

Vorlage Nr. 04/0485

Federf. Stadtamt: Organisations- und Personalamt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuss		13.12.2004	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Abriss der Bürotürme/Neubau eines Verwaltungsgebäudes
- Sachstandsbericht -**

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

I. Zuschlagsentscheidung/Auftragserteilung/Vertragsunterzeichnung

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 20.9.04 folgende Entscheidungen getroffen:

1. Das Projekt "Abriss der beiden Bürotürme / Neubau und Betrieb des neuen Verwaltungsgebäudes" wird wegen der wirtschaftlichen Vorteile im Rahmen eines PPP-Modells realisiert.
2. Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot der Bietergemeinschaft HOCHTIEF vom 01.09.04 bezogen auf die Finanzierungsvariante Forfaitierung.
3. Beide Entscheidungen stehen unter dem Vorbehalt des Ausganges des Anzeigeverfahrens gem. § 85 Abs. 4 GO NW.

Mit Verfügung vom 29.9.04 teilte die Kommunalaufsicht auf die Anzeige der Stadt Gladbeck gem. § 85 Abs. 4 GO NW vom 10.9.04 mit, dass sie weder Hinderungsgründe für den Vollzug des kreditähnlichen Rechtsgeschäftes (trotz der damit verbundenen hauswirtschaftlichen Auswirkungen) noch eine einseitige Verteilung vertraglicher Risiken zu Lasten der Stadt sieht (= "Grünes Licht").

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Unmittelbar nach der o.a. Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses erhielten die übrigen am Vergabeverfahren beteiligten Bieter die nach § 13 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge vorgeschriebene Mitteilung über die Nichtberücksichtigung ihrer Angebote und über die vorgesehene Zuschlagserteilung an die Bietergemeinschaft HOCHTIEF.

Nach Ablauf der Frist von 14 Tagen, in der keine Rügen eingingen, wurde der Bietergemeinschaft HOCHTIEF mit Schreiben vom 6.10.04 der Zuschlag gem. § 25 VOB/A auf ihr Angebot vom 31.8.04 bezogen auf die Finanzierungsvariante "Forfaitierung" erteilt.

Die Unterzeichnung des umfangreichen Vertragswerkes erfolgte am 7.10.04.

II. Öffentliche Ausstellung des Modells und der Pläne

Zur Information der Öffentlichkeit und der Beschäftigten wurden Modell und Pläne im Oktober für die Dauer von zwei Wochen im Foyer der Bürotürme ausgestellt. Während dieser Zeit bestand unmittelbar vor Ort an zwei Tagen Gelegenheit, Auskünfte von Vertretern von HOCHTIEF und der Stadt zum Projekt zu erhalten.

Aufgrund des unvermindert anhaltenden Interesses können Modell und Pläne seit dem 22. November bis auf Weiteres im Erdgeschoss des Rathauses besichtigt werden.

III. Gespräche mit HOCHTIEF nach Vertragsunterzeichnung zwecks Optimierung der Architektur und des Raumprogramms

In den seit der Vertragsunterzeichnung geführten regelmäßigen Gesprächen (einmal wöchentlich) zwischen HOCHTIEF und der Verwaltung ging es thematisch im Wesentlichen um die punktuelle Optimierung der Architektur des Gebäudes, um die Optimierung, den Feinschliff des Raumprogramms und um die begleitende partnerschaftliche Unterstützung im Vorfeld des Abriss- und Baugenehmigungsantrages.

1. Architektur

Im Laufe seiner Diskussion in der Sitzung am 20.9.04 hat der Haupt- und Finanzausschuss trotz seiner grundsätzlichen Zustimmung gleichwohl noch in folgenden Punkten Verbesserungen/Optimierungen für erforderlich erachtet, die von der Verwaltung in den Gesprächen gegenüber HOCHTIEF geltend gemacht worden sind:

§ **Eingangssituation** (stärkere Betonung der Haupteingänge)

Ergebnis der Überarbeitung durch HOCHTIEF:

Die Fassadenöffnungen der Haupteingänge werden verbreitert und durch die gestaffelt zurückspringende Natursteineinfassung gegliedert.

§ **Fassadengestaltung** (Sockelbereich)

Ergebnis der Überarbeitung durch HOCHTIEF:

Die Sockelgliederung des Hauptgebäudes verläuft vom Untergeschoss bis zur Oberkante der Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss. Der Sockel wird als Rustica-Fassade hergestellt, d.h. in jeder sechsten Schicht wird ein Stein um ca. 10 mm nach außen gezogen.

Die Mauerwerkspfeiler der Lochfassade werden flächenbündig mit den Brüstungsfeldern hergestellt. Die Brüstungsfelder sollen zur Gliederung gegenüber den Pfeilern einen Wechsel im Mauerverband erhalten.

Im Bereich des städtebaulichen Merkzeichens in der Ost- und Westfassade und im Bereich des Blendgiebels zum Willy-Brandt-Platz werden die Fensteranzahl und –größe geringfügig verändert.

§ **Südansicht des Koppelbaus (Untergeschoss)**

Ergebnis der Überarbeitung durch HOCHTIEF:

Durch die Überarbeitung des Untergeschossgrundrisses des Koppelbaus hat sich die Lage der Garagen-Stellplätze innerhalb des Gebäudes verändert.

Die detaillierte Ausarbeitung der Fassadengestaltung z.B. der Tore der Garagen und der Nebenräume der Technik erfolgt in der weiteren Bearbeitung der Planung (Ausführungsplanung).

§ **Durchgang zwischen Willy-Brandt-Platz und Parkplatz im Süden**

Ergebnis der Überarbeitung durch HOCHTIEF:

Die Außentreppe zwischen dem Willy-Brandt-Platz und dem Parkplatz im Süden wird an der engsten Stelle um ca. 50 cm verbreitert.

Die Verwaltung wird die vorgenommenen Änderungen in der Sitzung anhand von Plänen ausführlich erläutern.

2. Optimierung des Raumprogramms

Ein weiterer Schwerpunkt der Gespräche war die Abstimmung der Feinplanung des Raumprogramms, der optimalen funktionalen Zuordnung der Dezernate, Ämter, Abteilungen usw. zueinander sowie deren Lage innerhalb des neuen Verwaltungsgebäudes bis hin zur Platzierung der Besucherzonen, Aktenkammern, Teeküchen und Besprechungsräume. Die Dienststellen der Verwaltung, die dort künftig untergebracht werden, wurden in diese Feinjustierung intensiv eingebunden, ebenso der Behindertenkoordinator zur Frage der Barrierefreiheit.

Nach dem Raumprogramm soll das neue Verwaltungsgebäude wie folgt belegt werden:

Untergeschoss:	§ Bauordnung
	§ Versicherungsangelegenheiten
	§ Stadtarchiv
	§ Poststelle
Erdgeschoss:	§ Ordnungsamt (u.a. Bürgeramt, Ausländerangelegenheiten)
	§ Bauverwaltungsamt (u.a. Fehlbelegabgabe)
1. Obergeschoss:	§ Amt für Schule und Sport
	§ Jugendamt (ASD u. wirtschaftl. Jugendhilfe)
2. Obergeschoss:	§ Amt für kommunale Finanzen
	§ Stadtkasse
	§ Jugendamt (Amtsvormundschaften/Betreuungen)
3. Obergeschoss:	§ Ingenieuramt
4. Obergeschoss:	§ Stadtplanungsabteilung
	§ Hochbauamt

3. Stand des Baugenehmigungsverfahrens (Neubau)

Am 1.12.04 findet eine Bauantragskonferenz statt, bei der alle am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Ämter der Stadt Gladbeck und des Kreises Recklinghausen mit HOCHTIEF die wichtigsten Sachverhalte besprechen werden.

HOCHTIEF beabsichtigt, die Bauantragsunterlagen in der 1. Kalenderwoche 2005 einzureichen.

IV. "Meilensteine" des Projektes bis zum Sommer 2005

Lt. HOCHTIEF sieht der Bauzeitenplan folgende "Meilensteine" vor:

ö Baustelleneinrichtung	Anfang Januar	1. KW 05
ö Beginn der Entkernung	Anfang Januar	1. KW 05
ö Beginn Abbruch der Türme	Anfang März	9. KW 05
ö Beginn der Gründungsarbeiten („erster Beton fließt“)	Mitte Juni	24. KW 05

V. Stand der Umzüge aus den beiden Bürotürme in die angemieteten Ausweichobjekte

Vertraglich wie auch nach dem Bauzeitenplan muss die Verwaltung die beiden Bürotürme bis zum Jahresende geräumt haben.

Die Ersatzobjekte sind angemietet, weitestgehend auch hergerichtet. Die Umzüge laufen nach Plan, sind zum großen Teil auch schon erfolgt: Das gesamte Finanzdezernat ist bereits ins Gebäude an der Rockwoolstraße eingezogen. Die vom Umzug betroffenen technischen Ämter, das Amt für Schule und Sport sowie das Rechnungsprüfungsamt befinden sich schon am Krusenkamp.

Was noch aussteht, ist die Verlagerung der publikumsintensiven Dienststellen (u.a. Bürgeramt) ins ehemalige Postamtsgebäude, die Umquartierung des Personalrates ins Kreisgesundheitsamt und die Unterbringung des Rechtsamtes und der Poststelle im Rathauses. Nach derzeitigen Erkenntnissen wird davon ausgegangen, dass auch diese Umzüge fristgerecht erfolgen werden.

Die Öffentlichkeit wurde über die Umzüge und die neuen Standorte von der Verwaltung über die örtliche Presse jeweils frühzeitig, aktuell und ausführlich informiert. Außerdem wurden Flyer an alle Haushalte im Stadtgebiet verteilt, eine Hotline eingerichtet und Informationen zu diesem Thema ins Internet eingestellt. Öffnungszeiten und Telefonnummern der vom Umzug betroffenen Ämter ändern sich nicht.

Beschlussentwurf:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Bürgermeister

Roland

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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