



## Beschlussvorlage

beratend	<b>Bauausschuss</b>	Öffentliche Sitzung
beratend	<b>Umwelt- und Planungsausschuss</b>	Öffentliche Sitzung
beschließend	<b>Rat der Stadt Dorsten</b>	Öffentliche Sitzung

### Sanierung des Rathauses Halterner Str. 5 und Rathausneubau

- Vergabe an einen Generalplaner
- Standortauswahl Rathausneubau

### Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Planung der Sanierung des Bestandsgebäudes Halterner Straße 5 und für die Planung des ergänzenden Neubaus einen gemeinsamen Generalplaner zu beauftragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung des Rathausneubaus im Bereich der Standortalternativen I und IV weiter zu verfolgen.

### Vergabe an einen Generalplaner

#### Ausgangssituation

Das Rathaus der Stadt Dorsten (Halterner Straße 5) wurde in den Jahren 1954 bis 1956 errichtet, in diesem befindet sich nur einen Teil der Stadtverwaltung (ca. 175 Arbeitsplätze). Da es in seiner jetzigen Form nicht ausreichend dimensioniert ist, sind aktuell ca. 7.000,00 m<sup>2</sup> zusätzliche Bürofläche (ca. 325 Arbeitsplätze) an der Bismarckstraße 1 – 19 sowie der Halterner Straße 28 angemietet.

Das Rathausgebäude weist einen deutlichen Instandhaltungs- und Sanierungstau auf. Darüber hinaus bestehen erhebliche Defizite im Bereich des Brandschutzes und der Standsicherheit/Statik (Geschossdecken).

Mit Datum vom 30.01.2018 wurde das Rathaus Halterner Straße 5 in die Denkmalliste der Stadt Dorsten eingetragen.

#### Von der Entscheidung betroffene/r Stadtteil/e:

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Altendorf-Ulfkotte | <input type="checkbox"/> Altstadt           | <input type="checkbox"/> Holsterhausen | <input type="checkbox"/> Lembeck             |
| <input type="checkbox"/> Hardt              | <input type="checkbox"/> Feldmark           | <input type="checkbox"/> Deuten        | <input type="checkbox"/> Wulfen/Barkenberg   |
| <input type="checkbox"/> Östrich            | <input checked="" type="checkbox"/> Hervest | <input type="checkbox"/> Rhade         | <input checked="" type="checkbox"/> - alle - |

Der Rat der Stadt Dorsten hat, unter Zugrundelegung der durch die Ernst & Young Real Estate GmbH (E&Y) durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und aufgrund des vorstehenden, unabweisbaren Handlungsbedarfes, am 11. Juli 2018 einstimmig die folgenden Grundsatzentscheidungen zur Zukunft der Verwaltungsgebäude getroffen:

- Das Rathaus mit seinen heute etwa 175 Arbeitsplätzen wird umfassend saniert.
- Die bislang angemieteten Räume für etwa 325 Arbeitsplätze in den Gebäuden Bismarckstraße 1 - 19 und Halterner Straße 28 werden aufgegeben, stattdessen wird ein ergänzender Rathausneubau errichtet.

Das Rathaus wird zukünftig aus dem sanierten Bestandsgebäude und einem ergänzenden Neubau auf der städtischen Liegenschaft Halterner Str. 5 bestehen.

### Auswahl der geeigneten Beschaffungsvariante

Die Beratungsgesellschaft E&Y hat in einem abschließenden Schritt der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verschiedene Beschaffungsmodelle untersucht, um damit das insgesamt wirtschaftlichste und für die Stadt Dorsten geeignete Vorgehen vorzuschlagen.

Folgende Beschaffungsmodelle wurden betrachtet:

- Konventionelle Beschaffungsvariante (KBV) – Einzelvergabe der Planungs- und Bauleistungen (Eigenrealisierung),
- Einzel- bzw. Generalplanervergabe und Einzel- bzw. Generalunternehmervergabe,
- Totalunternehmervergabe,
- Öffentlich Private Partnerschaft – ÖPP Vergabe.

Eine Übersicht über die Inhalte sowie Vor- und Nachteile wurde in einem Workshop am 01.04.2019 den teilnehmenden Politikern aus Bau-, Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung des Bauvorhabens mit einem Generalplaner (GP) und einem Generalunternehmer (GU) als die insgesamt vorteilhafteste Beschaffungsvariante identifiziert und vorgestellt.

Auf dieser Grundlage wurde eine monetäre Gegenüberstellung zwischen der KBV als Eigenrealisierung und einer GP/GU Vergabe durchgeführt und der saldierte Ressourcenverbrauch über einen Nutzungszeitraum von 25 Jahren ermittelt. Das monetäre Ergebnis ergab eine Differenz i. H. von 1,8 % bzw. 760.000,- € zugunsten einer Beschaffung durch das Modell GP/GU.

Dieser Effizienzvorteil bewegt sich in einem relativ niedrigen Bereich, im Best Case kann sich dieser Vorteil zwar bis auf 2,8 % erhöhen, jedoch im Worst Case auch negativ ausfallen.

Die Verwaltung wies im Workshop darauf hin, dass eine vergaberechtliche Prüfung, ob die technischen und/oder wirtschaftlichen Voraussetzung für eine GP/GU Vergabe vorliegen, noch aussteht.

## Vergaberechtliche Vorprüfung über die Zulässigkeit einer GP/GU Vergabe

### GU – Vergabe

Nach einer Studie des Ifo-Institutes 2015 werden im Vergleich zur Privatwirtschaft alternative Beschaffungsvarianten wie z.B. GP/GU von kommunalen Auftraggebern in geringem Maße genutzt. Als Grund lässt sich insbesondere die als komplex einzustufende Rechtslage bei der Vergabe aufführen.

Nach § 97 Abs. 4 Satz 2 GWB und § 5 EU Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 VOB/A sind Leistungen grundsätzlich in der Menge aufgeteilt (Teillöse) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlöse) zu vergeben. Zwar steht es jeder Vergabestelle im Ausgangspunkt frei, die auszuschreibenden Leistungen nach ihren individuellen Vorstellungen zu bestimmen und nur in dieser Gestalt den Wettbewerb zu eröffnen, doch stellt eine Gesamtvergabe nach den Formulierungen des § 97 GWB und § 5 EU eine Ausnahme dar und bedarf insofern einer gesonderten Begründung. Mehrere Teil- oder Fachlöse dürfen zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern (§ 97 Abs.4 Satz3 GWB und §5 EU Abs.2 Nr. 1 Satz 3 VOB/A).

### Wirtschaftliche Gründe GU-Vergabe

Der wirtschaftliche Vergleich führt in der Base Variante zu einem monetären Vorteil der GU/GP Vergabe i. H. von 1,8 %. Nach einem ersten Beratungsgespräch mit einer auf das öffentliche Vergaberecht spezialisierten Kanzlei wird der ermittelte Wirtschaftlichkeitsvorteil für deutlich zu gering erachtet, um eine vergaberechtliche Entscheidung hierauf stützen zu können, zumal ein Worst Case Szenario zu keinem wirtschaftlichen Vorteil führt.

### Technische Gründe GU-Vergabe

I.S.d. § 97 Abs. 4 GWB und § 5 EU Abs. 2 VOB/A können in der Komplexität einer Aufgabenstellung oder der Vielfältigkeit der aufeinander abzustimmenden Leistungsbestandteile technische Gründe liegen. Als Begründung für eine Gesamtvergabe der Bauleistungen können grundsätzlich auch bautechnische Aspekte angeführt werden, wie etwa beengte Grundstückssituationen im Hinblick auf Baustelleneinrichtung (mehrere getrennt beauftragte Unternehmer) oder eine bautechnische Kopplung mehrerer Gebäudekörper (gemeinsame Gebäudetechnik, Flur und Wegeverbindungen).

Für die Entscheidung über die Art der Beschaffung ist auch eine zeitnahe Beurteilung der Marktsituation zum beabsichtigten Vergabezeitpunkt erforderlich. Ziel sollte es sein, mit der Ausschreibung einen möglichst großen Bieterkreis zu beteiligen. Die Vergabe der Bauleistungen ist erst in 2022 zu erwarten, bis dahin kann sich die derzeitige Marktsituation verändern. Darüber hinaus können weitere bauherrenspezifische, projektspezifische und marktspezifische Entscheidungskriterien vorliegen, die zum Entscheidungszeitpunkt ebenfalls zu bewerten und zu berücksichtigen sind.

Um für eine Gesamtvergabe der Bauleistungen eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen, die zum dem Ergebnis führt, dass bei einer vertretbaren Würdigung die für eine GU Vergabe sprechenden Gründe vorliegen, schlägt die Verwaltung vor, zunächst die Planungsleistungen zu beauftragen, um auf dieser Grundlage eine spätere Prüfung und Entscheidung für die Vergabe der Bauleistungen herbei zu führen.

### GP- Vergabe

Für die Planungsleistungen im Projekt werden verschiedene Fachplanungen

- Objektplanung (Architektenleistungen Gebäude und Freianlagen)
- Tragwerksplanung
- Technische Ausrüstung

und Beratungsleistungen, insbesondere

- Brandschutz
- Bauphysik
- Geotechnik

erforderlich.

Der Auftragswert jeder Fachplanung liegt über dem z. Zt. gültigen Schwellenwert i. H. von 221.000,00 € und ist daher europaweit auszuschreiben. Auch die zusammengefasste Vergabe von Planungsleistungen muss europaweit ausgeschrieben und vor dem Hintergrund des § 97 Abs. 4 Satz 2 und 3 GWB besonders gerechtfertigt werden.

Technische Besonderheiten des zu planenden Objektes können grundsätzlich für eine zusammengefasste Vergabe von Planungsleistungen herangezogen werden, sofern diese Auswirkungen auf die Planung haben. Gerade die Notwendigkeit des Ineinandergreifens der verschiedenen Planungsdisziplinen mit verschiedenen Planungsschritten und – bereichen ist dabei von hervorgehobener Bedeutung.

In der Vergangenheit wurde der Objektplaner/Architekt als „Generalist“ bei der Umsetzung von Bauaufgaben gesehen und erwartet, disziplinübergreifend den Planungs- und Bauprozess zu führen. Leider fordert die Realität ihren Tribut und Bauvorhaben geraten häufig außer Kontrolle, oft aufgrund fehlender Steuerung und Koordinierung des Objektplaners oder der fehlenden vertraglichen Zugriffsmöglichkeiten auf die fachlich Beteiligten. Heute ist es möglich, dass mit Simulationen Tragwerke optimiert werden, energetisches Verhalten bestimmt, Abläufe beschleunigt, Brandverhalten geprüft oder Behaglichkeit geplant wird. Immer mehr Spezialisten sichern Planung, Bau und Betrieb eines Gebäudes. Solche Aufgaben sind bei komplexen Projekten schwieriger durch parallele Bearbeitung der Disziplinen zu bewerkstelligen, wechselseitige Verknüpfungen und Wirkungen lassen sich besser durch interdisziplinäre Teams bearbeiten und bewältigen. Auch vertragliche Risiken aus der Nichterfüllung von Vertragsbeziehungen werden für den einzelnen Planer unüberschaubar und sind nur schwer abzusichern. Für den Auftraggeber (AG) werden die Schnittstellen zu den beauftragten Einzelplanern umfassender und komplexer, Haftungsrisiken verlagern sich auf den Bauherren, Koordinierungsaufwendungen für die Steuerung der beauftragten Büros werden größer. Bei der Auswahl der Planer gelingt es nur schwer bis gar nicht, die Team- und Koordinierungsfähigkeit der in Frage kommenden Planer festzustellen. Bei einem „echten“ Generalplaner (erbringt die geschuldeten Leistungen im eigenen Betrieb) werden alle Fachdisziplinen vom ersten Tag an gemeinsam am Projekt bearbeitet. Es gibt aber auch andere Organisationsformen, Generalplaner mit Unterauftragnehmern oder Generalplaner als Arbeitsgemeinschaft. Die praktischen Vorteile für den Generalplaner liegen in den kurzen Koordinierungswegen, der eigenen Wahl der Partner, dem direktem Zugriff auf die Fachplaner und in der gesicherten projektbezogenen Terminplanung.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Vor- und Nachteile eines GP zusammengestellt.

<b>Vorteile GP</b>	<b>Nachteile GP</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• i. d. R. wenige, meist nur 1 Ausschreibung für die Vergabe der wesentlichen Fachplanungsleistungen,</li> <li>• i. d. R. nur ein Vertrag,</li> <li>• Informationsfluss, Abstimmungen, Protokollierung und Schriftverkehr nur mit einem Auftragnehmer (AN), Informationsfluss zwischen den einzeln fachlich Beteiligten ist durch den GP sicherzustellen und bei Bedarf Abstimmungsgespräche zu führen,</li> <li>• geringerer Aufwand für Administration beim Auftraggeber (AG),</li> <li>• Reduzierung von Mitwirkungspflichten,</li> <li>• Planverwaltung und Koordinierung bei einem AN in einer Plandatenbank, der AG erhält einen Gesamtplan mit den jeweils fachspezifischen Details der Planungsbeteiligten,</li> <li>• Durchsetzung einheitlicher Softwarestandard zwischen den Beteiligten</li> <li>• der gesamte Planungsprozess läuft beim GP zusammen, hier findet ein Abgleich aus den Fachdisziplinen statt und die für den AG relevanten Aussagen und Ergebnisse werden zusammengestellt und notwendige Entscheidungen mit dem AG herbeigeführt,</li> <li>• es liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich des GP, dass Termine und Fristen bei der Planung eingehalten werden,</li> <li>• der GP ist verantwortlich für die Schnittstellen, es liegt in seiner Verantwortung die jeweilige Leistung der Planungsbeteiligten sowohl inhaltlich wie auch auf Vollständigkeit zu prüfen,</li> <li>• Einzelterminkontrollen der fachlich Beteiligten werden reduziert bzw. entfallen,</li> <li>• Haftungsübernahme des GP – für die Gewährleistung in der Planung haftet gegenüber dem AG nur der GP ,</li> <li>• Haftungsrisiko für die Schnittstellenverantwortung entfällt beim AG,</li> <li>• Haftungsrisiko für den Ausfall eines Fachplaners entfällt,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfangreichere Vorbereitung und Ausschreibung der Leistungen,</li> <li>• höhere Anforderungen an fachliche und wirtschaftliche Eignung der Bieter,</li> <li>• höhere Anforderungen an die Zuschlagkriterien,</li> <li>• komplexere Vertragsgestaltung,</li> <li>• Umfangreichere Angebote und Verhandlungen, komplexe Angebotsbewertung,</li> <li>• Projekterfolg abhängig von der Qualität des GP, Kompensationen schwer bis gar nicht möglich,</li> <li>• Marktrisiko,</li> <li>• begrenzter Einfluss auf mögliche „Subplaner“.</li> </ul>

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Option auf Honorarpreisvorteile durch Nutzung von Synergien oder Effizienzgewinnen innerhalb der preisrechtlichen Vorgaben insbesondere aber bei weiteren Leistungen z. B. Folgelasten- oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen,</li> <li>• reduzierter Aufwand für eine Projektsteuerung,</li> <li>• bessere Lösungen zur Optimierung der Lebenszykluskosten (LZK) durch integratives Zusammenwirken der Beteiligten kann eine ideale Kombination aus passiven Maßnahmen, notwendiger Gebäudetechnik und niedrigen LZK z. B. durch Vorgabe von Zielwerten für das Planungsteam gefunden werden,</li> <li>• bei Planungsvarianten aus einer Hand können alle kostenwirksamen baulichen und technischen Maßnahmen einheitlich und ohne Datenlücken zusammengestellt werden. Auf dieser Grundlage können LZK Berechnungen erstellt und dem AG einheitliche wirtschaftliche Empfehlungen gegeben werden,</li> <li>• integrative, vernetzte Planung beim GP bietet Vorteile bei der energetischen Optimierung – Mehrwert „Green Building“,</li> <li>• bessere Umsetzung einer BIM Realisierung als Pilotprojekt.</li> </ul> |  |
|---|--|

Nach Einschätzung der Verwaltung gibt es für das Projekt Rathaus einen interessierten Markt an Generalplanern.

Vergaberechtliche Zulässigkeit einer Generalplaner-Vergabe für die Sanierung und den ergänzenden Neubau des Rathauses

Es erfolgt eine Prüfung der Möglichkeit einer Generalplaner-Vergabe, da die Entscheidung über eine Generalunternehmer-Vergabe aus den oben genannten Gründen zunächst zurückgestellt werden soll.

Da es sich bei den Vergaben der Planungsleistungen für die Sanierung und den ergänzenden Neubau des Rathauses um europaweite Ausschreibungen handeln wird, ist § 97 Abs. 4 GWB bezüglich der Losaufteilung einschlägig. Nach § 97 Abs. 4 Satz 2 GWB sind Leistungen in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Gemäß § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB dürfen mehrere Teil- oder Fachlose zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. In § 97 Abs. 4 GWB findet sich somit eine gleichlautende Vorschrift wie in § 5 Abs. 2 Nr. 1 EU VOB/A (bezüglich der Generalunternehmervergabe).

In der kurzen vorab eingeholten Stellungnahme einer auf das öffentliche Vergaberecht spezialisierten Kanzlei ist bereits verneint worden, dass wirtschaftliche Gründe eine Gesamtvergabe rechtfertigen könnten, da sich insbesondere die Vergütung der Planungsleistungen nach der HOAI richtet. Die vorliegende Kommentierung zu § 97 Abs. 4 GWB sagt dazu aus, dass eine Gesamtvergabe gerechtfertigt ist, wenn die Aufteilung in Einzelvergaben unverhältnismäßige Kostennachteile mit sich bringen würde. Das OLG Düsseldorf hat entsprechende Kostennachteile bei einer Verteuerung um 50% angenommen. Zudem wird der mit der Vergabe an verschiedene Auftragnehmer einhergehende Mehraufwand des Auftraggebers von Seiten des Gesetzgebers grundsätzlich ausdrücklich hingenommen.

Die Gründe, die eine Vergabe an einen Generalplaner rechtfertigen können, müssen sich aus dem Vorhaben selbst ergeben. Vereinfachungen, die aus einer Gesamtvergabe resultieren, wie z. B. der Umstand, dass nur eine Vergabe stattfindet, dass es nur einen Ansprechpartner und somit weniger Schnittstellen, weniger Koordinierungsaufwand und weniger Verantwortlichkeiten beim Auftraggeber gibt, sind insoweit unbeachtlich, da dies auf jede Generalplaner-Vergabe zutreffen würde.

Der Fokus der Betrachtung muss damit, wie bereits oben erläutert, auf die vorhandenen technischen Gründe für eine Generalplaner-Vergabe gesetzt werden.

Als technische Gründe für eine Vergabe an einen Generalplaner für den Neubau können die von Seiten des ZGM dargelegten Argumente wie das schwierige Baufeld, die räumliche Nähe des Neubaus zum Bestandgebäude bei fortlaufendem Betrieb, die beengten Baustellenverhältnisse sowie die notwendigen Interimsmaßnahmen herangezogen werden.

Technische Gründe für eine Vergabe an einen Generalplaner der Sanierung des Bestandsgebäudes sind die besonderen Anforderungen aus dem Denkmalschutz sowie der vorhandenen Bausubstanz an sich und die Option einer Sanierung im laufenden Betrieb.

Eine zusammengefasste Generalplaner-Vergabe der Sanierung des Bestandsgebäudes und der Errichtung des Ergänzungsbaus kann aufgrund der besonderen Projektkomplexität aus Sanierung eines Bestandgebäudes, Denkmalschutz und einem ergänzenden Neubau und insbesondere der sich wiederum hieraus ergebenden baulichen und gebäudetechnischen Schnittstellen, Wechselwirkungen und Abhängigkeiten ergeben. Die hohen terminlichen Abhängigkeiten, die hohen Anforderungen an die Kostengenauigkeit zur Einhaltung der Budgetvorgabe unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, sowie die bereits jeweils für die Einzelprojekte genannten Argumente sind weiterhin zu berücksichtigen. Ferner ist die Option einer Sanierung im laufenden Betrieb bei Nutzung des Alt- wie auch des Neubaus für den laufenden Verwaltungsbetrieb und eines während der Bauphase stattfindenden Umzugs zwischen den Gebäuden grundlegend zu beachten.

Nach alledem kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die vorgenommene erste interne Prüfung durch das StA 32 die grundsätzliche Möglichkeit der Generalplaner-Vergabe auch bei der Verknüpfung von Neubau und Sanierung aufzeigt. Nach der Bestätigung des vorgeschlagenen Vorgehens durch das beschlussfassende Gremium wird empfohlen eine weitergehende Prüfung und Beratung durch Heranziehen einer externen, auf das Vergaberecht spezialisierte Kanzlei einzuholen.

Zur eventuellen Nachprüfbarkeit der Vergabeentscheidung durch Nachprüfungsinstanzen ist anzumerken, dass diese eingeschränkt ist, da dem Auftraggeber dem Grunde nach ein Ermessenspielraum zusteht.

Die Entscheidung des Auftraggebers ist lediglich darauf zu prüfen, ob sie auf einer vollständigen und zutreffenden Tatsachengrundlage beruht sowie aus vernünftigen Erwägungen heraus und im Ergebnis vertretbar getroffen worden ist (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 11. Januar 2012, VII-Verg 52/11).

## **Standortauswahl Rathausneubau**

Der Schlussbericht der Ernst & Young Real Estate GmbH (E&Y) , zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) in Bezug auf das Rathaus Dorsten, kommt zu folgendem Ergebnis:

*„In der Gesamtabwägung und Würdigung der monetären und nicht-monetären Ergebnisse (Kosten-Nutzen-Bewertung) stellt sich die Handlungsvariante 4 B\* als wirtschaftlichste Handlungsvariante mit dem größten Gesamtnutzen heraus und ist somit als präferierte Handlungsvariante einzustufen.“*

(\*Sanierung des Rathauses nach Fertigstellung des Erweiterungsbau)

Mit Beschluss vom 11.07.2018 – Drucksache Nr. 167/18 – hat der Rat der Stadt Dorsten die Verwaltung mit der Umsetzung dieser Realisierungsvariante beauftragt.

Der Neubau soll auf der städtischen Liegenschaft Halterner Str. 5 errichtet werden.

Als notwendige Voraussetzung für die Auswahl des geeigneten Standortes auf dieser Liegenschaft wurde eine mehrstufige, detaillierte Bewertung verschiedener Standortalternativen unter Einbeziehung von nicht-monetären und monetären Aspekte durchgeführt. Im Zuge der Aufgabenstellung konnten von der Verwaltung vier verschiedene Standortalternativen identifiziert werden (siehe Anlage).

In einem ersten Schritt wurden grundlegende, standortrelevante Rahmenbedingungen einer Erstbewertung unterzogen, die in der weitergehenden Vorbereitung der zu treffenden Standortentscheidung berücksichtigt wurden.

Hinzugezogen wurden nachfolgend die Flächenansätze (Brutto-Geschossfläche je Büroarbeitsplatz), die E&Y im Rahmen der WU auf der Grundlage verschiedener Flächen-Benchmarks (siehe Abschlussbericht zur WU) ermittelt hat.

Eine erste, überschlägige Überprüfung ist rechnerisch und anhand von Zeichnungen erfolgt.

Im nächsten Schritt hat das Zentrale Gebäudemanagement eine Bewertungsmatrix zur Eingrenzung der Standortalternativen entwickelt.

Diese enthält fünf übergeordnete Wertungskategorien

- Funktionalität
- Baurechtliche und städtebauliche Bewertung
- Denkmalschutz
- Nachhaltigkeit
- Weitere Kriterien/Informationen

und wurde mit 30 Wertungspunkten untergliedert.



Die Bewertungsmethodik und die ersten Ergebnisse einer Standorteingrenzung wurden innerhalb der Verwaltung kommuniziert und mit den zuständigen Fachbereichen intensiv diskutiert. Alle gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Gesamtzusammenhang eingeordnet, gegeneinander abgewogen und erneut bewertet.

Unter Beachtung aller Wertungskriterien (monetär + nichtmonetär), stellen sich demnach die Standortalternativen I und IV als die insgesamt Vorteilhaftesten dar, so dass die Verwaltung empfiehlt, diese Standortalternativen weiter zu verfolgen und diese ggfls. zu einem Baufeld zusammenzuführen.

Um den in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung benannten Rahmen des Flächenbedarfs validieren zu können, wurde dann weiterführend anhand eines ersten Baukörperansatzes überprüft, ob neben den reinen Flächenansätzen aus der WU auch das erforderliche Büroangebot zur Verfügung gestellt werden kann. Dazu wurden überschlägig die in dem Baukörper/dem Baufeld voraussichtlich zu realisierenden Arbeitsplätze ermittelt.

Ein noch zu erstellendes Organisations- und Büro-/Raumkonzept soll diese erste Annahme im weiteren Projektverlauf überprüfen und konkretisieren, um eine belastbare Grundlage für den weiteren Planungsprozess zu schaffen.

Nach erfolgtem politischem Beschluss werden die jetzt angedachten Standortalternativen im Hinblick auf die Lebenszykluskosten von einem externen Dienstleister überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung sind bei der weiteren Planung und Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.



Tobias Stockhoff  
Bürgermeister

## **Demographische Auswirkungen**

keine

