

Federf. Stadamt: Organisations- und Personalamt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuss	Bürgermeister Schwerhoff	10.02.2003	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Abriß der Bürotürme/Neubau eines Verwaltungsgebäudes**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

Der Haupt- und Finanzausschuss hat sich in seiner letzten Sitzung am 5.12.2002 mit der umfangreichen Vorlage der Verwaltung zur „PCB-Problematik in den Bürotürmen des Rathauses Gladbeck / Sanierung – Rückbau – Neubau“ ausführlich befaßt und sodann entschieden, daß die Bürotürme abzureißen sind und entsprechend neuer Büroraum zu schaffen ist.

Die Verwaltung wurde zudem beauftragt,

1. in jeder Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses ausführlich über den Fortgang zu berichten und
2. unverzüglich eine umfassende Konzeption zu erstellen und sie dem Ausschuß in der nächsten Sitzung vorzustellen.

-----

Seit der letzten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses hat die Verwaltung mit Hochdruck an dem Projekt, an einer umfassenden Konzeption mit folgenden Ergebnissen gearbeitet:

▪ **Einschaltung eines Beratungsunternehmens**

Wie bereits in der Vorlage für die Sitzung am 5.12.02 ausgeführt, erfordert ein Projekt dieser Größenordnung mit seinen komplexen, vielschichtigen Anforderungen auf den unterschiedlichsten Fachgebieten, mit schwierigen rechtlichen, ausschreibungs-, vertrags-, finanz- und steuerrechtlichen Fragen neben den verwaltungsinternen Ressourcen einer begleitenden externen gutachterlichen Beratung und Betreuung - eines kompetenten, erfahrenen, neutralen Bera-

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

tungspartners, der hinsichtlich der späteren Realisierung des Projektes keine eigenen geschäftlichen Interessen verfolgt.

- Ausgewählt wurde mit 'PricewaterhouseCoopers – Finance Beratungs-GmbH/WIBERA' (*PwC*) ein international renommiertes Unternehmen, das als Beratungsdienstleister im Bereich öffentlicher Investitionsvorhaben tätig ist. Zum Unternehmensnetzwerk gehört u.a. die KGSt-Consult GmbH.

*PwC* wird die Grundzüge der gemeinsamen Projektarbeit (Zielsetzungen, Strategien, Projektablauf, Zeitplanung etc.) in der Sitzung am 10.02.2003 präsentieren, dabei insbesondere auf die Handlungsalternativen Eigeninvestment / Fremdinvestment eingehen und projektbezogen in das Thema Public-Private-Partnership (PPP) einführen.

Vorgesehen ist, daß *PwC* das Projekt mindestens begleitet bis zur Vergabe, also über die Phasen Planung, Kostenermittlung, Wirtschaftlichkeitsvergleich, Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens mit Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen und Vertragsgestaltungen.

- **Einrichtung einer internen Projektgruppe**

Eingerichtet wurde eine verwaltungsinterne Projektgruppe unter Leitung des Verwaltungsdirektors. Ihr gehören als ständige Mitglieder an: ein freigestellter Mitarbeiter aus dem Referat Wirtschaftsförderung, der Leiter der Organisationsabteilung, ein techn. Mitarbeiter des Rechnungsprüfungsamtes, der Leiter des Amtes für kommunale Finanzen und die Abteilungsleiterin Projektsteuerung/Bauplanung des Hochbauamtes. Eingebunden ist zudem ein Vertreter des Personalrates. Bei Bedarf werden weitere Fachkräfte aus anderen Ämtern hinzugezogen.

Wesentliche Aufgabe dieser Projektgruppe ist es, die Projektarbeit in der Verwaltung zu koordinieren und deren Fachkompetenz in die gemeinsame Projektarbeit mit *PwC* einzubringen.

- **Entwicklung einer Konzeption**

Eine „umfassende“ Konzeption für den Abriss der Bürotürme und den Neubau des Verwaltungsgebäudes, die dem Anspruch auf Optimierung des Projektablaufs und des Projekterfolgs genügt, kann zum jetzigen Zeitpunkt mangels vorhandener belastbarer Daten nicht vorlegt werden. Ein derart komplexes Projekt erfordert eine intensive und sorgfältige Recherche und Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanten Aspekte.

Für die Erstellung der Konzeption werden zur Zeit entsprechende Datenerhebungen durchgeführt, ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt und ein Raumprogramm mit Darstellung von Funktionszusammenhängen erarbeitet. Dies werden Grundlagen sein für die Kostenschätzung und für ein im Ausschreibungsverfahren zu verwendendes Anforderungsprofil der Abriss- und Neubaumaßnahmen.

Parallel dazu werden Alternativen für eine evtl. erforderliche übergangsweise

Unterbringung von Dienststellen der Verwaltung aus den Bürotürmen 1 und 2 geprüft.

▪ **Vordringlicher Entscheidungsbedarf (Weichenstellung)**

Vordringlicher Entscheidungsbedarf stellt sich – weil für die weitere Konzeptions- und Projektentwicklung einschl. der Kostenermittlung zwingend – in folgenden zwei Punkten:

**1. Städtebauliche Anforderungen**

Die Definition der städtebaulichen Anforderungen ist nicht nur für das gesamte Projekt von grundsätzlicher Bedeutung, sondern zugleich eine zwingende Grundlage/Voraussetzung für die weitere Konzeptions- und Projektentwicklung. In der zeitlichen Abfolge der zu treffenden Entscheidungen steht sie am Anfang.

Die Verwaltung wird in der Sitzung über den Stand ihrer städtebaulichen Überlegungen berichten.

**2. Szenario des Abrisses und des Neubaus**

Für das weitere Verfahren ebenfalls von grundsätzlicher Bedeutung ist das zu wählende Szenario für den Abriss der Bürotürme und den Neubau des Verwaltungsgebäudes. Folgende Alternativen sind denkbar:

<b>Szenarien:</b>	<b>Zeitliche Abfolge:</b>
<b>Szenario 1</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. kompletter Freizug der Bürotürme I u. II, d. h., externe Unterbringung aller Verwaltungsdienststellen</li><li>2. Abriss der Bürotürme I u. II</li><li>3. Neubau des Verwaltungsgebäudes</li></ol>
<b>Szenario 2</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Neubau des Verwaltungsgebäudes neben den Bürotürmen, d. h., Erhalt der Bürotürme I u. II bis zur Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes</li><li>2. Umzug der Verwaltungsdienststellen aus den Bürotürmen I u. II in das neue Verwaltungsgebäude</li><li>3. Abriss der Bürotürme I u. II</li></ol>
<b>Szenario 3</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes in Bauabschnitten</li><li>2. sukzessiver Umzug der Verwaltungsdienststellen (orientiert an den Bauabschnitten des neuen Verwaltungsgebäudes)</li><li>3. sukzessiver Abriss der Bürotürme 1 u. 2 (orientiert am sukzessiven Umzug der Verwaltungsdienststellen)</li></ol>

Für die Entscheidung, welches Szenario weiterverfolgt werden soll, sind folgende Kriterien maßgebend:

<b>Schnelle Auflösung der PCB-Problematik für die Belegschaft</b>	Das Personal erwartet eine möglichst rasch wirkende Alternative zur jetzigen Arbeitssituation in belasteten Räumen. Die Situation ist zwar nicht konkret gesundheitsgefährdend, erzwingt aber eine konkrete Perspektive.
<b>Wirtschaftlichkeit</b>	Kostenminimierung in den Projektphasen <ul style="list-style-type: none"><li>• Konzeptionierung</li><li>• Finanzierung</li><li>• Realisierung</li><li>• Betrieb / Unterhaltung</li></ul>
<b>Funktionalität</b>	Nutzenmaximierung in den Projektphasen <ul style="list-style-type: none"><li>• Realisierung</li><li>• Betrieb / Unterhaltung</li></ul>
<b>Qualität Städtebau / Architektur</b>	Optimierung der städtebaulichen und architektonischen Qualität (orientiert an den finanziellen Rahmenbedingungen und den funktionalen Anforderungen)
<b>Schnelligkeit</b>	Optimierung des Projektablaufs im Sinne einer schnellen Realisierung der Abriss- und Neubaumaßnahmen

Nach erster Einschätzung scheint tendentiell Szenario 1 die besten Voraussetzungen für die Projektdurchführung unter Beachtung der vorgenannten Kriterien zu bieten.

Gleichwohl sollte eine endgültige Entscheidung erst nach Klärung der städtebaulichen Vorgaben und nach abgeschlossener Prüfung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Szenarien getroffen werden.

**Beschlussentwurf:**

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den vorgelegten Bericht der Verwaltung und die Präsentation von PricewaterhouseCoopers Corporate Finance Beratungs-GmbH / WIBERA zu den Grundzügen der gemeinsamen Projektarbeit sowie zum Thema „Public-Private-Partnership“ zur Kenntnis. Die Konzeption für den Abriss der Bürotürme und den Neubau des Verwaltungsgebäudes ist auf dieser Basis weiter zu entwickeln.

Der Bürgermeister

Schwerhoff

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: