



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**074/06**

1

# Sitzungsvorlage

Datum **13**.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),

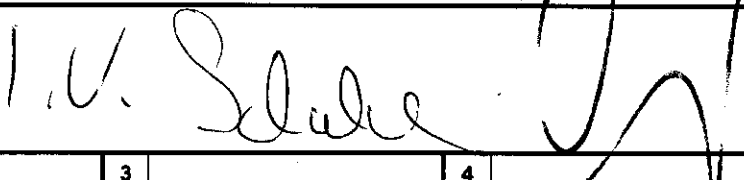
Mittelfristige Finanzplanung

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.

Prüfhinweis: s. Rückseite

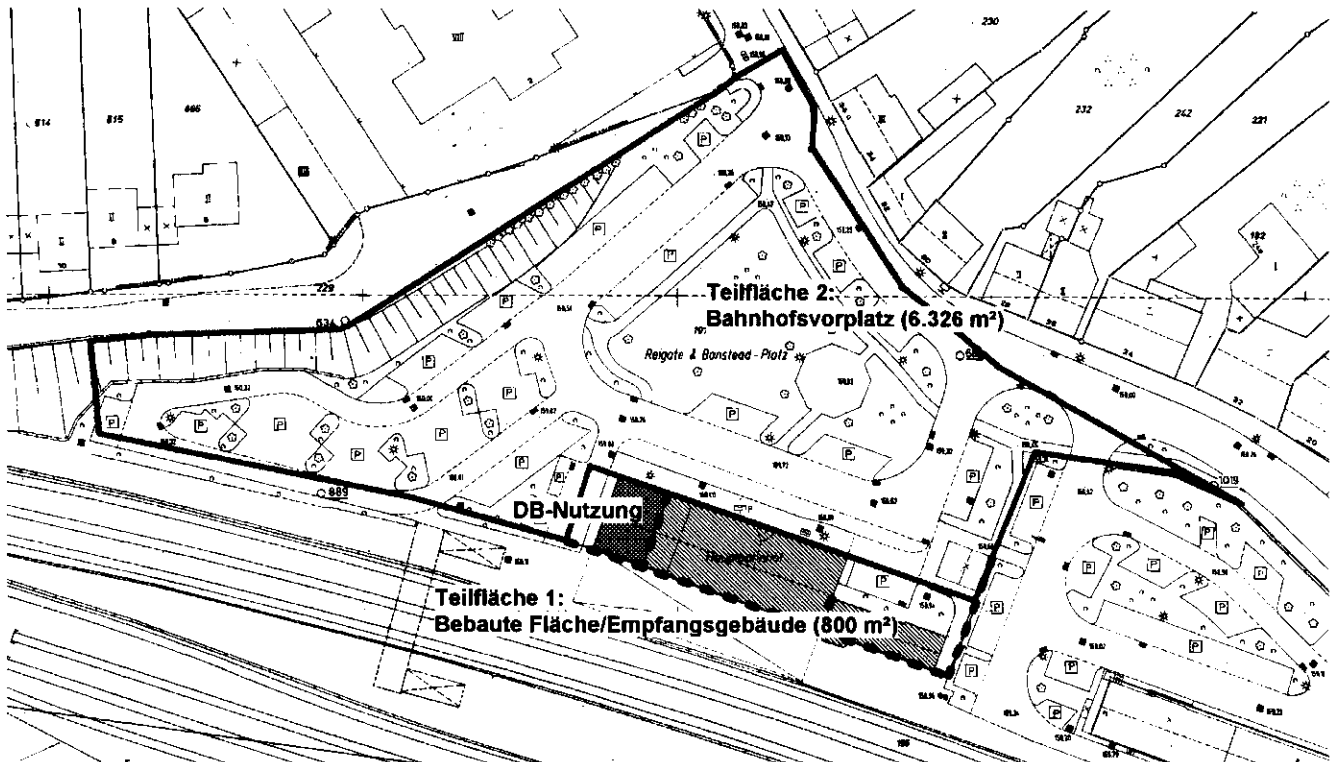
A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/>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

Prüfhinweis:

Gem. Auflage Nr. 16 der „Haushaltsverfügung“ des Landrates des Kreises vom 13.12.2005 dürfen Maßnahmen erst begonnen werden, wenn ein Bewilligungsbescheid über die entsprechende Zuwendung schriftlich vorliegt und die Fördermittel abrufbar sind. Die in – Aussicht - Stellung der Zuwendung reicht nicht aus.

### **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:**

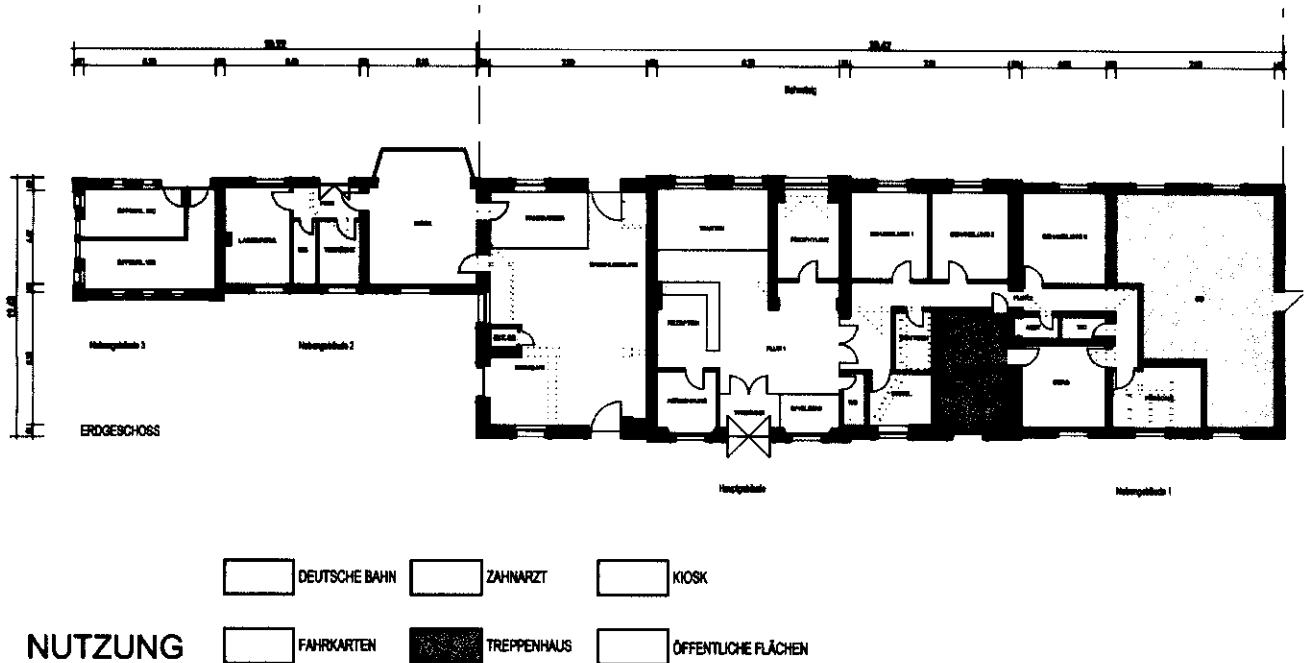
Um das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs Eschweiler einer sinnvollen Verwertung zuzuführen, wurde durch das Planungsbüro Schmitz, Aachen, ein Modernisierungs- und Nutzungskonzept erstellt.

#### **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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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
<b>865.400 €</b>	~ 46.350 €	~ 45.050 €	~ 8.650 €	<b>~ 7.350 €</b>

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.