

Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2016
----------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	274/2016-6
-------------	------------

Stand	22.04.2016
-------	------------

Betreff Standortkonzept Jugendamt und Erweiterung Rathaus der Stadtverwaltung Bornheim

Beschlussentwurf

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen des Architekten zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit vertiefenden Planungen zu den Standortvarianten und der Darstellung der Wirtschaftlichkeit für diese Varianten.

Sachverhalt

Gem. Antrag der FDP in der Sitzung des Rates vom 24.09.2012 (Vorl.Nr.450-2012/6) und dem Beschluss, den Standort Brunnenallee für das Jugendamt anzumieten (Vorl. Nr. 088-2014/6) hat der Bürgermeister die räumliche Konzentration von Verwaltung und Jugendamt am Standort Rathausstraße weiter geprüft.

Das Architekturbüro I.DE.O.S wurde beauftragt, Bebauungsvarianten in unmittelbarem Umfeld des Rathauses zu untersuchen. Im Ergebnis wurden 5 Varianten erarbeitet.

Variante 1:

Standort Ratstrakt/Rathausgarten
Errichtung eines Baukörpers für die Erweiterung Verwaltung und Jugendamt

Variante 2 :

Standort Rathausparkplatz vor der VHS
Errichtung eines Baukörpers für die Erweiterung Verwaltung und Jugendamt

Variante 3 :

Standort Rathausparkplatz zw. Rathausstraße und Bonner Straße
Errichtung eines Baukörpers für die Erweiterung Verwaltung und Jugendamt

Variante 4 :

Standort Ratstrakt/Rathausgarten und Standort Bonner Str./Adenauerallee
Errichtung von 2 Baukörpern für die Erweiterung Verwaltung und Jugendamt, sowie Anbau an das Bestandsgebäude mit 5-geschossigen Treppenhaus

Variante 5 :

Standort Bonner Str./Adenauerallee
Errichtung eines Baukörpers für die Erweiterung von Verwaltung und Jugendamt

Grundlage bildet der konkrete Erweiterungsbedarf für das Jugendamt mit einer Nettonutzfläche von rd. 1.100 m², sich einer daraus ergebenden Bruttogeschossfläche von rd.1.400 m² und ein noch zu ermittelnder Erweiterungsbedarf für die Verwaltung.

Somit orientieren sich die vorgelegten Varianten am konkreten Flächenbedarf des Jugendamtes und an der Auslastung der vorhandenen Grundstücke unter den städtebaulichen Gegebenheiten.

Nachfolgende Baukostenschätzungen sind den einzelnen Varianten hinterlegt:

	Bruttogeschossfläche	Kostengruppen 200-700	Vollgeschosse
Variante 1:	BGF rd. 2.970 m ²	rd. 8.700.000 € brutto	4
Variante 2:	BGF rd. 2.800 m ²	rd. 9.550.000 € brutto	4
Variante 3:	BGF rd. 3.330 m ²	rd. 8.200.000 € brutto	3
Variante 4:	BGF rd. 3.834 m ²	rd.10.700.000 € brutto	5/2/2
Variante 5:	BGF rd. 3.784 m ²	rd.11.500.000 € brutto	3,5

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegenden Kostenschätzungen des Architekten zu den verschiedenen Varianten dienen zur ersten Ermittlung von jährlichen Belastungen für den städtischen Haushalt und können - unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit - mit den Belastungen aus alternativer Anmietung verglichen werden. Den Mietaufwendungen stehen bei der Investitionstätigkeit Aufwendungen aus Abschreibungen und Instandhaltung sowie Zinsaufwendungen aus der Finanzierung gegenüber. Eine erste grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass die Belastungen bei Investitionstätigkeit pro Quadratmeter Bruttogrundfläche unter dem durchschnittlichen Mietkostenniveau im Stadtgebiet liegen. Dies ist insbesondere auf die derzeit sehr günstigen Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Insofern macht es Sinn, die Überlegungen fortzuführen.

Bisher sind keine Haushaltsmittel für diese Baumaßnahme vorgesehen.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan der Varianten