



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
601 Hochbauabteilung/Gebäudewirtschaft

Vorlagen-Nummer

163/06

1

Sitzungsvorlage

Datum: 5.05.2006

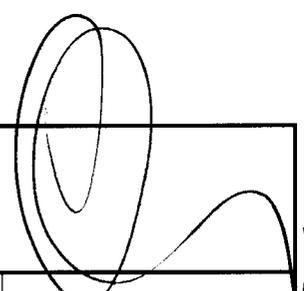
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	13.05.2006	
2.				
3.				
4.				

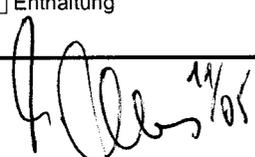
**Empfangsgebäude Hauptbahnhof Eschweiler;
hier: Beauftragung von Planungsleistungen**

Beschlussentwurf:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die Verwaltung mit der kurzfristigen Erteilung von Planungsaufträgen zu beauftragen.

Vorprüfvermerk RPA s. Rückseite

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input checked="" type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften 			
1	2	3	4		
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input checked="" type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis		
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung		

 14/05

Vorprüfvermerk:

Der Beschluss-Vorschlag der Verwaltung geht nicht mit Ziffer 16 der Verfügung des Landrates des Kreises Aachen zur Haushaltssatzung 2005 vom 13.12.2005, basierend auf die Rundverfügung der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung von HSK vom 07.11.2001, einher, wonach Maßnahmen, für die Landes- oder sonstige Zuschüsse gewährt werden, erst begonnen werden dürfen, wenn ein Bewilligungsbescheid über die entsprechende Landeszuwendung oder sonstige Zuschüsse schriftlich vorliegt und die Fördermittel abrufbar sind. Die In-Aussicht-Stellung der Zuwendung reicht nicht aus, gleichermaßen gilt dies für den avisierten vorzeitigen Baubeginn. Die Verwaltung hat im Zuwendungsantrag vom 29.09.2005 gegenüber der Bezirksregierung ausdrücklich erklärt, dass „mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde und auch vor Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides nicht begonnen wird; als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten.“

Das RPA empfiehlt, dem Beschlussvorschlag unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Zustimmung der Bezirksregierung zum vorzeitigen Baubeginn und die damit einhergehende Zuschussunschädlichkeit der beabsichtigten Auftragserteilungen schriftlich vorliegt.

Sachverhalt:

In der Haupt- und Finanzausschusssitzung am 22.03.2006 und im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 23.03.2006 wurde anhand der VV Nr. 074/06 zusammenfassend unter Einbeziehung verschiedenster Aspekte wie z.B. Sanierungsumfang, Kosten, Zeitschiene die Sanierung des Empfangsgebäudes Hauptbahnhof Eschweiler vorgestellt. (Als Anlage ist die Vorlage beigelegt.)

In den vorgenannten Sitzungen erfolgte u. a. der Beschluss, für das HH-Jahr 2006 Ausgabemittel in Höhe von 100.000,-€ und eine VE in Höhe von 400.000,-€ (kassenwirksam in 2007) zu veranschlagen.

Unter dem Vorbehalt der Förderzusage durch die Bezirksregierung Köln wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, das Sanierungskonzept umzusetzen.

Das Interesse eines Hauptnutzers für die Büro-, bzw. Praxiseinheit im Erdgeschoss ist an die zeitliche Vorgabe gekoppelt, ca. Mitte des nächsten Jahres die neuen Räume im Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs beziehen zu können.

Die Sanierungsmaßnahme ist zwar in eine vorrangige Priorität aufgenommen worden und ein vorzeitiger Baubeginn ist avisiert worden, aber eine Förderzusage kann aufgrund des Beratungszustandes noch nicht ausgesprochen werden.

Um die Maßnahmen vorzubereiten und keine weitere Zeit zu verlieren, sind vor Rechtskraft des Haushaltes Aufträge in Höhe von 60.000 € zu erteilen.

Zunächst werden nur die relevanten Planungsleistungen für die Erstellung eines Bauantrages beauftragt. Die BEG hat bereits die Leistungsphasen 1 und 2 übernommen. Der Stadt werden aus dem Bahnhofspaket der BEG zusätzliche Bonusausschüttungen zukommen, die zur Finanzierung der Planungsaufträge verwandt werden sollen.

Finanzielle Betrachtung:

Im Haushalt 2006 ist unter der Bezeichnung „Entwicklung des Hauptbahnhofgeländes“ auf der Haushaltsstelle 2.61500.951500 ein Ausgabenansatz in Höhe von 100.000,- € vorgesehen, sowie eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 400.000,- € (kassenwirksam 2007)



Sitzungsvorlage

Datum: .03.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	22.03.2006	
2. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.03.2006	
3.				
4.				

**Empfangsgebäude Hauptbahnhof Eschweiler
hier: Durchführung der Sanierung**

Beschlussentwurf:

Zu 1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, zur Finanzierung der Durchführung der Sanierung folgende haushaltsmäßige Veranschlagung:

Haushaltsstelle 2.61500.9515 00, Bezeichnung: „Entwicklung des Hauptbahnhofgebäudes“

Haushaltsansatz 2006: 100.000 € (gemäß Entwurf Haushaltsplan),

Verpflichtungsermächtigung 2006 400.000 € (kassenwirksam 2007),

Mittelfristige Finanzplanung

2007 980.000 €,

2008 41.400 €.

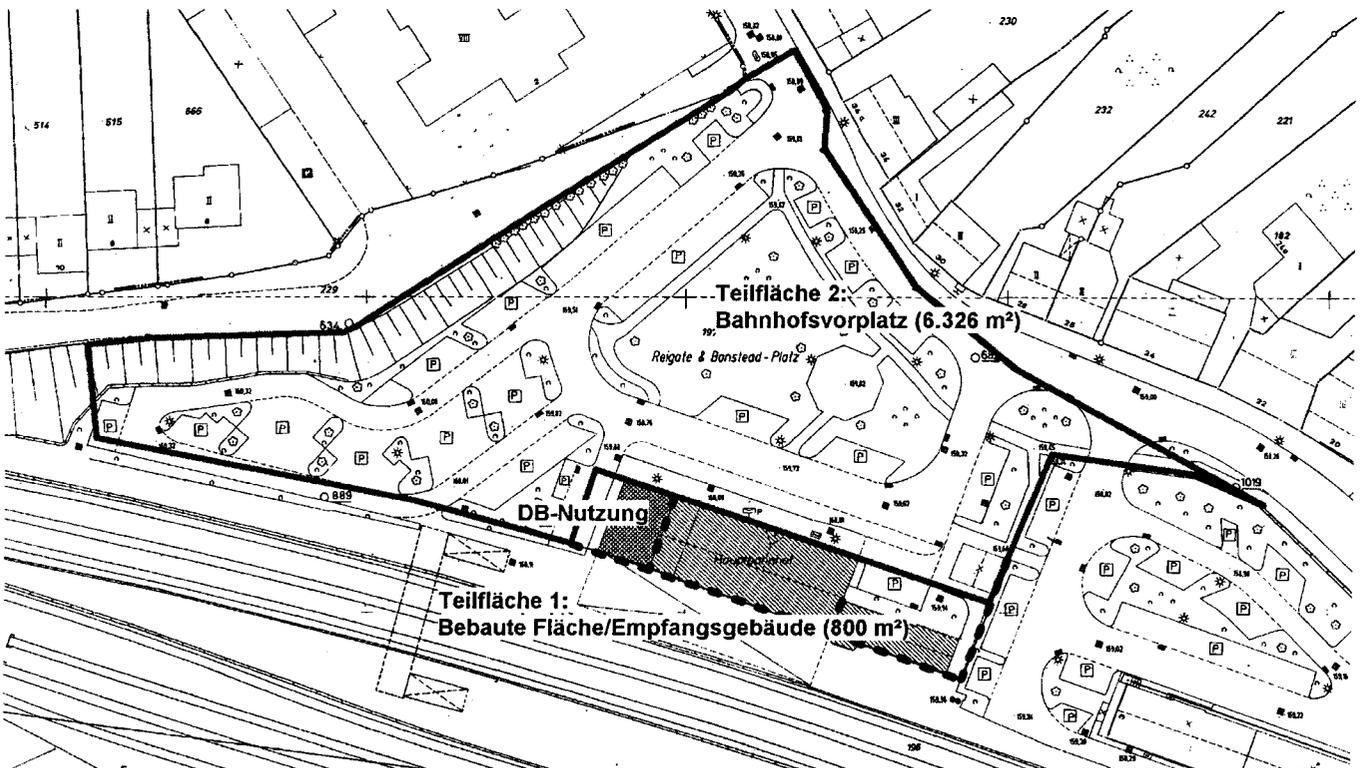
Zu 2. Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung – vorbehaltlich einer Förderzusage der Bezirksregierung Köln - mit der Umsetzung des vorgelegten Sanierungskonzeptes.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften			

1	2	3	4		
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt		
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		
<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt		
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis		
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung		

Sachverhalt:

Im Juli 2004 hat die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft (BEG NRW mbH) der Stadt Eschweiler auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens das Empfangsgebäude und die umliegenden Flächen am Hauptbahnhof Eschweiler zum Kauf angeboten.



Der Rat der Stadt Eschweiler beauftragte in seiner Sitzung am 16.09.2004 (VV 253/04) die Verwaltung, das Empfangsgebäude des Eschweiler Hauptbahnhofs sowie die umliegenden Flächen zu erwerben und innerhalb der nächsten zwei Jahre ausgereifte Sanierungs-, Nutzungs- und Finanzierungskonzepte zu entwickeln, um das Empfangsgebäude einer Verwertung zuzuführen. Sollte in diesem Zeitraum kein tragfähiges Konzept entwickelt werden können, das das Empfangsgebäude in öffentlicher Hand behält, ist auch eine private Verwertung zu prüfen.

Am 15.12.2004 stimmte der Rat der Stadt Eschweiler dem Grundstückskaufvertrag zu (VV 417/04).

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 25.01.2006 wurden die bisher vorliegende Sanierungsuntersuchung und das Nutzungskonzept durch den Ersten und Technischen Beigeordneten in einem mündlichen Bericht ausführlich vorgestellt. Die für die Sanierung und den Umbau des Empfangsgebäudes entscheidenden Punkte werden nachfolgend nochmals zusammenfassend dargestellt.

Sanierungsuntersuchung / Nutzungskonzept:

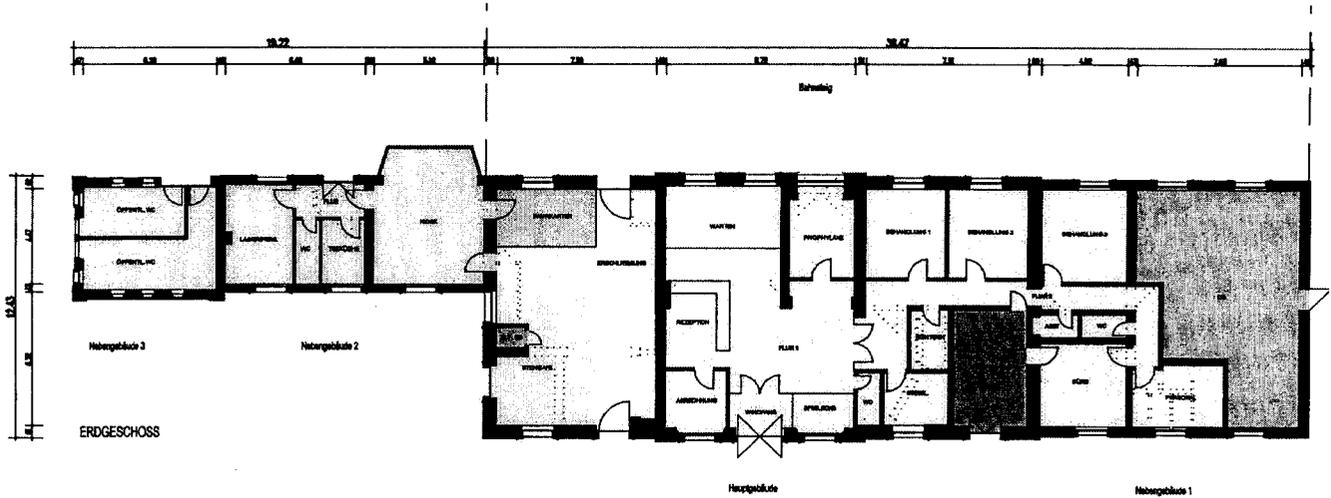
Um das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs Eschweiler einer sinnvollen Verwertung zuzuführen, wurde durch das Planungsbüro Schmitz, Aachen, ein Modernisierungs- und Nutzungskonzept erstellt.

Kellergeschoss

Aufgrund der Feuchtigkeit sind im gesamten Kellerbereich keine hochwertigen Nutzungen zu realisieren.

Erdgeschoss

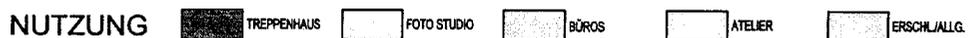
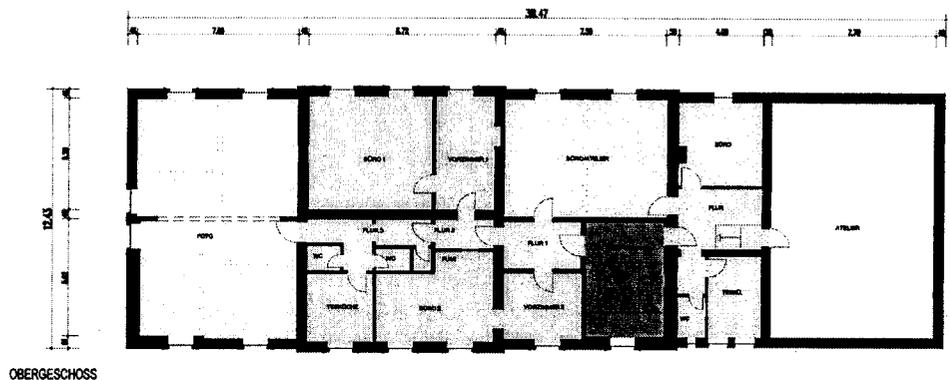
Städtebauliche Prämisse war die Beibehaltung eines Durchgangs durch das Gebäude zum Bahnsteig, sodass die ursprüngliche Bahnhofsnutzung auch nach dem Umbau ablesbar bleibt. Neben einer kombinierten Fahrkartenausgabe und Kiosknutzung und der bestehenden DB-Nutzung sollen die übrigen Erdgeschossflächen zu hochwertigen Büroräumen / Praxisräumen umgenutzt werden.



Obergeschoss

Für das Obergeschoss ist eine Büro-/Ateliernutzung für 5 Einheiten geplant. Abgesehen von der grundrissmäßigen Anpassung an die neue Nutzung soll das Gebäude im Rahmen der Umbaumaßnahmen an heutige Standards und Vorschriften angepasst werden.

Nach Rücksprache mit potentiellen Nutzern des Obergeschosses wird hier Wert auf einen zurückhaltenden Ausbau gelegt: Räume, Toiletten und Teeküche könnten von den Büroeinheiten des Obergeschosses gemeinsam genutzt werden. Wesentlich ist die Schaffung von größeren Räumen als Atelier- bzw. Fotostudiofläche. Diese sollen an den beiden Kopfenden des Hauptbaukörpers bzw. Westflügels realisiert werden. Die drei mittleren Büroeinheiten können auch für Vereinsnutzungen verwendet werden.



In der Summe entsteht im Erd- und Obergeschoss eine Nutzfläche von ca. 857 m².

Dachgeschoss

Um die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme zu erhöhen, wird bei der Sanierungskonzeption auf einen Ausbau des Keller- und Dachgeschosses verzichtet. Durch das neue Treppenhaus werden alle Gebäudeebenen erschlossen, so dass das Dachgeschoss - auch ohne Ausbau – für untergeordnete Nutzungen wie Abstell- und Lagerräume zur Verfügung steht.

Umsetzung (Zeitschiene):

Das Interesse eines potentiellen Nutzers für die Büro- bzw. Praxiseinheit im Erdgeschoss ist an die zeitliche Vorgabe gekoppelt, ca. Mitte des nächsten Jahres die neuen Räume im Empfangsgebäude des Hauptbahnhofes beziehen zu können. Diese langfristige Nutzung ist für das Empfangsgebäude von großer Bedeutung: Sie stellt zurzeit die wirtschaftlich tragfähigste Nutzung im Erdgeschoss dar. Eine Nichteinhaltung der Zeitplanung würde die gesamte Sanierung des Empfangsgebäudes gefährden.

Planung und Ausführung sind in einem sehr engen Zeitraster durchzuführen. Die nachfolgend dargestellte Zeitschiene stellt nach Schätzung der zuständigen Fachabteilung den kürzesten Durchführungszeitraum dar (mögliche unvorhergesehene Maßnahmen oder notwendige Abstimmungen mit dem Planer sind in dieser Zeitplanung nicht berücksichtigt):

04 / 2006	05 / 2006	06 / 2006	07 / 2006	08 / 2006	09 / 2006	10 / 2006	11 / 2006	12 / 2006	01 / 2007	02 / 2007	03 / 2007	04 / 2007	05 / 2007	06 / 2007	07 / 2007	08 / 2007	09 / 2007	10 / 2007	11 / 2007	12 / 2007
Planungsphase nach Erteilung des Architektenauftrags (~ 7 Monate)									Erdgeschoss: Ausführungsphase bis zur kompletten Nutzung (~ 8 Monate)							Praxis bezugsfertig	Restarbeiten OG und DG, Fassade			

Aus diesem Grund wird das Büro Schmitz, das schon die Modernisierungskonzeption erarbeitet hat, mit der Erstellung der weiteren Leistungsphasen beauftragt. Um die Zeitplanung des Interessenten einhalten zu können, müssen die entsprechenden Haushaltsmittel bereitgestellt und Planungsaufträge kurzfristig erteilt werden.

Städtebauförderung:

Im September 2005 wurde für den Durchführungszeitraum 2006 – 2007 bei der Bezirksregierung Köln ein Förderantrag gestellt. Beantragt wurden für den Durchführungszeitraum Städtebauförderungsmitel in einer Gesamthöhe von 256.321 €. Ein Bewilligungsbescheid bzw. eine Förderzusage liegen zurzeit noch nicht vor.

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Für die Sanierung des Empfangsgebäudes wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt. Die Berechnung basiert auf dem oben dargestellten Nutzungskonzept und geschätzten Umbaukosten zuzüglich Personalkosten von 1.121.400 € (Gutachten des Planungsbüro Schmitz zur Modernisierung

und Neunutzung des Empfangsgebäudes). Die beantragte Förderung in Höhe von 256.000 € wurde als Einnahme berücksichtigt, da die Sanierungsmaßnahme aufgrund der aktuellen Haushaltslage ohne die Gewährung einer Zuwendung von Landesmitteln nicht durchgeführt werden kann.

Das 800 m² große, bebaute Grundstück (Empfangsgebäude und Anbau) wurde zum symbolischen Wert von 1 € erworben.

Modernisierungs-/ Umbaukosten abzügl. Städtebauförderung (Finanzierungsbedarf)	Jahresnettomiete	Verwaltungskosten/ Instandhaltungskosten/ Mietausfallwagnis/ Zinsaufwand (865.400 € / 3,2 %)	Erforderlicher Finanzbedarf für die Tilgung des Kredits (1 %)	Fehlbetrag
865.400 €	~ 46.350 €	~ 45.050 €	~ 8.650 €	~ 7.350 €

Ohne Berücksichtigung der Betriebskosten für die geplante öffentliche WC-Anlage im Empfangsgebäude ergibt die Berechnung ein jährliches Defizit von ca. 7.350 €, diesbezüglich wird auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung vor Erwerb des Bahnhofsgebäudes in der Verwaltungsvorlage 253/04 hingewiesen.

Durch das vorliegende Modernisierungs- und Nutzungskonzept kann die erforderliche Aufwertung des Bahnhofgebäudes an herausragender Stelle im Stadtgebiet sichergestellt werden, unerwünschte Nutzungen können vermieden werden. Der öffentliche Charakter bleibt durch den Erhalt eines Gebäudedurchgangs mit Wartehalle und die geplante öffentliche Toilettenanlage erhalten.

Aus diesem Grund beauftragt der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die Verwaltung – vorbehaltlich einer Förderzusage der Bezirksregierung Köln - mit der Umsetzung des vorgelegten Sanierungskonzeptes.