist allerdings von deutlichen „Corona-Schäden“ auszugehen. Auch für das laufende Haushaltsjahr 2022 ist von nennenswerten „zu isolierenden“ Beträgen im Sinne des NKF-CIG auszugehen (lt. Haushaltsplan rd. 11,626 Mio. €).

Völlig offen ist derzeit der Umgang bzw. die mögliche Berücksichtigung von Corona-Lasten ab dem Haushaltsjahr **2023**, das sich gerade in der Planung befindet. Der Haushalt **2022** und mit ihm die mittelfristige Finanzplanung 2023 - 2025 sollte bzw. musste noch

unter Anwendung der o. a. „Isolierungsregelungen“ erstellt werden (2023: 12,884 Mio. €, 2024: 11,709 Mio. €, 2025: 3,048 €). Für die tatsächliche Aufstellung der kommunalen Haushalte für 2023 (und damit die mittelfristige Finanzplanung 2024 - 2026) hat das zuständige Fachministerium des Landes bislang aber zu verstehen gegeben, dass es eine weitere Isolierung ab 2023 *nicht* mehr zulassen möchte. Hierzu laufen aktuell – insbesondere auch unter Einbindung der kommunalen Spitzenverbände – Gespräche auf verschiedenen Ebenen, der Ausgang erscheint aus hiesiger Sicht derzeit ungewiss. Aktuell ist davon auszugehen, dass eine weitere Isolierung Corona-bedingter Schäden im Haushalt ab 2023 nicht mehr möglich sein wird.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass aktuell (Stand 17.08.2022) keine Zahlen zur „Verteilmasse“ (Finanzausgleichsmasse) im Rahmen des GFG 2023 vorliegen, aus dem die Städte insbesondere die Schlüsselzuweisung, die allgemeine Investitionspauschale, die Schul- und Bildungspauschale und die Sportpauschale erhalten. In den beiden „Corona-Jahren“ 2021 und 2022 hat die Landesregierung die Finanzausgleichsmasse zur Planungssicherheit der Kommunen künstlich (kreditfinanziert) „hochgehalten“. Wie sich dies in den Folgejahren tatsächlich darstellen bzw. (weiter)entwickeln wird (die höheren Ansätze in 2021 und 2022 betrachtet die Landesregierung zumindest aktuell lediglich als „vorgestreckt“), ist aktuell nicht absehbar.

4. Direkte und indirekte Folgen der Ukraine-Krise, Entwicklungen auf dem Energiesektor, Inflation

Weitere erhebliche Unsicherheiten und Unwägbarkeiten ergeben sich aus den unmittelbaren und mittelbaren Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine. Nur beispielhaft – aber mit erheblicher Tragweite – seien hier genannt die Energieversorgung und damit verbunden die Energiekostenentwicklung (hier insbesondere Gas), die Entwicklung der Inflation weit über den Euro-Raum hinaus und hier nicht zuletzt die aktuelle Versorgungslage und Preisentwicklung im Bausektor, die derzeit – auch für die Stadt Castrop-Rauxel erlebbar – zumindest für die Nachfrageseite noch negativer verläuft als die allgemeine Preissteigerung.

5. Entwicklungen am Kapitalmarkt

Die Stadt Castrop-Rauxel konnte in den zurückliegenden Jahren aufgrund der äußerst expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) von einem breiten Kreditangebot sowie insbesondere von einem historisch niedrigen Zinsniveau profitieren. Hier hat sich die Marktsituation vor allem hinsichtlich des Zinsniveaus bereits seit der Jahreswende 2021/2022 deutlich verändert, die Zinsen sind deutlich gestiegen. Zwar liegen sie derzeit - legt man längere Betrachtungszeiträume zugrunde - historisch betrachtet noch immer auf einem niedrigen bis moderaten Zinsniveau, jedoch ist eine belastbare Aussage, zu welcher Zielmarke sich die Zinsen (außer „nach oben“) konkret bewegen werden, derzeit „belastbar“ nicht möglich. Festzuhalten ist aber, dass die EZB von ihrer über Jahre geübten „Null- bzw. Niedrig-Zins-Politik“ abgerückt ist bzw. unter dem Druck der Entwicklungen und Entscheidungen der Finanzmärkte und anderer Zentralbanken abrücken musste. Insbesondere mit Blick auf die US-amerikanische Notenbank sowie die

Entwicklung der Inflation ist von weiteren - durchaus größeren - Zinssprüngen in den nächsten Monaten und Jahren auszugehen. Dies würde die Finanzierung neuer Kredite bzw. zu prolongierender bestehender Kredite selbstverständlich deutlich verteuern. Zudem ist eine Reduzierung der Kreditangebote zu erwarten.

6. Finanzierungsbedarfe anderer wichtiger und prioritärer Investitionsvorhaben

Unzweifelhaft handelt es sich bei dem Forum-Ensemble um einen Gebäudekomplex, der für „das Funktionieren“ und das gesellschaftliche und sozio-kulturelle Leben der Stadt Castrop-Rauxel besonders wichtig ist. Hinzu kommt, dass der gesamte Komplex seit Jahren unter Denkmalschutz steht und stadtbildprägend ist. Auch hieraus ergibt sich eine besondere Verpflichtung gegenüber dem Gesamtensemble.

Gleichwohl – und dies ist sicherlich keine überraschende Feststellung – sieht sich die Stadt Castrop-Rauxel mit einer Vielzahl (anderer) wichtiger bzw. prioritärer Investitionsvorhaben konfrontiert. Zu nennen sind hier – nur beispielhaft(!) – der dringend erforderliche Neubau einer Feuer- und Rettungswache auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände an der B 235, die erheblichen Investitionsbedarfe im Zuge der Digitalisierung der Verwaltung und der Schulen und der ebenfalls zeitnah vorzunehmende erhebliche Ausbau der Betreuungsmöglichkeiten im sog. „Offenen Ganztag“ (sukzessive Umsetzung des verbindlichen Anspruches von Grundschulkindern auf einen OGS-Platz ab 2026, vollumfänglich umzusetzen ab 2029). Allein der besonders dringende Neubau einer Feuer- und Rettungswache wird nur unter Inanspruchnahme von Investitionskrediten möglich sein, die deutlich im mittleren zweistelligen Millionenbereich liegen.

Zusammenfassung Teil A:

Langfristig ist eine „Grundhafte Sanierung“ auch aus Sicht der Verwaltung wünschenswert und sollte nicht aus den Augen verloren werden. Im Gegenteil, die Verwaltung ist nach wie vor angehalten, die Realisierungschancen einer solchen Sanierung regelmäßig auf ihre haushaltswirtschaftliche „Umsetzbarkeit“ zu prüfen und der Politik in den zuständigen Gremien regelmäßig zu berichten. Gleichwohl müssen die Maßnahmen mit Blick auf den Haushalt und die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Castrop-Rauxel im Sinne von § 75 Abs. 1 GO NRW vertretbar und finanzierbar sein; insbesondere muss die Stadt immer in der Lage sein, das gesamte von ihr abzudeckende Aufgaben- und Leistungsspektrum (insbesondere der gesetzlichen Pflichtaufgaben) „zu bedienen“. Hier sei auch verwiesen auf den der Ratsvorlage 2021/159 (Sitzung und Beschlussfassung am 02.06.2021) vorangestellten „Leitgedanken“, „(...) 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.“

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung bis auf Weiteres die Bewirtschaftung des Forum-Ensembles im Rahmen der oben näher erläuterten „Null-Variante“. Gleich-

wohl bleibt die Verwaltung selbstverständlich aufgerufen, sowohl die (haushalts)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Blick auf eine langfristig wünschenswerte „Grundhafte Sanierung“ des Gebäudeensembles als auch den tatsächlichen Zustand der Gebäude/Anlagen und die hieraus folgenden notwendigen Maßnahmen laufend „im Auge zu behalten“ und dem Rat und seinen Ausschüssen hierüber zu berichten (vgl. hierzu auch Ziffer 4 des Ratsbeschlusses zur Vorlage 2021/159). Die Verwaltung wird dabei laufend prüfen, welche möglichen Zugänge zu etwaigen Fördermitteln in Anspruch genommen werden können und bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen die auch haushalterisch sinn- bzw. vorteilhafteste Abwicklung (Stichwort: gegebenenfalls mögliche Aktivierung und Finanzierung als Investitionsmaßnahme) prüfen. Sie wird diesbezüglich auch weiterhin den bestehenden engen Kontakt zu den Kommunalaufsichtsbehörden pflegen.

Teil B – ISEK Stadtmittelpunkt – Weiterentwicklung der Maßnahme „Rathaus der Bürgerschaft“ (vormals „BürgerRatHaus“) (Federführung Bereich Stadtentwicklung und Statistik)

1. Sachverhalt

Wie beschrieben, stellt die „Grundhafte Sanierung“ des Rathauses zwar die wirtschaftlichste Variante dar (vgl. in Teil A dargestellte Systematik der zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über einen sog. „Lebenszyklus“ von 25 Jahren), ist aber aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Castrop-Rauxel auch mittelfristig nicht umsetzbar. Insofern ist mit dem ISEK Stadtmittelpunkt für das „Rathaus der Bürgerschaft“ (vormals BürgerRatHaus) eine alternative Handlungsmöglichkeit entwickelt worden. Das Rathaus der Bürgerschaft generiert sowohl inhaltlich als auch funktional einen Mehrwert für die Bürger*innen wie auch Mitarbeiterschaft gegenüber einer Sanierung des Bestandsgebäudes oder der bloßen Instandhaltung. Dabei beinhaltet das „Rathaus der Bürgerschaft“ folgende Funktionen „unter einem Dach“ (s. auch Anlage 5):

- > Ort des sich „Rat“holens und Beteiligens
- > zentraler Anlaufpunkt mit Neugliederung der Binnenorganisation für ein offen gestaltetes, barrierefreies und funktionsfähiges „Rathaus der Bürgerschaft“
- > Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen, die keinen direkten Bezug zur Verwaltung haben, z.B.:
 - > Beratung und Betreuung von Kund*innen durch andere öffentliche Stellen
 - > frei buchbare Co-Working Spaces, zur temporären Nutzung
 - > Raum für bürgerschaftliches Engagement, Initiativen, Vereinen und Begegnungen, z.B. Räumlichkeiten für Sitzungen, Arbeitsrunden oder Präsentationen
- > Öffentliche Aufenthaltsbereiche für alle Generationen, z.B. durch Erweiterung und Verlagerung der Kantine, Einrichtung von Aufenthaltsgelegenheiten und Spielmöglichkeiten
- > bürgerzentriertes System für Schnittstellen von Bürger*innen und Verwaltung
- > modernes, zukunftsorientiertes Dienstleistungsgebäude
- > Schaffung moderne und zukunftsorientierte Arbeitsbedingungen

Zunächst war im Rahmen der Fortschreibung ISEK Stadtmittelpunkt vom 02.09.2021 (Drucksache 2021/214) die Zielstellung vorgesehen, das „Rathaus der Bürgerschaft“ im Bestand und perspektivisch in einem Ergänzungsbau umzusetzen. Bereits im Rahmen der politischen Debatte im September 2021 ist in den Gremiensitzungen angeregt worden, etwaige Zwischenmietungskosten (im Zuge einer Entwicklung des „Rathauses der Bürgerschaft“ im Bestand) mit zu betrachten.

Vor diesem Hintergrund und anknüpfend an die Grundsatzbeschlüsse vom 02.06.2021 zur „Sanierung des Stadtmittelpunktes“ (vgl. Drucksache 2021/159) und 02.09.2021 zur „Fortschreibung des ISEK Stadtmittelpunkt“ (vgl. Drucksache 2021/214) wurden die Ergebnisse der Strukturanalyse zum Rathaus (vgl. ebd.) im intensiven Austausch innerhalb der Verwaltung vertieft diskutiert und in zwei Umsetzungsvarianten weiterentwickelt:

- A. „Rathaus der Bürgerschaft“ in einem neuen Ergänzungsbau
- B. „Rathaus der Bürgerschaft“ im Bestand (zzgl. perspektivischer Erweiterungsbau)

Im Rahmen einer Variantegegenüberstellung sind die Varianten mit Kosten und Zeitketten hinterlegt und vergleichend aufbereitet. Beiden Varianten immanent ist, dass ein erheblicher Handlungsbedarf am Bestandsgebäude weiterhin besteht, jedoch wie unter Teil A dargestellt, aufgrund finanzieller wie auch personeller Rahmenbedingungen nicht mittelfristig behoben werden kann.

Die zwei Varianten wurden vorab im vorbereitenden Lenkungskreis „Rathaussanierung“ vorgestellt. Die im Rahmen des Lenkungskreises eingebrachte Variante der Anmietung von Räumlichkeiten in der Innenstadt von Castrop-Rauxel und damit einer weiteren Dezentralisierung wesentlicher für Bürger*innen relevanter Dienstleistungen, ist von der Verwaltung geprüft worden. Konkret ins Auge gefasst wurde dabei die Frage der möglichen Inanspruchnahme von Räumlichkeiten im sog. City Center, in dem seit Jahren die Stadtbibliothek untergebracht ist und in dem seit dem vergangenen Jahr auch Räume für Zwecke der VHS angemietet sind. Das Immobilienmanagement als zuständiger Fachbereich hat hier eine eingehende Prüfung vorgenommen und festgestellt, dass die Räumlichkeiten für Zwecke eines zusätzlichen Standorts der öffentlichen Verwaltung (Büroarbeitsplätze) zumindest in ihrer aktuellen Form bzw. in ihrem aktuellen Zuschnitt suboptimal sind. Eine entsprechende „Anpassung“ der Räumlichkeiten, die aufgrund der Tatsache, dass sich das Gebäude nicht im städtischen Eigentum befindet, angemietet werden müssten, wäre nach Einschätzung des Fachbereichs nur durch erhebliche bauliche Veränderungen und damit verbundenen Aufwendungen möglich. Somit stellt eine Anmietung keine weiter zu verfolgende Variante dar.

Darüber hinaus wurden Vorgespräche mit dem Fördermittelgeber geführt. Grundsätzlich wird eine Förderfähigkeit eines „Rathauses der Bürgerschaft“ in beiden Varianten gesehen. Elementar ist dabei insbesondere die inhaltliche Entwicklung des „Rathauses der Bürgerschaft“ als Öffnung der Verwaltung hin zur Stadtgesellschaft, um insbesondere Nutzungen außerhalb der originären Verwaltungsnutzungen zu ermöglichen. Grundvoraussetzung einer Förderung wird sein, dass die architektonische Gestaltqualität im

Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung gesichert wird, hierzu soll zum Städtebauförderprogramm 2023 ein Förderantrag für einen architektonischen Wettbewerb gestellt werden.

2. Variantendarstellung „Rathaus der Bürgerschaft“ im Ergänzungsbau oder im Bestand

Die Erarbeitung beider Varianten fußt auf der Annahme sich verändernder Raumbedarfe. Dabei sind bereits jetzt zusätzliche Bedarfe an Büroräumen zu verzeichnen und durch die sukzessiv steigende Mitarbeiterzahl mittelfristig weiterhin notwendig. Auch die Implementierung „moderner Arbeitswelten“ wird die Raumbedarfe beeinflussen. Der Wunsch, wie auch Voraussetzung für die Städtebauförderung, nach mehr „Bürgernähe“, mehr Raum für Begegnung, Kommunikation und Beteiligung, erzeugt ebenfalls zusätzliche Raumbedarfe. Die Kantine bspw. kann als frequenzerzeugendes und bürgernahes Angebot gestärkt, Räume zur Kommunikation und Ausübung von bürgerschaftlichem Engagement zur Verfügung gestellt werden, sodass buchstäblich „Leben“ in das „Rathaus der Bürgerschaft“ einziehen kann. Im weiteren Prozess werden sowohl die Raumbedarfe im Sinne der „Bürgernähe“ als auch im Sinne der „modernen Arbeitswelten“ weiter ausgearbeitet und spezifiziert.

Zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Zielstellungen wird, einerseits die Variante A - „Rathaus der Bürgerschaft“ in einem neuen Ergänzungsbau (zzgl. zwingend erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand) und andererseits die Variante B - „Rathaus der Bürgerschaft“ im Bestand (zzgl. perspektivischer Erweiterungsbau) dargestellt. Dabei wurden unterschiedliche finanzielle Rahmenbedingungen bezogen auf den Kostenansatz 2021 und für eine prognostische Fertigstellung in 2029 hochgerechnet und gegenübergestellt (vgl. Übersicht in Anlage 6). Beiden Varianten gemein, ist die oben beschriebene inhaltliche Ausrichtung auf die Funktionen „unter einem Dach“.

Grundlage dieser Gegenüberstellung ist die Einwerbung von Mitteln aus der Städtebauförderung. Die maximale „reine“ Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung beträgt in beiden Varianten 8 Mio. € (Höchstbetrag der Förderung), was einer förderfähigen Gesamtsumme in Höhe von 10 Mio. € entspricht. Zum derzeitigen groben Planungsstand ist zudem für beide Varianten bei einer sehr stringenten und ambitionierten Zeitkette mit einer Zeitspanne von 7 bis 8 Jahren vom Architekturwettbewerb bis zur Fertigstellung auszugehen.

Die prognostischen Baukostensteigerungen sind analog zu dem Vorgehen der Partnerschaft Deutschland im Rahmen der Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den beabsichtigten Neubau der Feuer- und Rettungswache gem. dem Bau- und Immobilienpreisindex des statistischen Bundesamtes von 2021 auf das Jahr 2027 mit 6,04% jährlich hochgerechnet worden, um die Kosten zum prognostizierten Fertigstellungsjahr 2029 gemittelt abschätzen zu können. Aufgrund der aktuellen weltpolitischen Rahmenbedingungen unterliegen die Prognosen der Baukostensteigerungen starken Schwankungen und Risiken.

Variante A – „Rathaus der Bürgerschaft“ in einem neuen Ergänzungsbau

Bei Variante A ist vorgesehen, den neuen klimaangepassten und nachhaltigen Ergänzungsbau über die Städtebauförderung (teil-) zu finanzieren und für den Bestand zwingend erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen umzusetzen. Die Instandhaltungsmaßnahmen entsprechen nur dem Substanzerhalt und der Verkehrssicherung. Dabei wird davon ausgegangen, dass keine Komplettsanierung einzelner Einbauten bzw. Gebäudeteile erfolgt, sondern lediglich zwingend notwendige Instandhaltungsmaßnahmen prognostisch angesetzt wurden. Das bedeutet, dass die Anlagen damit nicht grundsaniert sind, sondern in den meisten Fällen immer noch ein weiterer Handlungsbedarf besteht. Maßnahmen zur Komfortsteigerung, wie z.B. Sonnenschutz, Austausch von Fenstern sind hier ebenfalls nicht vorgesehen.

Auf Basis der Kostenermittlung entstehen für eine Umsetzung des „Rathauses der Bürgerschaft“ in einem neuen Ergänzungsbau Kosten in Höhe von 18,2 Mio. €. Bei einer angenommenen Förderquote von 80% und einer max. Zuwendung in Höhe von 8 Mio. € ergibt sich für den Neubau ein kommunaler Eigenanteil von 10,2 Mio. €. Für die Instandhaltungsmaßnahmen im Bestandsgebäude wird über den Hochrechnungszeitraum von Kosten in Höhe von 9,8 Mio. € ausgegangen. Im Ergebnis müssen kommunale Eigenmittel in Höhe von 20,0 Mio. € bereitgestellt werden (vgl. Anlage 6).

Mit dem klimaangepassten und nachhaltigen Ergänzungsbau wird die von Arne Jacobsen angedachte städtebauliche Gesamtkonzeption fortgeführt. Dabei müssen höchste stadtgestalterische, architektonische und ökologische Qualitäten an die Ausformulierung des Ergänzungsbaus gestellt werden. Um eine zeitgemäße, zukunftsfähige und denkmalgerechte Formensprache zu entwickeln ist ein architektonischer Wettbewerb vorzusehen. Damit kann aus einem qualitativ sowie quantitativ großen Spektrum an Varianten geschöpft werden, um ein Maximum an architektonischer Qualität zu sichern. Insofern ist die Variante A mit der Beantragung von Städtebaufördermitteln für einen architektonischen Wettbewerb verknüpft.

Variante B – „Rathaus der Bürgerschaft“ im Bestand (zzgl. perspektivischer Erweiterungsbau)

Die Variante B bildet die Entwicklung eines „Rathauses der Bürgerschaft“ im Bestand ab und geht dabei aufgrund steigender Raumbedarfe von einem nachgelagerten perspektivischen Erweiterungsbau aus, alternativ würden Kosten für dauerhafte Anmietungen von zusätzlichen Büroflächen entstehen. Mit der Variante B sind zudem Kosten für Anmietungen von Bürocontainern während der Sanierungsphase verbunden.

Für Variante B entstehen auf Basis der auf das Jahr 2021 hochgerechneten Kostenermittlung für eine Umsetzung des „Rathauses der Bürgerschaft“ im Bestand Kosten in Höhe von 15,3 Mio. €. Bei einer angenommenen Förderquote von 80% und einer max. Zuwendung in Höhe von 8 Mio. € ergibt sich für den Umbau zum „Rathaus der Bürgerschaft“ ein kommunaler Eigenanteil von 7,3 Mio. €. Zudem entstehen Kosten für die An-

mietung von Containern während des Umbaus in Höhe von 5,7 Mio. € (zzgl. Umzugskosten). Hinzu kommen auch hier zwingend notwendige Instandhaltungskosten in Höhe von 2,6 Mio. €, die in den Gebäudeteilen anfallen, in denen keine Maßnahmen im Rahmen des „Rathauses der Bürgerschaft“ stattfinden. Im Ergebnis entstehen kommunale Eigenanteile in Höhe von 15,6 Mio. €. Aufgrund der Raumbedarfe ist davon auszugehen, dass perspektivisch weiterhin ein zusätzlicher Ergänzungsbau anstehen wird und dafür auf das Jahr 2029 mindestens 18,2 Mio. € Kosten entstehen. Abhängig vom derzeit unbekannten Umsetzungszeitraum, sind weitere Kostensteigerungen absehbar, aber derzeit nicht weiter bezifferbar. Alternativ würden dauerhafte Anmietungskosten für die zusätzlichen Raumbedarfe anfallen. Des Weiteren werden bis Fertigstellung des perspektivischen Erweiterungsbaus temporäre Anmietungen zusätzlicher Büroflächen (zzgl. Umzugskosten) notwendig sein. Unter Einbeziehung des perspektivischen Erweiterungsbaus werden kommunale Eigenmittel von mindestens 33,8 Mio. € benötigt (vgl. Anlage 6).

Auch bei einer etwaigen Umsetzung des „Rathauses der Bürgerschaft“ im Bestandsgebäude in Variante B würde ein architektonischer Wettbewerb das Spektrum an qualitativen und quantitativen Lösungsansätzen für ein „Rathaus der Bürgerschaft“ im Bestandsgebäude zeigen. Dabei wird das mögliche Spektrum der Handlungsansätze insbesondere durch den Denkmalschutz gebildet.

Auf Basis der vergleichenden Analyse wird seitens der Verwaltung inhaltlich wie auch aus wirtschaftlicher Perspektive Variante A, „Rathaus der Bürgerschaft“ im neuen Ergänzungsbau (zzgl. zwingend erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen für den Bestand) als Vorzugsvariante und Grundlage für die weitere Prozessgestaltung vorgeschlagen.

Auf Grundlage dieser Entscheidung und der groben Meilensteinplanung, kann das Projekt „Rathaus der Bürgerschaft“ weiter ausgearbeitet werden, auch um die notwendigen Haushaltsmittel (Erträge bzw. Aufwendungen) im Rahmen der weiteren mittelfristigen Finanzplanung einzustellen. Zudem können die weiteren Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Bewilligungsbehörden geführt werden.

3. Stand bereits beantragter Maßnahmen des Städtebauförderungsprogramm 2022

Gemäß dem Beschluss aus der Ratssitzung am 02.09.2021 ist die Verwaltung beauftragt worden, für folgende Maßnahmen einen Antrag zum Städtebauförderungsprogramm 2022 (STEP 22) bei der Bezirksregierung Münster einzureichen. Dies ist fristgerecht zum 30.09.2021 erfolgt. Jüngst hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen das Programm für die Städtebauförderung 2022 und den Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2022 veröffentlicht. Dabei ist auch eine Entscheidung zu den beantragten Projekten getroffen worden:

- a. Gestalterische freiräumliche Aufwertung des Hallenbadumfeldes (1.1.1) [1.100.000 € Gesamtkosten]
-> Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten im Land Nordrhein-Westfalen [750.000 € Zuwendung] *(Umbenennung durch MHKBD: Umgestaltung und Erweiterung des Spiel- und Sportangebotes im Umfeld des Hallenbades zu einem Sport-, Spiel- und Bewegungspark)*
- b. Mehrfachbeauftragung/ Variantenentwurf zur Umgestaltung des Forumsplatzes (1.1.3) [150.000 € Gesamtkosten]
-> Städtebauförderung 2022 [120.000 € Zuwendung] *(Umbenennung durch MHKBD: städtebaulicher Wettbewerb zur klimaangepasste Fortentwicklung des Forumsplatzes)*
- c. Städtebaulicher Wettbewerb Potenzialfläche Ost (4.1 A) [150.000 € Gesamtkosten]
-> Städtebauförderung 2022 [120.000 € Zuwendung] *(Umbenennung durch MHKBD: städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung einer Konzeption für die Potentialfläche Ost)*
- d. Beratung zu Maßnahmen der Klimaresilienz und des Niederschlagswassermanagements (7.1) [150.000 € Gesamtkosten]
-> aufgrund der Überzeichnung des Städtebauförderprogramms 2022 zurückgestellt [erneute Anmeldung mit STEP 2023 beabsichtigt, s. unten]

Die Zuwendungsbescheide werden im Nachgang zur Programmveröffentlichung durch die Bewilligungsbehörde erstellt.

4. Weiteres Vorgehen

In Anlehnung an die vorgelegte Meilensteinplanung zur Umsetzung des „Rathaus der Bürgerschaft“ ist zur weiteren Vorbereitung der Umsetzung beabsichtigt, für folgende Maßnahmen fristgerecht zum 30.09.2022 einen Antrag zum Städtebauförderungsprogramm 2023 bei der Bezirksregierung Münster einzureichen:

- e. architektonischer Wettbewerb für einen klimaangepassten und nachhaltigen Ergänzungsbau zur Umsetzung des „Rathauses der Bürgerschaft“ (2.7) [500.000 €]
- f. sowie erneute Anmeldung der Maßnahme: Beratung zu Maßnahmen der Klimaresilienz und des Niederschlagswassermanagements (7.1) [150.000 € Gesamtkosten]

Parallel zum Antragsverfahren werden die Raumbedarfe hinsichtlich Bedarfe der „Bürgerschaft“ sowie Bedarfe in Bezug auf „moderne Arbeitswelten“ weiter konkretisiert.

Die Bedarfe der „Bürgerschaft“ sollen in zwei Beteiligungsaktionen ermittelt werden. Im Rahmen des Europafestes am 13.08.2022 hatten alle Bürger*innen die Möglichkeit ihre Ideen und Bedarfe einzubringen. Darüber hinaus wird in Kürze auf der Beteiligungsplattform der Stadt Castrop-Rauxel ebenfalls die Möglichkeit bestehen, Ideen und Anregungen zu den Bedarfen der „Bürgerschaft“ einzubringen. Im IV. Quartal 2022 werden zudem Vereine, Initiativen und Interessengruppen aktiv angesprochen, um die Bedarf für Räumlichkeiten im „Rathaus der Bürgerschaft“ zu eruieren.

Die Ergebnisse der Beteiligungen zum „Rathaus der Bürgerschaft“ in Bezug auf die Bedarfe fließen ebenso als eine Grundlage in den architektonischen Wettbewerb ein, wie die weitere Ausdifferenzierung der Raumbedarfe der Verwaltung. Im Anschluss daran

wird der architektonische Wettbewerb in Abhängigkeit der Fördermittelzuteilung angestoßen. Die grundsätzlichen Meilensteine sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Der Titel „Rathaus der Bürgerschaft“ stellt zunächst nur einen Arbeitstitel dar. Im Rahmen einer öffentlichen Onlinebeteiligung soll als Basis für einen späteren Ratsbeschluss eine Abstimmung für den zukünftigen Namen des „neuen“ Rathauses erfolgen.

5. Einordnung des ISEK Stadtmittelpunkt im Kontext der Gesamtsanierung (Teil A)

Das ISEK Stadtmittelpunkt und die darin abgebildeten Maßnahmen bilden lediglich einen Teilbereich („Rathaus der Bürgerschaft“, Sanierung des Forums) der grundsätzlich notwendigen Maßnahmen des Gesamtensembles am Stadtmittelpunktes ab. Das ISEK Stadtmittelpunkt zeigt für die Maßnahmen „Rathaus der Bürgerschaft“ und Sanierung des Forums Finanzierungsmöglichkeiten auf. Alle weiteren Maßnahmen am Gesamtensemble liegen außerhalb der Förderfähigkeit der Städtebauförderung. Hier wären andere Optionen der Finanzierung zu eruieren.

Die Maßnahme „Rathaus der Bürgerschaft“ wie auch die „Umgestaltung des Forums“ stellen getrennte Maßnahmen der Gesamtmaßnahme ISEK Stadtmittelpunkt dar. Die Einbettung des „Rathauses der Bürgerschaft“ in das Gesamtkonzept ISEK Stadtmittelpunkt ist für die Städtebauförderung Voraussetzung für einen Förderzugang.

ANLAGEN

- Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen (entfällt)
- Anlage 2 Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen zur nachhaltigen Sanierung des Stadtmittelpunktes in Castrop-Rauxel (Büro PSPC, Stand 16.08.2022)
- Anlage 3 Nachweis grundlegende Eingangsdaten für Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (PSPC, 16.08.2022)
- Anlage 4 Nachweis Risikobewertung für Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (PSPC, 16.08.2022)
- Anlage 5 „Rathaus der Bürgerschaft“
- Anlage 6 Schaubild der Varianten „Rathaus der Bürgerschaft“ im Vergleich
- Anlage 7 Grober Meilensteinplan „Rathaus der Bürgerschaft“ im neuen Ergänzungsbau

Bereich 12	Bereich 20	Bereich 60
gez. Reuter (18.08.2022)	gez. Brenk (18.08.2022)	gez. Neuschulz (18.08.2022)

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen –

Darstellung entfällt unter Hinweis auf die ausführlichen Darstellungen im Sachverhalt.

I. Mittelbedarf:

davon

Ergebnisplan

Aufwendungen:	€
- Erträge von Dritten:	€
= Städtischer Eigenanteil:	€

davon

Finanzplan

Auszahlungen:	€
- Einzahlungen von Dritten:	€
= Städtischer Finanzierungsanteil:	€

Die benötigten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA ☐ Buchungsstelle:
NEIN ☐ Siehe Erläuterungen / Angabe von Deckungsvorschlägen

Erläuterungen / Angabe von Deckungsvorschlägen:

Bei Maßnahmen des Finanzplanes:

- ☐ Die Maßnahme ist in der vom Rat beschlossenen Dringlichkeitsliste enthalten.
☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat beschlossene Dringlichkeitsliste zusätzlich aufzunehmen bzw. eine Erweiterung der Maßnahme ist vorzunehmen.
☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat zu beschließende Dringlichkeitsliste aufzunehmen.

II. Auswirkungen auf die mittelfristige Haushaltsplanung:

Ergebnisplan	2019	2020	2021	2022	insgesamt
Personalaufwendungen	€	€	€	€	€
Sachaufwendungen	€	€	€	€	€
Zinsaufwendungen	€	€	€	€	€
Aufwendungen für Abschreib.	€	€	€	€	€
Zusätzliche Erträge	€	€	€	€	€
Mindererträge	€	€	€	€	€
Summe	€	€	€	€	€

Die Finanzierung ist innerhalb der mittelfristigen Haushaltsplanung für die Produktgruppe

☐ gesichert ☐ nicht gesichert

III. Es wurde geprüft, dass es sich um eine Maßnahme handelt, die unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 82 GO NRW notwendig und unabweisbar ist.