



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr.

338/2003

in öffentlicher Sitzung

in nichtöffentlicher Sitzung

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Rat

17.11.2003

TOP

**Stadthaus-Erweiterungsbau/Neubau
hier: Durchführung des Investorenwettbewerbs**

Beschlussvorschlag

1. Aufgrund der Ergebnisse des Markterkundungsverfahrens wird zur Konzentration der Verwaltungsdienststellen an einem Standort ein Investorenwettbewerb für die Alternative Stadthauserweiterungsbau am Ostwall durchgeführt.
2. Die Realisierung der Erweiterungsbaumaßnahme soll bauabschnittsweise im Stufenmodell erfolgen, wobei die endgültige Entscheidung über die Realisierung des ersten Teils dieses Stufenmodells in Kenntnis der aktuellen und absehbaren Haushalts- und Finanzlage der Stadt Lippstadt im Frühjahr 2004 – nach Verabschiedung des Haushaltsplanes 2004 – getroffen wird.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die zu 1 genannte Alternative den Investorenwettbewerb nach VOB mit Fa. Assmann vorzubereiten und nach den Haushaltsplanberatungen dem Rat vorzustellen.

Anlagen

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluß-Vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluß
-------------------------------------	---	----	------	------------	--	--

Unterschrift

Finanzielle Auswirkungen ?		keine	
Gesamtausgaben der Maßnahme		Eigenanteil	
Haushaltsstelle			
Veranschlagung			
im Verwaltungshaushalt		mit	€
im Vermögenshaushalt		mit	€
Verpflichtungsermächtigung im Haushalt		i.H.v.	€
Über-/außerplanmäßige Ausgaben		€	Sichtvermerk Kämmerei
Deckung durch Mehreinnahmen bei			
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Einsparungen bei			
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt:	entfällt		

Sachdarstellung

Bekanntermaßen legte der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 18. März 2002 fest, für den geplanten Stadthaus-Erweiterungsbau am Gebäudes Ostwall 1 oder einen Stadthausneubau auf dem Gelände am Südertor einen Investorenwettbewerb durchzuführen und beauftragte Fa. Assmann, Dortmund, mit der Durchführung des Verfahrens.

Der Auftrag an Fa. Assmann lautete wie folgt:

„Alternative Erweiterungsbau

Im Rahmen einer VOB-Ausschreibung soll ein Investor gefunden werden, der das bestehende Stadthaus so ergänzt, dass alle zur Zeit im Stadtgebiet verstreut angeordneten städtischen Dienststellen (mit Ausnahme des Gebäudes Geiststraße 47) in einem Gebäude zusammen gefasst werden.

Nach Ergänzung des Bestandsgebäudes wird die Stadt Lippstadt als Hauptmieter die gesamten Flächen langfristig anmieten. Nach Auslauf des noch festzulegenden Mietzeitraums über mehrere Jahre soll das Gebäude automatisch in das Eigentum der Stadt Lippstadt übergehen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Ausschreibung zusätzlich Planungsleistungen abgefragt, damit die Stadt Lippstadt Einfluss auf das Ergebnis nehmen kann.

Vor dem Hintergrund der langfristigen und alleinigen Nutzung durch die Stadt Lippstadt muss es das Ziel sein, ein schlüssiges Gesamtkonzept zu finden, in dem eine tragfähige Lösung unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes vorgestellt wird.

Ergänzung:

Die Flächen am Klusetor

- **Klusetor 19 (bebaut),**
- **Klusetor 21 (bebaut),**
- **Klusetor 23 (unbebaut),**
- **Klusetor 25 (bebaut),**
- **Klusetor 31 (bebaut).**

– mit Ausnahme Klusetor 29(unbebaut) und Ostwall 15 (bebaut) - stehen bei Erweiterung des Bestandsgebäudes zur Disposition eines Investors. Ebenso stehen bei der Variante „Erweiterung“ die Flächen am Südertor zur Disposition.

Das Gebäude Geiststraße 47 steht bei der Erweiterung des Gebäudes Ostwall 1 nicht zur Verfügung, sondern wird weiterhin von städtischen Dienststellen genutzt.

Alternative Neubau

Alternativ dazu soll **parallel** im Rahmen derselben VOB-Ausschreibung ein Investor gefunden werden, der ein neues Verwaltungsgebäude „Stadthaus“ erstellt, das alle zur Zeit im Stadtgebiet verstreut angeordneten städtischen Dienststellen in einem Gebäude zusammen gefasst werden – einschließlich des bisherigen Stadthauses, Ostwall 1 und des Gebäudes Geiststraße 47.

Nach Fertigstellung wird die Stadt Lippstadt als Hauptmieter die gesamten Flächen langfristig anmieten. Nach Auslauf des noch festzulegenden Mietzeitraums über mehrere Jahre soll das Gebäude automatisch in das Eigentum der Stadt Lippstadt übergehen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Ausschreibung zusätzlich Planungsleistungen abgefragt, damit die Stadt Lippstadt Einfluss auf das Ergebnis nehmen kann.

Vor dem Hintergrund der langfristigen und alleinigen Nutzung durch die Stadt Lippstadt muss es das Ziel sein, ein schlüssiges Gesamtkonzept zu finden, in dem eine tragfähige Lösung unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes vorgestellt wird.

Bei dieser Variante stehen alle o. g. Flächen – mit Ausnahme Klusetor 29 – zur Disposition:

- **Ostwall 1 (bebaut),**
- **Ostwall 15 (bebaut),**
- **Klusetor 19 (bebaut),**
- **Klusetor 21 (bebaut),**
- **Klusetor 23 (unbebaut),**
- **Klusetor 25 (bebaut),**
- **Klusetor 31 (bebaut).**

Ebenso steht das Gebäude Geiststraße 47 dann zur Disposition.

...“

Dem Investorenwettbewerb wurde ein Markterkundungsverfahren (MEV) vorgeschaltet, um Grundlagen für eine rechtssichere Entscheidungsfindung für eine der oben gen. Alternative zu erhalten. Das MEV wurde seitens Fa. Assmann ohne Mehrkosten für die Stadt Lippstadt durchgeführt. Die Ergebnisse des MEV wurden dem Rat in der Sitzung am 28. Juli 2003 durch Fa. Assmann vorgestellt. Der Schlussbericht wurde den Fraktionen am 27. August 2003 zur Verfügung gestellt sowie in einem Interfraktionellen Gespräch erörtert.

Erkennbar wurde, dass die Alternative des Erweiterungsbaus am Ostwall zwischen 3,4 Mio. € und 7,4 Mio. € kostengünstiger ist. Aus diesen Gründen wird die Alternative eines Neubaus verworfen.

Eine stufenweise Realisierung der Alternative Stadthausenerweiterungsbau erfolgt mit dem Ziel, zunächst die Kapazitäten zu schaffen, die notwendig sind, um neben einem Bürgerservice die Dienststellen, welche dezentral untergebracht sind, sukzessive zu zentralisieren, Mietobjekte aufzugeben sowie die stark renovierungsbedürftigen Gebäude Klusetor 31 u. Ostwall 15 abzustoßen.

1. Ausbaustufe:

In der ersten Ausbaustufe erfolgt die Unterbringung im Stadthausenerweiterungsbau der Dienststellen der Gebäude:

1. Ostwall 15 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
 2. Klusetor 31 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
 3. Ostwall 10 (Mietobjekt)
 4. Lipperoder Straße 8 a (Mietobjekt)
 5. Geiststraße 2 (Mietobjekt)
 6. Geiststraße 16 (Mietobjekt)
 7. Brüderstraße 2 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
- zuzüglich des neu zu schaffenden Bürgerservices

Bestehen bleiben die Objekte:

1. Ostwall 1 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
2. Geiststraße 47 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
3. Klusetor 19 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
4. Klusetor 21 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
5. Klusetor 25 (Eigentum der Stadt Lippstadt)

2. Ausbaustufe:

In der zweiten Ausbaustufe erfolgt die weitere Zentralisierung der Unterbringung im Stadthausenerweiterungsbau als Ersatz für:

1. Klusetor 19 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
2. Klusetor 21 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
3. Klusetor 25 (Eigentum der Stadt Lippstadt)

Bestehen bleiben lediglich die Objekte:

1. Ostwall 1 (Eigentum der Stadt Lippstadt)
2. Geiststraße 47 (Eigentum der Stadt Lippstadt)

3. Ausbaustufe:

Die dritte und letzte Ausbaustufe unterscheidet sich von der 2. Ausbaustufe lediglich darin, dass eine Cafeteria und/ oder Sitzungsräume geschaffen werden können.

Die Flächen am Südertor stehen bei Stadthausenerweiterung zur Disposition.

Für diese stufenweise Erweiterung werden für den Investorenwettbewerb gemeinsam mit Fa. Assmann die notwendigen Ausschreibungsbedingungen erarbeitet und dem Rat in der nach den Haushaltsplanberatungen folgenden Sitzung vorgestellt.

In diesem Zusammenhang ist auch zu entscheiden, ob die GWL nach dem bewährten Vorbild der Objekte Baubetriebshof, Musikschule, Volkshochschule und Begegnungsstätte Mikado und auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 24.11.1997, wonach die GWL bei Entwicklungsprojekten und Erschließungsvorhaben vermehrt

als Maßnahmenträger einzuschalten und verstärkt als Investor mit der Sanierung städt. Gebäude zu beauftragen ist, bei der Stadthausenerweiterung eingeschaltet werden soll, und zwar in der Weise, dass die GWL

- den Erweiterungsbau auf eigene Rechnung als Investor errichtet
- das vorhandene Stadthaus von der Stadt übernimmt (im Wege des käuflichen Erwerbs, der Übernahme eines Erbbaurechtes oder des Erwerbs eines Nutzungsrechtes)
- den Altbau bedarfsgerecht baulich anpasst sowie beide Objekte funktional miteinander verbindet und an die Stadt insgesamt dauerhaft vermietet.