

Beschlussvorlage

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
MONTABOUR

Im Namen der Stadt Montabaur

Drucksache-Nr. 74/2014*
(ggf. Nachtragsvermerk)

öffentlich nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:	Datum
FB2 / Wifö / Ib	12.03.2014

Beratungsfolge:	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss / Bau A	09.04.2014
Stadtrat	08.05.2014

Betreff:

Entwicklung Konrad-Adenauer-Platz; weiteres Vorgehen

Sachverhalt / Begründung:

1. Das im Eigentum der Verbandsgemeinde Montabaur stehende Verwaltungsgebäude (nachfolgend: VG-Rathaus) ist dringend sanierungsbedürftig. Geltende Brandschutzbestimmungen müssen eingehalten werden. Dazu sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Daneben weist das Gebäude Baumängel aufgrund von Fehlern beim Bau und altersbedingtem Verschleiß auf. Auch das im Eigentum der Stadt Montabaur stehende historische Rathaus (nachfolgend: hist. Rathaus), in dem sich das Büro des Stadtbürgermeisters und der Sitzungssaal des Stadtrates sowie die Bürgerhalle befinden und dessen sonstige Räume an die Verbandsgemeindeverwaltung vermietet sind, muss innen saniert werden. Das gilt sowohl für den reinen Objektschutz des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes als auch für den Fall der Nutzung der Büros in den Obergeschossen, wenn diese weiterhin als Büros genutzt werden sollen.
 - a. Anfänglich ging man nur von der Notwendigkeit der Umsetzung von Brandschutzauflagen aus. Unabhängig voneinander kamen zwei Gutachter zu dem Ergebnis, dass nur die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes ca. 1,8 Mio. € kosten würden.
 - b. Daraufhin wurde ein Konzept erstellt, das neben den notwendigen Brandschutzmaßnahmen auch eine Behebung funktionaler Schwächen des VG-Rathauses (schlechte Zugänglichkeit, Unübersichtlichkeit usw.) beheben sollte. Im Zuge dieser Maßnahmen sollten auch dort Verbesserungen für das hist. Rathaus erzielt werden. So fehlt auch im hist. Rathaus der vorgeschriebene zweite Rettungsweg, es müssen Brandabschnitte gebildet werden und der Aufzug, der Mitte der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts eingebaut wurde und zu eng ist, um für Rollstuhlfahrer oder Kinderwagen nutzbar zu sein, ist störungsanfällig und kaum noch zu reparieren, weil

Ersatzteile nur schwer zu beschaffen sind. Das Konzept sah vor, ein Zwischengebäude zwischen den beiden Rathäusern zu errichten, in dem ein Aufzug eingebaut werden sollte, der bis in die Tiefgarage führt. So wäre auch der Mangel dieser Tiefgarage zu beheben gewesen, der keinen barrierefreien Zugang auf den Konrad-Adenauer-Platz gewährleistet. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme belief sich auf 3,4 Mio. €, wobei sich die Stadt Montabaur an diesen Kosten hätte beteiligen müssen.

- c. Im Jahr 2010 wurden weitere gravierende Probleme an der Schiefereindeckung und der Außenhaut des VG-Rathauses festgestellt, so dass die Umsetzung der unter b. geschilderten Planung gestoppt wurde. Daraufhin wurde eine Studie für die Sanierung und bauliche Entwicklung der Rathäuser der Verbandsgemeinde Montabaur und der Stadt Montabaur an das Büro Congena München, beauftragt. Die Untersuchung ergab: Das VG-Rathaus weist gravierende Mängel auf. Die Schiefereindeckung entspricht nicht den vorgeschriebenen Regeln. Im Bereich der Steildächer gibt es konstruktive Mängel. Wenn die Außenhaut des Gebäudes grundlegend saniert wird (was notwendig ist), sind die Regeln der heute geltenden Energieeinsparverordnung zu beachten. Das Verhältnis von Nutz- und Verkehrsflächen ist suboptimal (60 : 40). Es ist eine Generalsanierung notwendig, deren Kosten nahezu den Kosten eines Neubaus entsprechen. Auf keinen Fall kann während der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen das Rathaus im Betrieb bleiben, d. h. die Verwaltung ist während der Baumaßnahme anderweitig unterzubringen. Die Kosten für die Sanierung des VG-Rathauses wurden auf ca. 9 Mio. € brutto geschätzt. Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bzgl. der geschätzten Kosten eine Schwankungsbreite von + / - 30 % anzunehmen ist, weil es sich um eine Kostenschätzung aufgrund von Baukostenindizes und Erfahrungswerten handelt. In diesen so ermittelten Kosten waren nicht enthalten: Auslagerungs-Kosten (Miete von Büros für die Bauzeit), Umzugskosten, Grundstückskosten, architektonische und funktionale Verbesserungen am vorhandenen Gebäude. Parallel dazu wurde von der Kreisverwaltung gefordert, Sofortmaßnahmen für den Brandschutz durchzuführen, die inzwischen umgesetzt wurden, um mehr Zeit für die weitere Planung zu gewinnen. Diese Sofortmaßnahmen beinhalten ein Mindestmaß an Brandschutz, um das Gebäude überhaupt weiter nutzen zu können. Sie ersetzen keineswegs die nach dem Brandschutzkonzept erforderlichen umfangreichen Brandschutzmaßnahmen. Die Kreisverwaltung als zuständige Bauaufsichtsbehörde hat – mit Blick auf die laufenden Planungen – Zeitaufschub gewährt, allerdings auch gefordert, dass die erforderlichen Planungen mit dem gebotenen Nachdruck betrieben werden.
2. Im Jahr 2011 wurde bekannt, dass das Gebäude der Kreissparkasse (KSK) am Konrad-Adenauer-Platz ähnliche gravierende Mängel hat wie das VG-Rathaus und deshalb der Abriss des vorhandenen Gebäudes und ein – kleinerer – Neubau geplant war. Außerdem wurden wir informiert, dass die Eigentümer des sog. Hisgen-Gebäudes (GIPAM GmbH) eine umfassende Sanierung des Gebäudes planen. In Gesprächen mit der KSK und GIPAM und der Stadt Montabaur konnte die Bereitschaft zu einem abgestimmten Verfahren erreicht werden.

3. Nachdem die Planungen zweier privater Investoren zur Errichtung eines Kaufhauses im Quartier Wallstraße, Wilhelm-Mangels-Str., Steinweg, Bahnhofsstraße Ansiedlung eines Kaufhauses nacheinander gescheitert waren, bestand im Stadtrat weitgehende Einigkeit über das Ziel die Innenstadt als Handelsstandort zu stärken.
4. Im Juli 2012 wurde in einem von der Verwaltung initiierten Workshop nach Möglichkeiten der städtebaulichen Aufwertung des Quartiers Konrad-Adenauer-Platz und Kirchstraße diskutiert. Darauf aufbauend wurde eine städtebauliche Rahmenplanung vom Büro Prof. Baldauf, Stuttgart, für das Quartier erstellt, dessen Kosten je zu einem Viertel durch die Verbandsgemeinde, die KSK, GIPAM und die Stadt Montabaur getragen wurden. Das gemeinsame Handeln der drei Gebäudeeigentümer (KSK, GIPAM und Verbandsgemeinde) wurde in einem Zusammenarbeitsvertrag geregelt und Rechtsanwalt Prof. Dr. Birk als gemeinsamer Berater für die Klärung der rechtlichen Fragen beauftragt.
5. Die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung vom Büro Baldauf wurden in gemeinsamen Sitzungen des Stadtrates und des Verbandsgemeinderates Montabaur am 11.07.2013 und 19.09.2013 vorgestellt. Von insgesamt neun vorgestellten Lösungsmöglichkeiten wurden die so genannten Szenarien 9, 6 und 8 favorisiert. Eine Übersicht der drei Szenarien ergibt sich aus der Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie, die am 21.02.2014 verteilt wurde. Bei Bedarf stellen wir diese auf Anforderung noch einmal zur Verfügung.¹ Der Auftrag an das Büro Prof. Baldauf erstreckte sich ausdrücklich nicht auf die architektonische Planung von Gebäuden und Ermittlung von Kosten, sondern nur auf das Aufzeigen städtebaulicher Lösungen.
6. Die Beteiligten waren sich einig, dass vor weiteren Schritten die bauliche Realisierbarkeit und die Kosten der bevorzugten Szenarien 9, 6 und 8 untersucht werden mussten. In der Sitzung des Bauausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses der Verbandsgemeinde am 22.10.2013 wurde beschlossen, das Büro Drees & Sommer mit einer entsprechenden Machbarkeitsstudie zu beauftragen. Die Kosten der Studie dafür haben KSK, GIPAM und Verbandsgemeinde zu je einem Drittel getragen. Die Ergebnisse wurden in der gemeinsamen Sitzung des Verbandsgemeinderates Montabaur und des Stadtrates Montabaur, des Aufsichtsratsvorsitzenden (Landrat Schwickert) und Vorstandes der KSK (Herr Sander) und eines Vertreters von GIPAM am 21.02.2014 von Herrn Altmann, Drees & Sommer, vorgestellt. Im Anschluss wurde im Kreis der Fraktionsvorsitzenden und Beigeordneten der Verbandsgemeinde und Stadt Montabaur und einem Vertreter der Ortsbürgermeister am 06.03.2014 und in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und Bauausschusses am 11.03.2014 darüber beraten.
7. Die Läden im Erdgeschoss des VG-Rathauses sind Eigentum von Privatpersonen. Eigentümerin der darunter liegenden Tiefgarage und des umgebenden Konrad-

¹ Bitte wenden Sie sich in diesem Fall an Frau Schäfer-Bösch, Vorzimmer Stadtbürgermeister Mies (aschaefer@montabaur.de; 02602/126.335).

Adenauer-Platzes ist die Stadt Montabaur. Der Standort des VG-Rathauses über der Tiefgarage erfordert bei der Sanierung oder einem evtl. Neubau an gleicher Stelle Rücksichtnahme auf die Belastbarkeit der Tiefgarage. Bei den weiteren Überlegungen über die Umsetzung aller drei Szenarien sind die Rechte der Eigentümer der Läden und der Stadt Montabaur zu beachten. Die Eigentümer der Ladenflächen wurden in gemeinsamen Gesprächen über die Notwendigkeit der Sanierung des Rathauses und die angestellten Überlegungen informiert. Verständlicher Weise waren sie mit Äußerungen über ihre Vorstellungen bzgl. der weiteren Nutzung ihres Eigentums in diesem Stadium und in dem gemeinsamen Gespräch zurückhaltend. Nun wird es notwendig, mit den Eigentümern der Läden weitere Gespräche zu führen. Dafür ist es auch notwendig zu ermitteln welche Kosten im Falle einer Sanierung des VG-Rathauses der einzelne Ladeneigentümer als Teil der Eigentümergemeinschaft mit zu finanzieren hätte.

8. Die unter 7. genannten Faktoren erschweren die erforderliche Sanierung. Das führte zu der naheliegenden Frage, ob es nicht wirtschaftlicher sei, wenn die Verbandsgemeinde ein neues Verwaltungsgebäude an einem anderen Standort errichte. Deshalb wurde das Büro Drees & Sommer auch beauftragt, die Kosten für den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes an einem anderen Standort zu ermitteln, wobei kein bestimmtes Grundstück dafür ins Auge gefasst wurde, sondern nur die benötigte Fläche für die Verwaltung angegeben wurden. Die Studie von Drees & Sommer ergab in diesem Punkt, dass ein neues Verwaltungsgebäude mit mittlerem Ausbaustandard an einem peripheren Standort 10,6 Mio. € (inkl. Umzugskosten) kosten würde, und damit etwa 500 T€ günstiger wäre als die Sanierung des VG-Rathauses am vorhandenen Standort (wie im Szenario 8 dargestellt = 11,1 Mio. €; diese Kosten beinhalten auch die zweimaligen Umzugskosten und Kosten für die Anmietung von Büros während der Zeit der Sanierung des Gebäudes). Nicht gelöst wäre damit die Frage, was mit dem derzeitigen VG-Rathaus erfolgen soll. Angesichts der Eigentumsverhältnisse stellt sich die Frage, ob sich für das Teileigentum der Verbandsgemeinde – wenn es als Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung aufgegeben würde – ein Käufer finden würde, der für eine wie auch immer geartete Nachnutzung die erforderlichen Sanierungen und Umbauten durchführen und sich mit den anderen Teileigentümern arrangieren müsste. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ein Neubau eines Verwaltungsgebäudes an anderer Stelle die weitere Nutzung des hist. Rathauses der Stadt durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Frage stellen würde. Die Stadt Montabaur müsste sich die Frage stellen, wie sie die Räume dann nutzen will.
9. Neben den rein wirtschaftlichen Überlegungen bzgl. der Kosten einer Generalsanierung bzw. eines Neubaus am Konrad-Adenauer-Platz einerseits und dem Neubau an einem Standort außerhalb der Kernstadt andererseits stellen sich folgende Fragen:
 - a. Ist es für die zentralörtliche Funktion der Stadt Montabaur als Mittelzentrum und Kreisstadt wichtig, ob die Verbandsgemeindeverwaltung ihren Sitz in der Innenstadt ihren Sitz hat?

- b. Ist die Verbandsgemeindeverwaltung für den Einzelhandel in der Innenstadt ein wichtiger Frequenzbringer oder hat sie diesbezüglich nur eine untergeordnete Bedeutung?
- c. Will die Stadt Montabaur ihr historisches Rathaus weiterhin der Verbandsgemeinde als Verwaltungsgebäude vermieten oder soll das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden? In diesem Zusammenhang sollte bedacht werden, dass die Verwaltungsschäfte der Stadt Montabaur nach der Gemeindeordnung von der Verbandsgemeindeverwaltung geführt werden.

Es erscheint wichtig, dass sich auch die Stadt Montabaur in dieser Frage klar positioniert. Die KSK hat in den bisherigen Gesprächen ihre Bereitschaft erklärt, ihre Zweigstelle in Montabaur am zentralen Ort, also am Konrad-Adenauer-Platz in Montabaur zu belassen. Ebenso eindeutig wurde aber erklärt, wenn die Verbandsgemeindeverwaltung an einem anderen Standort angesiedelt werde, behalte man sich vor, die Frage des eigenen Standortes in Montabaur neu zu überdenken. Neben den Organen der Stadt Montabaur sollte sich der Verbandsgemeinderat Montabaur in der Frage des Standortes eindeutig positionieren.

10. Die wesentlichen Aussagen des Büros Drees & Sommer in seiner Studie werden im Folgenden stichpunktartig dargestellt:
- Die Szenarien 9, 6 und 8 sind grundsätzlich umsetzbar.
 - Für einen Investor, der eine der drei Szenarien umsetzt, sind keine Renditen von 10% oder mehr realisierbar. Die Szenarien 6 und 9 sind nur als Investorenlösungen mit einer langfristigen Laufzeit (z. B. 20 Jahre) wirtschaftlich darstellbar.
 - Das Szenario 8 ist für eine Eigenentwicklung durch den jeweiligen Eigentümer geeignet. Der Rathaus Neubau weist im Sanierungsfall nur eingeschränkte organisatorische Optimierungspotentiale auf.
 - Das Szenario 6 besitzt die Flexibilität bzgl. einer Investorenlösungen und einer Eigenentwicklung mit Blick auf die Kooperation von KSK und VG.
 - Das Szenario 9 ist als Gesamtentwicklung für Investoren aufgrund der Größe und der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten geeignet. Das Szenario 9 bietet die größten Entwicklungsrisiken, u. a. um das Ziel zu erreichen, mehr Flächen für Einzelhandel zu schaffen und die Innenstadt als Handelsstandort zu stärken.
 - Der Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes an einem anderen Standort ist keine sinnvolle und tragfähige Variante. Die Kosten für den Standort „grüne Wiese“ sind nur unwesentlich geringer als am Standort Konrad-Adenauer-Platz. Der Zustand und die Struktur des Rathauses Neubau am Konrad-Adenauer-Platz besitzt geringe Nachnutzungsoptionen, was den Immobilienwert belastet.
11. In einer gemeinsamen Besprechung der Fraktionsvorsitzenden und Beigeordneten der Verbandsgemeinde und Stadt Montabaur sowie einem Vertreter der Ortsbürgermeister am 06.03.2014 und der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und Bauausschusses der Verbandsgemeinde am 11.03.2014 wurden sowohl von Vertretern der Stadt als auch der Verbandsgemeinde unterschiedliche, sich zum Teil diametral gegenüber stehende Standpunkte

hinsichtlich des Standortes geäußert, die nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben werden:

- a. Auch in anderen Städten (z. B. Weißenthurm, Bad Marienberg) hat die Verbandsgemeindeverwaltung ihren Sitz am Stadtrand. Warum also nicht auch in Montabaur?
- b. Kreisverwaltung, Finanzamt und Polizei sind auch außerhalb des Stadtkerns untergebracht. Warum also nicht auch die Verbandsgemeindeverwaltung?
- c. Es ist nicht notwendig, die Verbandsgemeindeverwaltung in einem Gebäude unterzubringen. Daten können elektronisch ausgetauscht werden. Deshalb kann auch eine Aufteilung der Verbandsgemeindeverwaltung auf mehrere Standorte erfolgen.
- d. Die Verbandsgemeinde habe nicht die Aufgabe, städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen, sondern solle sich nur auf die möglichst kostengünstige Unterbringung des Rathauses konzentrieren.
- e. Das Rathaus gehört in einer Stadt wie Montabaur in die Stadtmitte, auch wenn es von der Verbandsgemeindeverwaltung genutzt wird, weil diese auch die Verwaltung der Stadt Montabaur ist. Es entspricht dem historischen Bild einer europäischen Stadt, dass die wesentlichen bürgerschaftlichen Aktivitäten in einem Zentrum konzentriert werden.
- f. Das Rathaus ist ein wichtiger Frequenzbringer für den städtischen Einzelhandel. Eine Verlagerung der Verbandsgemeindeverwaltung an den Stadtrand würde den Einzelhandelsstandort in der Stadt schwächen.
- g. Auch die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Montabaur müssen ein Interesse an einem starken funktionierenden Mittelzentrum haben.
- h. Es ist sinnvoll das VG-Rathaus in der Nähe des hist. Rathauses zu platzieren und letzteres weiter an die Verbandsgemeinde zu vermieten.

Von den Befürwortern einer Standortverlagerung wurden folgende mögliche Standorte ins Gespräch gebracht.

- a. Westerwaldkaserne,
- b. (noch freie) Fläche an der Hunsrückstraße gegenüber der ehemaligen Westerwaldkaserne (Fläche gehört der Fa. Quartiersmanufaktur GmbH & Co. KG, die dort Wohnbaugrundstücke bauen will),
- c. Eichwiese,
- d. Kalbswiese
- e. Waldschule Montabaur-Horressen
- f. Fläche nördlich der BAB A 3, die früher der Stadt Montabaur gehörte und an einen Investor veräußert wurde, solle zurück gekauft werden.

12. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Nach dem methodisch sinnvollen Vorgehen, zunächst städtebauliche Lösungen durch ein erfahrenes und renommiertes Stadtplanungsbüro (Baldauf) erarbeiten zu lassen und der fachlich fundierten Untersuchung ihrer Machbarkeit durch das Büro Drees & Sommer ist es jetzt erforderlich, sich bei der Konkretisierung der weiteren Schritte auf die politisch gewollten Lösungen zu konzentrieren. Was zu untersuchen war, wurde untersucht. Die weitere Verfolgung und Vertiefung aller denkbaren Lösungen würde enorme Kosten verursachen und Zeit kosten.

Angesichts der Aussage der am bisherigen Verfahren beteiligten Grundstückseigentümer (GIPAM und KSK), die sich an den Kosten der bisherigen Untersuchungen beteiligt haben, muss eine Entscheidung darüber herbeigeführt werden, ob es eine gemeinsame Lösung geben kann. Andernfalls wird insbesondere die KSK eine separate Lösung in die Wege leiten, die das Ende der Bemühungen um ein Gemeinschaftsprojekt bedeuten würde. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Szenarien 9, 6 und 8 des Büros Baldauf grundsätzlich wirtschaftlich darstellbar sind.

- Das **Szenario 9** generiert den größten städtebaulichen Mehrwert und wird daher favorisiert. In den Erdgeschossen der neu zu errichtenden Gebäude könnten überwiegend größere Einzelhandelsflächen entstehen, die bisher in der Innenstadt Montabours fehlen. Lediglich das Bürgerbüro und die Tourist-Information der Verbandsgemeindeverwaltung sollten im Erdgeschoss untergebracht werden, die übrigen in den Obergeschossen. Ebenso wäre es für die KSK wichtig, im Erdgeschoss die Schalterhalle mit Geld- und Überweisungsautomaten zu platzieren. Die Büros der KSK können sich ebenfalls in den Obergeschossen befinden. Für den Investor könnte diese Verteilung der Nutzungen die Wirtschaftlichkeit der Investitionen ermöglichen. Szenario 9 setzt eine Kooperation aller Beteiligten voraus. Es ist deshalb zunächst zu prüfen, ob diese gemeinsame Lösung umsetzbar ist. Dazu ist zu klären, ob die Fa. GIPAM als Eigentümerin des Hisgen-Gebäudes – wie von ihr grundsätzlich erklärt – bereit und in der Lage ist, das Gesamtkonzept umzusetzen. Es ist ferner zu klären, ob das zu für die anderen Beteiligten vertretbaren Bedingungen erfolgen würde. In diesem Zusammenhang wird es auch darauf ankommen, ob es gelingt, Mieter für die größeren Einzelhandelsflächen zu gewinnen, um Magnetbetriebe für die Innenstadt zu gewinnen. Sollte GIPAM nicht bereit oder in der Lage sein, die für die Umsetzung von Szenario 9 erforderlichen Investitionen zu für KSK und Verbandsgemeinde akzeptablen Bedingungen durchzuführen, ist zu prüfen, ob es dafür einen anderen Investor gibt.
 - In der zweiten Priorität steht das **Szenario 6**, bei dem davon ausgegangen wird, dass die Kreissparkasse und die Verbandsgemeinde Montabaur kooperieren. Auch hier ist eine Einigung mit den Eigentümern der Ladenflächen im Erdgeschoss des VG-Rathauses notwendig, ebenso die Zustimmung der Stadt.
 - In der dritten Priorität steht das **Szenario 8**, bei dem jeder Eigentümer an seinem Standort verbleibt, also die Verbandsgemeinde ihr Rathaus am jetzigen Standort generalsaniert oder abreißt und einen Neubau errichtet.
13. Der Verbandsgemeinderat hat am 27.03.2014 mit deutlicher Mehrheit folgendes beschlossen:
- a. **„Der Verbandsgemeinderat Montabaur entscheidet sich aufgrund der Untersuchungen des Büros Drees & Sommer dafür, dass die Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur ihren Sitz am Konrad-Adenauer-Platz behalten soll. Eine Aufteilung der Verwaltung auf mehrere Standorte wird abgelehnt, weil dies die Effizienz der Verwaltung beeinträchtigen würde, vor allem aber den Zielen einer bürgerfreundlichen Verwaltung entgegenstehen würde. Mit der Entscheidung für den Standort der**

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur am Konrad-Adenauer-Platz in der Innenstadt will der Verbandsgemeinderat

- **ein Signal aussenden, dass ihm ein starkes Mittelzentrum in der Verbandsgemeinde Montabaur wichtig ist,**
 - **gegenüber den am bisherigen Verfahren beteiligten Grundstückseigentümern (Kreissparkasse und GIPAM) deutlich machen, dass die Verbandsgemeinde eine gemeinsame Lösung anstrebt.**
- b. Der Verbandsgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Fa. GIPAM und der Kreissparkasse in konkrete Verhandlungen über die Umsetzung des Szenarios 9 einzutreten. Dazu ist zu untersuchen, ob es möglich ist, Mieter für die nach diesem Konzept zu errichtenden Einzelhandelsflächen zu finden. Sofern es nach dem Verlauf der Gespräche mit GIPAM sinnvoll erscheint, sind andere potenzielle Investoren für die Umsetzung dieses Konzepts anzusprechen.**
- c. Sollte sich Szenario 9 nicht als umsetzbar erweisen, erklärt der Verbandsgemeinderat seine Bereitschaft zur Kooperation mit der Kreissparkasse Westerwald entsprechend Szenario 6.**
- d. Sollte auch eine Kooperation mit der Kreissparkasse ausscheiden, ist die Generalsanierung des VG-Rathauses oder ein Neubau am vorhandenen Standort anzustreben. Vorhandene funktionale Mängel sind möglichst zu beseitigen.**
- e. Der Verbandsgemeinderat erwartet von der Verbandsgemeindeverwaltung eine laufende zeitnahe Information über die Entwicklung der Gespräche und eine Herbeiführung der erforderlichen Beschlüsse bevor Verpflichtungen eingegangen werden.**
- f. Nur für den Fall, dass sich die Szenarien 9, 6 nicht als umsetzbar erweisen und sich für die in diesem Fall notwendige Generalsanierung des VG-Rathauses unüberbrückbare Probleme oder wesentliche Kostenerhöhungen gegenüber den bisherigen Annahmen ergeben, wird der Ersatzbau eines Rathauses an einem anderen Standort wieder aufzugreifen sein.“**

14. Der Unterzeichner hat in der Sitzung des Verbandsgemeinderates betont, dass die Szenarien 9 und 6 nicht ohne Zustimmung der Stadt Montabaur möglich sind. Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit auf der Ebene der Planungshoheit und Eigentümerin der Tiefgarage müsste einer solchen Lösung nicht nur zustimmen, sondern sie aktiv begleiten, denn dazu sind neben baulichen und eigentumsrechtlichen in erster Linie auch städtebauliche Fragen zu lösen. Vor diesem Hintergrund wäre es vielleicht günstiger gewesen, wenn es möglich gewesen wäre, eine Entscheidung des Stadtrates vor dem Beschluss des Verbandsgemeinderates herbeizuführen. Das hätte aber bedeutet, dass ein Beschluss des Verbandsgemeinderates erst nach der Sommerpause möglich gewesen wäre. Angesichts der engen Abfolge der Sitzungen des Verbandsgemeinderates und des Stadtrates, der bisherigen gemeinsamen Sitzungen und des Bewusstseins der Verbandsgemeinde, dass die Zustimmung der Stadt für die Szenarien 9 und 6 unerlässlich ist, sollte die Reihenfolge der Befassung der Gremien von Verbandsgemeinde und Stadt Montabaur kein Problem darstellen. Mit Blick auf die Interessen der Kreissparkasse, die ihre Investitionsentscheidungen im Interesse einer gemeinsamen Lösung bereits zwei Mal zurückgestellt hat, sollte eine Entscheidung des Stadtrates vor der Sommerpause erfolgen.

15. Hervorzuheben ist, dass sowohl mit dem Beschluss des Verbandsgemeinderates am 27.03.2014 als auch mit dem hier angeregten Beschluss des Stadtrates keine

Fakten geschaffen werden, sondern lediglich eine Festlegung der Prioritäten und des weiteren Vorgehens erfolgt. Auf jeder weiteren Stufe bestehen Abhängigkeiten von der Kooperationsbereitschaft der Beteiligten, der Tragfähigkeit der angebotenen Lösungen in technischer, städtebaulicher, architektonischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Es ist selbstverständlich, dass – wie bisher – jeder Schritt vom Stadtrat und vom Verbandsgemeinderat mit zu begleiten ist und vor dem Eingehen von Verpflichtungen ein Beschluss des jeweils zuständigen Gremiums einzuholen ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat Montabaur begrüßt die Entscheidung des Verbandsgemeinderates vom 27.03.2014, dass die Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur ihren Sitz am Konrad-Adenauer-Platz behalten soll. In dieser Entscheidung für den Standort der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur am Konrad-Adenauer-Platz in der Innenstadt sieht auch der Stadtrat ein Signal für die Bedeutung der Stadt Montabaur als Mittelzentrum in der Verbandsgemeinde Montabaur und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt.
2. Der Stadtrat Montabaur erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, Szenario 9 durch eine Zustimmung zu den Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu ermöglichen und zu unterstützen. Die endgültige Zustimmung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die wirtschaftlichen Fragen im Zusammenhang mit der Veränderung der Eigentumsverhältnisse ebenso der Zustimmung des Stadtrates bedürfen wie die baulichen, technischen und städtebaulichen Lösungen zur Realisierung des Szenario 9.
3. Die Ausweisung von Einzelhandelsflächen nach Szenario 9 bedarf der Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur.
4. Sollte sich Szenario 9 nicht als umsetzbar erweisen, erklärt der Stadtrat seine grundsätzliche Zustimmung zu Szenario 6 unter den Bedingungen, die unter Ziffer 2. und 3. dieses Beschlusses formuliert sind.
5. Sollte auch eine Kooperation mit der Kreissparkasse ausscheiden, ist Stadt Montabaur bereit, im Rahmen der Generalsanierung des VG-Rathauses oder eines Neubau am vorhandenen Standort mit der Verbandsgemeinde zu kooperieren, um funktionale Mängel der Tiefgarage Mitte (fehlende Barrierefreiheit) und des hist. Rathauses der Stadt (Ersatz des Aufzuges und Schaffung des notwendigen 2. Rettungsweges z. B. durch ein gemeinsames Treppenhaus) zu beheben.
6. Der Stadtrat erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, die nicht von ihr selbst für das Büro der Stadtbürgermeisterin/des Stadtbürgermeisters benötigten Räume an die Verbandsgemeinde zu vermieten und die für die langfristige Nutzung der Räume im 1., 2. und evtl. 3. OG als Büroräume erforderlichen Investitionen zu tätigen. Vor einer endgültigen Entscheidung dieser Frage ist zu ermitteln, wie hoch der Unterschied zwischen den Sanierungskosten für den reinen Objektschutz einerseits und für die weitere Nutzung als Büroräume andererseits ist und ob die zusätzlichen Kosten für die Büronutzung in Relation zur erzielbaren Miete wirtschaftlich sind.
7. Der Stadtrat erwartet von der Verbandsgemeindeverwaltung eine laufende zeitnahe Information über die Entwicklung der Gespräche und eine Herbeiführung der erforderlichen Beschlüsse. Außerdem ist – wie bisher – eine aktive Beteiligung der Öffentlichkeit an den Entscheidungsprozessen zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkungen:

ja

Nein

Die jetzt zu treffende Entscheidung verursacht keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Montabaur. Erst wenn sich zeigt, welches Szenario realisierbar ist, werden weitere Planungen erforderlich. In diesem Zusammenhang können sich Kosten für die Stadt Montabaur ergeben, die erst dann beziffert werden können.

56410 Montabaur, den 02.04.14


Schaaf, Bürgermeister

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Gremium			Sitzung am:		TOP:	
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	JA:	NEIN:	Enthaltung:	lt. Beschluss- vorschlag	abweichende r Beschluss
56410 Montabaur,			i. A.			

Während der Sitzung des Stadtrats am 8. Mai 2014 wurde der Beschlussvorschlag – einem Antrag der SPD-Fraktion folgend – noch um Ziffer 8 ergänzt, die wie folgt lautet:

- 8. Der Stadtrat beschließt, zeitnah unter Auswertung der vorliegenden Pläne, ein Stadtentwicklungskonzept zu erstellen und diese Überlegungen bei der Gestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes zu berücksichtigen.**