

Große Anfrage der Fraktionen SPD, UWIGA, Die Linke., FDP und PIRATEN vom 14. Mai 2014 betr. "Neubau Rathaus" Standort Kollegiengebäude und städtebauliche Entwicklung



Große Anfrage

„Neubau Rathaus“

Standort Kollegiengebäude und städtebauliche Entwicklung

1. Teilt der Magistrat die Auffassung, dass die Entscheidung zum Bau eines „Bürgerrathauses“ erst nach dem Nachweis der aktuellen Notwendigkeit desselben und nur vor dem Hintergrund einer funktionsbezogenen in allen Positionen nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung in Zusammenhang mit einem schlüssigen Baukostenplan erfolgen kann?
2. Stimmt der Magistrat der Feststellung zu, dass in der Standortstudie von Planquadrat unter „Steckbriefe“: Städtebaulicher Kontext: zu dem Standort Luisenplatz ausgeführt wird: „Als Rathausstandort wäre dieser Standort insgesamt sehr gut geeignet und würde ein hohes Maß an Repräsentativität versprechen. Das Kollegiengebäude könnte darüber hinaus als historisches Gebäude identitätsstiftend wirken.“?
3. Stimmt der Magistrat der Feststellung zu, dass der Standort Luisenplatz für ein „Bürgerrathaus“ die größte Bürgernähe verspricht und das Kollegiengebäude als vertrauter Ort mit hohem Wiedererkennungswert in der Stadtmitte die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt fördert und die Stadt nach außen angemessen repräsentiert?
4. Ist der Magistrat an einer qualitätsvollen städtebaulichen und architektonischen Entwicklung des öffentlichen Raumes interessiert? Wenn ja, warum begreift der Magistrat die Projektierung eines „Bürgerrathauses“ nicht als einmalige Chance, um für den Luisenplatz und das Kollegiengebäude eine erhebliche Bedeutungs- und Funktionssteigerung erreichen zu können?
5. Insbesondere ein „Bürgerrathaus“ erfordert in der Projektentwicklung für Form und Funktion die Beachtung der Kriterien: Stadträumliche Bedeutung im Stadtgefüge, Bürgernähe, Identifikation, Ablesbarkeit, Wertevermittlung, Transparenz, Orientierung, Nutzungsvielfalt, Kostendisziplin etc. Mit welchen Maßnahmen wird der Magistrat diesen Anspruch sicherstellen?
6. Warum gelingt es dem Magistrat der Stadt Darmstadt nicht, durch eine vorurteilsfreie Kommunikationsstrategie alle für die Entwicklung eines „Neuen Bürgerrathauses“ wichtigen Ansprechpartner (Bürger, Rat, Verwaltung und Fachberater) zur Erlangung eines einvernehmlichen Konzeptes zusammenzuführen?

7. Wird der (die) zukünftige Baudezernent(In) die Möglichkeit haben, das Vorhaben: „Bürgerrathaus für Darmstadt“ unabhängig von bestehenden Interessenslagen zu entwickeln?
8. Warum wird der Gestaltungsbeirat nicht in die städtebauliche Betrachtung: „Standort“ und die gebäudetypologische Bewertung: „Neubau Bürgerrathaus Darmstadt“ einbezogen?
9. Aus welchen Analysen und Gutachten geht hervor, dass das Kollegiengebäude aus funktionalen Gründen nicht in Frage kommt?
10. Welche funktionalen Anforderungen stellt die Stadt an ein Rathaus? Welche werden davon vom Kollegiengebäude erfüllt und welche nicht? (Bitte eine tabellarische Darstellung)

Kosten zum Neubau Rathaus

11. Gemäß Antwort 1 vom 10.03. auf die Große Anfrage der FDP-Fraktion werden die Baukosten für das neue Rathaus der Kostengruppen 300 und 400 rund € 63 Mio. betragen. Gemäß Baukostenindex 2013 für Bürogebäude mittleren Standards ist mit Kosten von circa € 51 Mio. zu rechnen. Wie ist diese enorme Kostenabweichung von rund 20% zu erklären?
12. Gemäß Ihrer Antwort zur Frage 1 & 2 vom 10.03. auf die Große Anfrage der FDP-Fraktion enthält die Kostengruppe 600 sämtliche Kosten für IT, Möblierung und sonstige Umzugskosten. Die Kostengruppe 600 gemäß DIN 276 führt Kosten für „Ausstattung und Kunstwerke“. Wie setzen sich die angesetzten Kosten für IT-Ausstattung, Möblierung und Umzug genau zusammen?
13. Die anfallenden Betriebskosten für extern angemietete Mietflächen betragen gemäß Antwort 7 auf die Große Anfrage der FDP-Fraktion rund € 660 TSD p.a. Nach der Bürgerrathaus-Präsentation (Seite 11) betragen die jährlichen Betriebskosten in Summe rund € 2,95 Mio. Wie setzen sich die jährlichen Betriebskosten in Höhe von rund € 2,95 Mio. zusammen und wie hoch sind die jährlichen Betriebskosten für die im Eigentum befindlichen Immobilien?
14. Arcadis rechnet mit jährlichen Betriebskosten in Höhe von circa € 1,1 Mio. für den Rathaus Neubau (siehe Antwort 7). Weiterhin setzt Arcadis rund € 1,1 Mio. jährliche Instandhaltungskosten an. Wo werden diese Kosten in der Bürgerrathaus-Präsentation berücksichtigt (vgl. hierzu Seite 11 der Präsentation)?
15. Wurden bereits Gespräche mit den Vermietern der aktuell extern angemieteten Mietflächen geführt, um die Möglichkeit einer etwaigen Mietreduktion zu prüfen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht und ist dies in Zukunft geplant?
16. Wurden mit der bauverein AG Gespräche über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und die Vermarktungschancen (Neuvermietung) der Liegenschaft in der Frankfurter Straße für den Fall des Auszugs der Stadtverwaltung geführt und wenn ja, mit welchem Ergebnis?
17. Nach den Antworten der Frage 13 auf die Große Anfrage der FDP-Fraktion wird für das neue Rathaus mit einer jährlichen Besucherzahl von circa 280 TSD (oder circa 1.000 pro Werktag) gerechnet. Wie wurde dieser Besucherandrang bei den Planungen berücksichtigt (Logistik, Versorgung, Wartezonen, etc.)?
18. Aus welchen Analysen und Gutachten geht hervor, dass das Kollegiengebäude aus finanziellen Gründen nicht in Frage kommt?
19. Gab es weitere Analysen und Gutachten in Bezug auf das Kollegiengebäude? Wenn ja, welche?

20. Welcher Energiestandard wurde bei der Berechnung der Energiekosten beim neuen Rathaus verwendet?

Flächennutzung

21. Die Maximalbelegung des neuen Rathauses sieht eine Fläche/Mitarbeiter von rund 20 m² vor. Welche konkrete Raumplanung liegt dem zugrunde? Hält der Magistrat dieses Flächenverhältnis, auch vor dem Hintergrund gesetzlicher Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsplätzen für angemessen und ausreichend - insbesondere auch in Hinblick auf die von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Darmstadt gute und engagiert geleistete Arbeit, die selbstverständlich mit den räumlichen Möglichkeiten der persönlichen Gestaltung des Arbeitsumfelds in direktem positiven Zusammenhang steht?
- a) Wurde bei der Flächenbedarfsplanung beachtet, dass gerade im Bereich der öffentlichen Verwaltung genügend Büroräume zur Verfügung stehen müssen, die geschützte Gespräche zwischen BürgerInnen/AntragstellerInnen und der Behörde (vom Einwohnermeldeamt über die Sozialverwaltung bis hin zur Antragstellung im Baubereich) ermöglichen und zulassen müssen (Datenschutz, Persönlichkeitsschutz)? Wie soll dies konkret realisiert werden?
- b) Wieviel reine Arbeitsfläche pro Arbeitsplatz ist eingeplant?
22. Die „Bürgerrathaus – Auftakt – Präsentation“ geht von einer deutlichen Verringerung der für die Verwaltungsarbeit benötigten Flächen aus. Woher genau resultieren diese Annahmen? Bitte im Einzelnen aufführen: aus einer Verwaltungsmodernisierung, aus der Straffung und Optimierung der Verwaltungsabläufe, aus der Schaffung von Telearbeitsplätzen unter Optimierung der Büroflächen und - arbeitsplätze – gemeinsame Nutzung eines Arbeitsplatzes, aus Personaleinsparungen, aus der Vergabe von Verwaltungstätigkeiten und/oder Teilverwaltungstätigkeiten an Dritte.
23. Unter der Annahme der deutlichen Verringerung der für die Verwaltungsarbeit benötigten Flächen – Wurde überprüft, ob die einzelnen Verwaltungseinheiten so sinnvoll zusammengefasst werden könnten (entsprechend ihrer verwaltungsinternen Zusammenarbeit), dass sie in den stadteigenen Liegenschaften (unter Ausnutzung der derzeit leerstehenden, wie z. B. die ehem. EAD-Verwaltung) zusammengeführt werden könnten? Wenn nein, welche Gründe lagen dieser Entscheidung zugrunde?
24. Wurden die in den Fragen 22 und 23 - hier insbesondere der in Frage 22 formulierten Fragen mit den Gremien der Personalvertretung eingehend erörtert? Zu welchen Ergebnissen führten diese Erörterungen?
Da hier eine Reihe von Mitbestimmungstatbeständen des Hessischen Personalvertretungsgesetzes (HPVG) berührt werden, wurden die Gremien der Personalvertretung hierzu angehört und wenn ja, zu welchen Ergebnissen kamen diese? Wenn nein, welche Gründe lagen dafür vor?
25. Durch einen theoretischen Auszug aus der Frankfurter Straße 71 stehen rund 12.000 m² Bürofläche zur Vermietung an und somit ein massiver Mietertragsausfall mit anfallende Vermietungskosten (Herrichtung der Mietflächen, mietfreie Zeiten und ggfs. Übernahme der Maklercourtage) für die Bauverein AG. Hierzu sind entsprechende Rückstellungen zu bilden. Wurde dies in den durchgeführten Analysen berücksichtigt?

Gutachten Neubau Rathaus

26. Warum wurde in der Bürgerrathaus-Präsentation kein Bezug auf das Gutachten von Arcadis genommen?
27. Wann wird den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung das Gutachten der Fa. Arcadis zugänglich gemacht? Falls dies nicht geschehen soll, welchen Grund gibt es, dem Parlament diese Informationen vorzuenthalten?
28. Wann wird den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung der von Land und Stadt gemeinsam beauftragte Bewertungsbericht zur Ermittlung des Bedingten Verkehrswertes zum Kollegiengebäude der Firma Ganesha Consulting GmbH Co. KG – Immobilienwirtschaftliche Unternehmensberatung vom 27.04.2007 vorgelegt?
29. Wann werden den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung die in der Antwort zu Frage Nr. 8 der Kleinen Anfrage des Stadtverordneten Hanno Benz erwähnten Unterlagen zur Raumkapazität des Kollegiengebäudes vorgelegt?
30. Wie hoch sind die bisher für das Projekt "Rathaus-Neubau" angefallenen Kosten (hierzu zählen insbesondere die Kosten für die Unternehmen Arcadis, Planquadrat, Schüllermann & Partner und Team Quickborn)?
31. Welche durchschnittliche Verzinsung ergibt sich für das eingesetzte Kapital in Höhe von 110 Mio. Euro nach Ablauf von 50 Jahren?
32. Bis wann werden alle bislang durchgeführten Studien und Untersuchungen vollständig für die Bürgerinnen und Bürger zur Information zur Verfügung stehen?
33. Während des ersten "runden Tisches" zum Rathaus am 24. Februar 2014 wurde sowohl von Seiten des Oberbürgermeisters, als auch von Seiten des Stadtkämmerers zugesagt, dass die Untersuchungsergebnisse der Firma Schüllermann Consulting GmbH im Original auf die Homepage der Stadt Darmstadt gestellt würden. Bisher ist dies nicht geschehen, welche Gründe liegen hierfür vor? Welche genauen Eingangsdaten lagen diesem Gutachten zugrunde?

Bürgerbefragung

34. Zu welchem Zeitpunkt ist die Bürgerbefragung zum „Neubau Rathaus“ geplant?
35. Was ist der genaue Gegenstand der Bürgerbefragung?
36. Hält sich der Magistrat an die in den Stadtverordnetenversammlung mit der Magistratsvorlage 2013/0411 beschlossenen Vorschlag, einen Bürgerentscheid gemäß der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) durchzuführen? Wenn nein, warum nicht?
37. Wie hoch schätzt der Magistrat die Kosten für die Bürgerbefragung analog eines Bürgerentscheides gemäß Hessischen Gemeindeordnung (HGO) ein?
38. Wer entscheidet über die Fragestellung der Bürgerbefragung?
39. Wird die Magistratsvorlage 2013/0411 Gegenstand der Bürgerbefragung sein?
40. Wie werden die Bürgerinnen und Bürger vor der Befragung über die Vor- und Nachteile eines Rathaus-Neubaus versus einer weiteren Anmietung von Flächen informiert und über die jeweiligen Kosten aufgeklärt? Wird es hierzu einen „bürgerverständlichen“ Fragenkatalog geben, der die Kosten eines Neubaus sowie die Kosten für eine weitere Anmietung gegenüberstellt? Wenn nein, warum nicht?
41. Sind zur Vorbereitung der geplanten Bürgerbefragung zum Neubau Rathaus Bürgerwerkstätten geplant?

Darmstadt, 14. Mai 2014

Für die Fraktion der SPD
Hanno Benz
(Fraktionsvorsitzender)

Für die Fraktion der UWIGA
Helmut Klett
(Fraktionsvorsitzender)

Für die Fraktion der FDP
Sandra Klein
(Fraktionsvorsitzende)

Für die Fraktion der Linken
Karl-Heinz Böck
(Fraktionsvorsitzender)

Für die Fraktion der Piraten
Claudia Stricker
(Fraktionsvorsitzende)