

öffentlich

Fachamt:

Referat des Bürgermeisters/Partnerschaftsangelegenheiten

Datum:

24.10.2013

Rat

21.11.2013

Tagesordnungspunkt:

Grundlagenbeschluss zur Unterbringung der Stadtverwaltung Paderborn in den historischen Gebäuden der Alanbrooke-Kaserne, Elsener Straße 5

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Paderborn spricht sich grundsätzlich dafür aus, dass die Stadtverwaltung künftig konzentriert in dem denkmalgeschützten Areal der Alanbrooke-Kaserne untergebracht wird.
2. Der Rat stellt Mittel dafür zur Verfügung, die Bestandsaufnahme sowie die baukonstruktive Untersuchung fortzuführen. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, auf Basis dieser Grundlagenermittlung ein geeignetes Planungsverfahren hinsichtlich städtebaulicher, freiraumplanerischer, energetischer sowie architektonischer Konzepte (dies umfasst auch die Objektplanung, die technische Gebäudeausrüstung sowie die Tragwerksplanung) für das Gesamtensemble ab 2014 zu erarbeiten. Auch hierzu werden die notwendigen Mittel bereitgestellt. Der notwendige Betrag wird in den Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements 2014 über die Fortführungsliste eingestellt.
3. Der Rat beendet das bisherige Vergabeverfahren für die Neubauten zur ursprünglich geplanten Unterbringung der Stadtverwaltung an den Standorten Florianstraße/Abdinghof C und Ca.
4. Die Vermarktung der zukünftig nicht weiter genutzten städtischen Grundstücke Pontanusstraße, Florianstraße und Abdinghof (C/Ca) ist durch die Verwaltung vorzubereiten und soll erfolgen, sobald abschließend feststeht, dass sie nicht weiter für Zwecke der Stadtverwaltung benötigt werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Gespräche mit den Denkmalschutzstellen zu führen und eine grundsätzliche Vereinbarung hinsichtlich der Rahmenbedingungen zu erarbeiten.
6. Die Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hinsichtlich der Erwerbskosten werden fortgeführt.
7. Das weitere Verfahren wird in enger Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Stadtverwaltung geführt. Bei wichtigen Weichenstellungen

und Meilensteinen ist der Rat zu beteiligen. Das Projekt ist ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Fördergeber durchzuführen.

8. Eine umfangreiche Bürgerbeteiligung ist ein wichtiges Instrument, um Ideen der Bürgerinnen und Bürger in eine optimale Lösung der Standortfrage einzubeziehen und somit Transparenz und Akzeptanz für Entscheidungen zu gewährleisten. Der Bürgermeister wird daher beauftragt, an den geeigneten Stellen im Verfahren eine Beteiligung sicherzustellen. Hierzu findet unmittelbar nach dieser Grundsatzentscheidung eine erste Veranstaltung statt. In die Fortführungsliste zum Haushalt 2014 sollen für eine umfassende Bürgerinformation zur Neuansiedlung der Stadtverwaltung sowie hinsichtlich des Gesamtprozesses der Konversion die notwendigen Mittel aufgenommen werden.

Begründung:

Allgemein

Mit Ratsbeschluss vom 28.06.2012 wurde das weitere Vorgehen zur zukünftigen Unterbringung der Stadtverwaltung Paderborn durch den Rat nach den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Tatsachen verbindlich geregelt. Gegenstand dieser Entscheidung war die Begründung einer öffentlichen-privaten Partnerschaft (ÖPP) einschl. des dazu notwendigen Vergabeverfahrens. Ein solcher Investorenwettbewerb wurde initiiert und bezog sich auf die städtischen Grundstücke Am Abdinghof (Gebäudeteile C und Ca) sowie auf das derzeit unbebaute Grundstück an der Florianstraße. Im Rahmen eines sog. Teilnahmewettbewerbs wurden bereits Bieter identifiziert, die gemeinsam mit der Stadt Paderborn das Vergabeverfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens durchführen sollten. Nächster Verfahrensschritt wäre die Übermittlung der Bieterunterlage an die in Frage kommenden Bieter, in der die Bedarfe der Stadt Paderborn für neu zu errichtende/zu sanierende Gebäude detailliert abgebildet werden.

Die Versendung der Bieterunterlage – und damit der Einstieg in das weitere Verfahren – wurde dann zurückgestellt, da in der Zwischenzeit durch die britische Regierung die konkreten Pläne zum Truppenabzug aus Deutschland bekanntgegeben worden sind. Die Grundaussage, dass die Standorte in Deutschland aufgelöst werden, war auch im Jahr 2012 bereits bekannt. Konkretisiert wurde diese jedoch insofern, als dass für die Stadt Paderborn mit einem Truppenabzug ab dem Jahr 2017 verbindlich gerechnet werden muss. Für den Standort Alanbrooke-Kaserne im Bereich der Kernstadt zeichnete sich ab, dass ein Freizug bereits im Jahr 2016 erfolgen wird. Seitens der britischen Stationierungstreitkräfte wurde dieser Zeitpunkt in der Zwischenzeit noch konkretisiert, so dass verbindlich mit einem Freizug dieser Kaserne im Herbst 2016 zu rechnen ist.

Auf Grund der Tatsache, dass mit der Alanbrooke-Kaserne ein Areal zur Verfügung stehen wird, welches geeignet ist, die Flächenanforderungen der Stadtverwaltung Paderborn abzubilden, wurde diese neue Information zum Anlass genommen, das ursprünglich beabsichtigte Verfahren zunächst ruhen zu lassen und die notwendigen Voruntersuchungen zu einem möglichen Standort Alanbrooke-Kaserne der Stadtverwaltung Paderborn aufzunehmen.

In einem ersten Schritt wurden Betrachtungen zu verschiedenen organisatorischen, bautechnischen und denkmalrechtlich-fragstellungen durchgeführt. Daraus ergeben sich keine Ansatzpunkte, die eine Unterbringung der Stadtverwaltung Paderborn im Areal Alanbrooke-Kaserne ausschließen. Vielmehr konnten in der Zwischenzeit zu verschiedenen Aspekten auch konkretisierende Untersuchungen angestellt werden und es wurden Gesprä-

che mit diversen Stellen geführt, nach denen die Rahmenbedingungen für diese Option als sehr positiv einzustufen sind.

Nachdem die ersten Voruntersuchungen abgeschlossen sind, bedarf es der Fortsetzung der intensiven Prüfung als Vorbereitung des Einstiegs in das konkrete Planungsverfahren. Die hierdurch zu erwartenden Kosten für das Haushaltsjahr 2014 sowie notwendige Verpflichtungsermächtigungen für folgende Haushaltsjahre sind noch nicht Gegenstand des Haushaltsplanentwurfs 2014 bzw. des Entwurfs zum Wirtschaftsplan des GMP 2014 und müssen daher in die Fortführungsliste aufgenommen werden.

Städtebauliche Einschätzung der Unterbringung der Stadtverwaltung in der Alanbrooke-Kaserne

Die Alanbrooke-Kaserne wird die erste Kaserne sein, die in Paderborn nach dem Stationierungsplan des britischen Heeres freigezogen wird. Sie ist die Kaserne, die von allen als die am leichtesten zu entwickelnde Kaserne angesehen wird und die die günstigsten Standortvoraussetzungen mit sich bringt.

Von der Entwicklung dieser Kaserne geht eine große Signalwirkung auf die Entwicklung der übrigen Kasernenstandorte aus.

Der Umgang mit der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz entfaltet eine große Vorbildwirkung. Die Umsetzung durch einen einheitlichen zukünftigen Nutzer verbunden mit einem dauerhaften Nutzungsbesatz ist Grundvoraussetzung für diese Entwicklung.

Ferner kann durch die Unterbringung der Stadtverwaltung ein Leerstand verhindert werden, der an diesem Standort nicht nur negative Folgen für die Entwicklung des Quartiers, sondern auch für die Umgebung hätte.

Die Lage für die Unterbringung einer Stadtverwaltung ist zentral und kann an die Innenstadt gut angebunden werden. Der Kasernenstandort hat eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und bietet ausreichend Platz zur Unterbringung von Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze können kostengünstig geschaffen werden und im Vergleich zur bisher angedachten Lösung wird die Stellplatzsituation im Bereich Bahnhofstraße entspannt.

Die Erreichbarkeit des Areals über den ÖPNV ist gut.

Die Eingriffe in den Denkmalschutz sind bei einer Verwaltungsnutzung letztlich im Vergleich zu sämtlichen anderen Nutzungsoptionen als sehr gering zu bewerten. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einer Wohnnutzung.

Durch die Freihaltung des Exerzierplatzes kann das Grünkonzept der Stadt schlüssig umgesetzt werden. Es erleichtert die Umsetzung der Grünvernetzung von Westen nach Osten, vom Almpark Nord über die Goerdelerstraße, Westriedhof und das Kasernenareal bis in die Innenstadt. Die Anbindung und Durchlässigkeit des Kasernenareals auch nach Norden hin kann besser gewährleistet werden.

Schließlich bleibt festzuhalten, dass durch die Nutzung der Alanbrooke-Kaserne eine zukünftige städtische Nutzung des im Eigentum der Stadt Paderborn befindlichen Grundstücks Florianstraße nicht notwendig wird. Hier ist die Stadt Paderborn in der Lage, auch im Falle einer Veräußerung über die Bauleitplanung entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, um dieses zentrale städtische Grundstück einer für den Standort angemessenen Nutzung zuzuführen.

Zu 1.:

Die Kaserne an der Elsener Straße umfasst insgesamt ein Areal von ca. 18 ha. Sie ist neben den Barker Barracks eine der zwei in der Kernstadt gelegenen Kasernen. Die Bebauung mit historischen Gebäuden erstreckt sich insbesondere auf den nördlichen Teil des Areals, der ca. 1/3 der Gesamtfläche ausmacht. In diesem nördlichen Teil befinden sich vorwiegend denkmalgeschützte Gebäude, die in den Jahren 1896 – 1898 errichtet wurden und durch das in Paderborn stationierte Infanterieregiment 158 des Preußischen Heeres genutzt wurden. Während des 1. Weltkriegs beherbergte die Kaserne – das Infanterieregiment Nr. 158 war an der Westfront – Ersatzgruppenteile. Nach Kriegsende, Auflösung des Preußischen Heeres und Bildung der Reichswehr wurde die Kasernenanlage durch den Regimentsstab und das 1. Bataillon des neuen Infanterieregiments 18 der Reichswehr bezogen. Nach Kriegsende diente die vom Luftkrieg verschonte Anlage bis 1950 als Lager für verschleppte Zwangsarbeiter. Seitdem wird sie von britischen Stationierungstreitkräften genutzt.

Im südlichen Teil des Areals befinden sich heute im Wesentlichen Freiflächen sowie Panzerhallen und Werkstätten, die in die Betrachtung einer Nutzung als Standort der Stadtverwaltung nicht einbezogen werden. Die Nutzung dieses Bereichs nach Abzug der britischen Stationierungstreitkräfte wird Gegenstand des Projektes Konversion sein, welches sich mit allen im Stadtgebiet befindlichen Einrichtungen der Stationierungstreitkräfte und deren Nachnutzung befasst.

Ziel der angestellten Überlegungen ist die möglichst voll umfängliche Unterbringung aller städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der allgemeinen Verwaltung in den historischen Gebäuden der ehemals Wilhelminischen Kaserne. Die in die Betrachtung einbezogenen Gebäude unterstehen mehrheitlich dem Denkmalschutz. Dabei erstreckt sich der Denkmalschutz bei einigen Gebäuden lediglich auf die Außenhülle, einige Gebäude sind voll umfänglich denkmalgeschützt.

Nach einer ersten, zunächst organisatorischen Betrachtung der Gebäude konnte festgestellt werden, dass unter Annahme weitgehender baulicher Veränderungen und Sanierungsmaßnahmen in den historischen Gebäuden ca. 702 Arbeitsplätze eingerichtet werden können. Flächen für das Stadtarchiv sowie für die Unterbringung der GKD wären auf Grund der spezifischen Anforderungen in einem Neubau auf dem Grundstück herzustellen. Im Übrigen ist zu prüfen, inwiefern für einzelne historische (nicht denkmalgeschützte) Gebäude ein Abriss mit dem Ziel der Errichtung eines Neubaus wirtschaftlicher wäre.

Damit könnte der Bedarf der Stadtverwaltung Paderborn im nördlichen Teil der Alanbrooke-Kaserne an der Elsener Straße weitestgehend dargestellt werden. Es kann erreicht werden, dass die Vielzahl der derzeitigen innerstädtischen Verwaltungsstandorte reduziert wird und im Wesentlichen zwei Standorte für die Stadtverwaltung Paderborn bestehen.

Anhand der bisher vorliegenden Informationen wurde weiterhin eine erste Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt. Da es sich im Wesentlichen um die Sanierung von Bestandsgebäuden handelt, hat die Gebäudesubstanz der vorhandenen Bauten erheblichen Einfluss auf die zu erwartenden Sanierungskosten. Risikofaktoren, wie z. B. die Statik, Schadstoffbelastungen, Feuchtigkeit sowie der Umfang der notwendigen energetischen Erüchtigung können erst abschließend ausgeräumt werden, wenn in die konkrete Planung eingestiegen werden kann und eine umfassende Zugangsmöglichkeit zu den Gebäuden besteht.

Gleichwohl wurden in einem ersten Schritt die folgenden Kostenpositionen vorläufig ermittelt:

1. Umbaukosten der denkmalgeschützten Gebäude
2. Herstellungskosten der neu zu errichtenden Gebäude
3. Abbruchkosten der nicht benötigten Gebäude unter Berücksichtigung möglicher Schadstoffbelastungen

4. Konzeption der zukünftigen Infrastruktur und Versorgungstechnik
5. Neugestaltung der Wege, Plätze und des Parkraums

Kosten für den Grunderwerb können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Eigentümerin ist derzeit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), mit der zwar erste Gespräche geführt worden sind. Die Erstellung eines Wertgutachtens sowie die Kaufverhandlungen stehen jedoch noch aus. Die einzelnen Kostenpositionen wurden anschließend zusammengestellt, um daraus die Lebenszykluskosten für die Gesamtnutzung der geplanten Investitionen zu ermitteln. Die veranschlagten Kosten sowie die zu erwartenden Lebenszykluskosten sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Auf Grund der Frühphase des Verfahrens unterliegen die derzeitigen Kostenschätzungen noch einer Unsicherheit und sind durch die weiteren Planungsleistungen zu verifizieren. Es lässt sich jedoch bereits jetzt feststellen, dass die jährlich zu erwartenden Belastungen im Falle der Nutzung der Alanbrooke-Kaserne für die Stadtverwaltung Paderborn über den zu erwartenden Kosten für die Nutzung eines Neubaus lägen. Diese erhöhten Kosten resultieren im Wesentlichen aus den lediglich im geringen Umfang zu erwartenden Mieterlösen, die bei den ursprünglichen Planungen einen wesentlichen Teil der Refinanzierung ausmachten. Ferner ist mit erhöhten Betriebskosten zu rechnen. Letzteres wird bedingt durch die historische Gebäudesubstanz, deren Sanierung zwar zu erheblichen Optimierungen führen kann, es wird jedoch nach heutigem Stand der Technik nicht die Gebäudeeffizienz eines Neubaus erreicht.

Auf Grund dessen wurde im Rahmen eines Gesprächs beim Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) die Fördersituation erörtert. Demnach bestehen gute Aussichten, dass das von der Stadt Paderborn vorgestellte Vorhaben mit einem Ansatz von 60% der förderfähigen Kosten gefördert werden kann. Voraussetzung ist die Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes für ein festzulegendes Stadterneuerungsgebiet. Förderfähige Kosten können u. a. sein: Grunderwerbs- und Herstellungskosten für die öffentlichen Nutzungen wie Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen, Erschließung und Baureifmachung sowie Kosten von Wettbewerbs- und Beteiligungsverfahren, die Herstellung der Barrierefreiheit und die energetische Erneuerung. Einnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme und bei der Verwertung der aufzugebenden Altstandorte müssen in die Gesamtfinanzierung einbezogen werden. Ein Förderansatz für den Neubau des Archivs und des Rechenzentrums wird nicht gesehen. Die nunmehr beabsichtigten planerischen Vorarbeiten (bis hin zur Ausschreibungsreife) könnten durch die Stadt Paderborn begonnen werden, ohne dass dies förderschädlich ist. Die hierdurch entstehenden Aufwendungen können im Falle der Förderung als förderfähig anerkannt werden.

Damit ist im Falle der Durchführung der geplanten Maßnahmen mit einer annähernden Kompensation der erhöhten Lebenszykluskosten zu rechnen.

Zu 2.:

Auf Grund der positiven Rahmenbedingungen, die derzeit im Wesentlichen auf Kostenschätzungen nach aktuellem Sachstand beruhen, wird die Verwaltung beauftragt, das Planungsverfahren weiter voranzutreiben, um konkrete Planungen für die zukünftige Nutzung des denkmalgeschützten Areals der Alanbrooke-Kaserne einschl. einer detaillierteren Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden bereits wichtige Eckpunkte für die zukünftige Nutzung des Gebäudeensembles abgeprüft. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass es sich hierbei um Stichproben handelt, die erst im Rahmen eines konkreten Planungsverfahrens präzisiert werden können. Dieses Verfahren bedarf umfangreicher Analysen, die im Wesentlichen bei voll umfänglicher Zugänglichkeit der Gebäude durchgeführt werden können. Eine solche Zugänglichkeit ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben, durch die britischen Streitkräfte wurde jedoch eine Bereitschaft zur möglichst umfangreichen Kooperation signalisiert.

Ein geeignetes Planungsverfahren untergliedert sich regelmäßig in die Teilplanungen Objektplanung, Planung der technischen Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung sowie die Freianlagenplanung/Erschließungsplanung. Diese Planungsleistungen sind durch die Stadt Paderborn bei Weiterverfolgung des Verfahrens extern zu vergeben. Über Art und Durchführung dieses Vergabeverfahrens ist seitens der Verwaltung noch zu entscheiden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Planungsleistungen die Schwellenwerte der Vergabeverordnung überschreiten und damit ein europaweites Vergabeverfahren notwendig wird.

Da die Durchführung eines solchen Verfahrens nur dann rechtssicher erfolgen kann, wenn die Finanzierung sichergestellt ist, ist sowohl ein Haushaltsansatz für das Jahr 2014 zu bilden, als auch die Notwendigkeit zur Festlegung von Verpflichtungsermächtigungen zu berücksichtigen.

Zentrale Voraussetzung für die mögliche Förderung aus Städtebaumitteln ist die Aufstellung eines integrierten Handlungskonzeptes mit der Festlegung eines Stadterneuerungsgebietes. Dabei wird sich das Stadterneuerungsgebiet nicht ausschließlich auf den für die Verwaltungsnutzung vorgesehenen Bereich des Grundstücks erstrecken, vielmehr sind auch das restliche Kasernenareal und die angrenzenden Bereiche in einem noch festzulegenden Umfang einzubeziehen.

Eine abschließende Gebietsabgrenzung für ein solches integriertes Handlungskonzept sowie die Ermittlung und Feststellung der Kosten aller Maßnahmen des neuen Handlungskonzeptes einschl. dessen schriftlicher Ausarbeitung sollte im Jahr 2015 abgeschlossen werden, so dass Mitte 2015 ein Ratsbeschluss zum neuen integrierten Handlungskonzept gemäß § 171 b Baugesetzbuch gefasst werden kann. Dabei ist eine Priorisierung zu möglicherweise weiteren integrierten Handlungskonzepten im Stadtgebiet vorzunehmen. Mit einem ersten Bewilligungsbescheid zu Anträgen aus dem integrierten Handlungskonzept ist voraussichtlich im Herbst des Jahres 2016 zu rechnen. Dann könnten konkrete Sanierungsmaßnahmen zur Umsetzung kommen. Wie durch die britischen Streitkräfte bestätigt wurde, ist dieser Zeitpunkt weitestgehend deckungsgleich mit dem Zeitpunkt des Abzugs der britischen Streitkräfte aus dem betroffenen Kasernenareal. Der Rat erteilt daher den Auftrag zur Vorbereitung der Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes, das nicht nur den engeren Bereich des denkmalgeschützten Kasernenareals, sondern auch das restliche Kasernenareal und die angrenzenden Bereiche in einem noch festzulegenden Umfang thematisiert.

Auf Basis des integrierten Handlungskonzeptes wird es weiterhin notwendig sein, eine Bauleitplanung für den umzunutzenden Kasernenbereich durchzuführen. Derzeit besteht für den Bereich kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan ist er als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der Rat strebt daher auf der Grundlage der notwendigen Vorarbeiten und Beteiligungsverfahren für das Areal die baldmöglichste Einleitung des Bebauungsplanverfahrens an.

Zu 3.:

Das bisher bereits eingeleitete Vergabeverfahren wurde auf Grund der notwendigen Voruntersuchungen in der Alanbrooke-Kaserne zunächst nicht weiter verfolgt. Die für den Prozess bereits ausgewählten Bieter wurden über den Sachstand informiert. Das Verfahren wurde zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht formell beendet. Da jetzt eine Grundsatzentscheidung für die Ansiedlung der Stadtverwaltung in der Alanbrooke-Kaserne getroffen wird, ist das Verfahren auch formell zu beenden.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass dieser ursprünglich angedachte Lösungsansatz wieder aufzunehmen wäre, wäre ein neues Vergabeverfahren auf Grundlage der bereits erarbeiteten Inhalte durchzuführen.

Zu 4.:

Die derzeitigen Überlegungen schließen eine weitergehende Nutzung der Gebäudeteile A und B Am Abdinghof ein, die zusätzlich in anderweitiger Form genutzt werden sollen. Dienstleistungen, die eine besondere Innenstadtrelevanz haben und im Wesentlichen dem Kulturbereich zuzuordnen sind, sollen am Standort Abdinghof A und B verbleiben, ebenso eine innerstädtische Anlaufstelle der Stadtverwaltung. Die Verwaltung wird beauftragt, hier ein städtisches Nutzungskonzept zu erstellen.

Die Stadt Paderborn ist in verschiedenen Gebäuden im Stadtgebiet untergebracht. Diese stehen zum Großteil im städtischen Eigentum, zum Teil handelt es sich allerdings auch um Mietflächen. Sofern die Konzentration der Stadtverwaltung in der Alanbrooke-Kaserne und damit an der Elsener Straße erfolgt, sind die nicht weiter zu nutzenden städtischen Liegenschaften zu veräußern bzw. bestehende Mietverhältnisse sind zu beenden.

Dabei gelten die Überlegungen, die auch dem Ratsbeschluss des 28.06.2012 zugrunde liegen.

Zu 5.:

Ziel des Verfahrens ist es nach wie vor, eine Konzentration der Stadtverwaltung Paderborn zu erreichen, die derzeit über eine Vielzahl von Standorten im Stadtgebiet verteilt ist. Dazu wird es notwendig sein, den vorhandenen Gebäudebestand möglichst effizient umzunutzen, um eine zukunftsfähige, möglichst effiziente und vor allem bürgerfreundliche Unterbringung der Stadt Paderborn langfristig zu gewährleisten.

Für eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere der 8 baugleichen Mannschaftsunterkünfte, bedarf es nicht unerheblicher Veränderungen in der Gebäudestruktur. Dies betrifft sowohl die Außenhülle der Gebäude als auch die innere Erschließung. Erste Gespräche mit verschiedenen Denkmalschutzstellen, deren Zuständigkeit sich letztlich nach dem Grundstückseigentümer richtet, haben ergeben, dass für solche Eingriffe in die Bausubstanz eine ausreichende Offenheit besteht. Notwendig würden z. B. die Änderung der Raumzuschnitte und Verschiebung der Flure für eine zweihüftige Nutzung aller Etagen der historischen Gebäude, Änderungen in den Fensterfronten hin zum Innenbereich mit dem Ziel der besseren Belichtung entstehender Büroflächen sowie die Einbringung/Veränderung von Gauben zur Belichtung der Dachgeschosse für eine Büronutzung. Der zentrale Appellplatz soll zur Wahrung des historischen Gebäudeensembles bestehen bleiben und ist nicht überbaubar. Gleichwohl muss zur Herstellung der Barrierefreiheit der Einzelgebäude eine Verbindung jeweils zwischen zwei Trakten hergestellt werden, die jeweils eine Aufzulanlage enthält.

Seitens der Stadt Paderborn sind bereits Gespräche mit den zuständigen Denkmalschutzstellen geführt worden. Aus Sicht des Denkmalschutzes wird das Vorhaben sehr positiv begleitet, da die Nutzung als Stadtverwaltung die Chance bietet, das gesamte Gebäudeensemble zu erhalten und einer homogenen Gebäude- und Nutzungsstruktur zuzuführen. Vor diesem Hintergrund werden die voraussichtlich notwendigen Eingriffe in die Gebäudesubstanz voraussichtlich im notwendigen Umfang möglich sein. Beispielhaft zu nennen sind die Verlegung der Flure der historischen Mannschaftsunterkünfte zur zweihüftigen Erschließung und Büronutzung sowie die Einbringung/Veränderung von Dachgauben zur Ertüchtigung der Dachgeschosse für eine Büronutzung.

Gegenüber all diesen notwendigen Änderungen besteht seitens des Denkmalschutzes die erforderliche Offenheit. Alle Maßnahmen sind jedoch noch im Detail mit dem Denkmalschutz abzustimmen und eine formelle Zustimmung ist herbeizuführen.

Damit konnte über wichtige Rahmenbedingungen bereits Einigkeit erzielt werden.

Dem Gespräch mit dem Landesdenkmalschützer folgend beabsichtigt die Stadt Paderborn die einvernehmlichen Punkte bereits schriftlich zu fixieren und in einer Vereinbarung hierüber Planungssicherheit für beide Seiten zu erreichen.

Zu 6.:

Das in Nutzung der britischen Stationierungstreitkräfte befindliche Grundstück der Alanbrooke-Kaserne steht derzeit im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Voraussetzung für eine Nutzung durch die Stadt Paderborn wäre ein Eigentumserwerb. Dieser Eigentumserwerb hat u. a. eine Kaufpreisfindung zur Voraussetzung. Der Kaufpreis basiert auf einer gutachterlichen Ermittlung und muss letztlich zwischen dem jetzigen Eigentümer sowie der Stadt Paderborn endverhandelt werden. Die gutachterliche Stellungnahme wird dabei im Wesentlichen auf die zukünftig geplante Nutzung abstellen.

Um hier ein tragbares Ergebnis herbeizuführen, werden die bereits begonnenen Gespräche fortgeführt.

Die Verhandlungen mit der BIMA hinsichtlich des Grundstückserwerbs erfolgen in enger Abstimmung mit dem Gesamtprojekt Konversion für die Stadt Paderborn.

Zu 7.:

Die Weichenstellung hin zur Nutzung der Alanbrooke-Kaserne für die Stadt Paderborn basiert auf den zum Entscheidungszeitpunkt vorhandenen Tatsachen. Mit Einstieg in den Planungsprozess werden sich die Rahmenbedingungen konkretisieren. Ferner werden im weiteren Verfahren Entscheidungen notwendig werden, die den Fortgang des Projektes betreffen. Dies bezieht sich sowohl auf den Fortgang im eigentlichen Planungsprozess (Durchführung VOF-Verfahren, stufenweise Beauftragung der benannten Planungsbereiche) sowie auf die tangierenden Verfahren (Bauleitplanung, integrierte Handlungskonzepte).

Alle bedeutenden Entscheidungen, die sich auf den Fortgang sowie die Art der weiteren Projektbearbeitung beziehen, werden eng mit der Arbeitsgruppe Stadtverwaltung abgestimmt. Bei einzelnen Schritten ist der Rat nach Aufgabenzuweisungsbeschluss ohnehin zu beteiligen, es werden jedoch darüber hinaus auch sämtliche relevanten Entscheidungen dem Rat vorbehalten. Die Arbeitsgruppe Stadtverwaltung gibt hierzu Empfehlungen an den Rat ab.

Zur Realisierung der in Aussicht gestellten Fördermittel wird das ganze Verfahren zudem eng mit dem Fördergeber abgestimmt.

Zu 8.:

Auf Grundlage des zu erwartenden mehrschichtigen Verfahrens ist Bürgerbeteiligung an verschiedenen Stellen verbindlich vorgeschrieben, so z. B. im Rahmen der Bauleitplanung sowie bei der Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes. Der Rat der Stadt Paderborn bestätigt jedoch ausdrücklich, dass darüber hinaus die Neuansiedlung der Stadtverwaltung nur unter enger Bürgerbeteiligung zu realisieren ist. Daher wird über das verpflichtende Maß hinaus ein Bürgerbeteiligungsverfahren angestoßen.

Um die Bürgerschaft umfassend zu informieren – auch über den gesamten jetzt begonnenen Konversionsprozess – sind geeignete Medien zu erstellen, für die über die Fortführungsliste

erforderliche Mittel zur Verfügung zu stellen sind. Die Bürgerinformation soll in enger Abstimmung mit den Arbeitsgruppen Stadtverwaltung und Konversion erfolgen.

Der Bürgermeister

Heinz Paus

Finanzielle Auswirkungen:

<u>Bezeichnung der Maßnahme:</u> Im Haushalt veranschlagt:	Ansiedlung der Stadtverwaltung in der Alanbrooke-Kaserne Nein
<u>Bemerkung:</u>	<p>Auf der Basis der bislang durchgeführten Kostenschätzungen ergibt sich folgende Situation:</p> <p>Im Vergabeverfahren (Investorenverfahren) für die Standorte Florianstraße/Abdinghof war eine Gesamtkostensumme (ohne Grundstückskosten) ermittelt worden von ca. 65 Mio. EUR. Es handelt sich insofern um eine Schätzung, die nicht durch Entwurfsplanungen/Kostenberechnungen erhärtet ist und damit noch eine Schwankungsbreite aufweist.</p> <p>Für das denkmalgeschützte Kasernengelände sind erste baufachliche Untersuchungen erfolgt. Dabei hat sich herausgestellt, dass im Vergleich zu einem Neubau bei zu erwartender Kernsanierung der vorhandenen Bausubstanz mit Kosten von etwa 75% im Vergleich zu Neubaukosten zu rechnen ist. Dabei ist aber davon auszugehen, dass sich auf Grund der bisher erst durchgeführten stichprobenartigen Untersuchungen der Überprüfung jedes einzelnen Gebäudes noch zusätzliche Kosten ergeben können. Sollten für das Archiv (Stadt- und Kreisarchiv) und das Kommunale Datenzentrum (GKD), die als künftige Mitnutzer (Mieter) im Areal vorgesehen sind, keine historischen Gebäude, sondern Neubauten erforderlich sein, so würden sich dafür die Neubaukosten ergeben. Nach dem – vorläufigen – Urteil der Baufachleute dürfte insgesamt auf dem Hintergrund der bestehenden Risiken bei der weiteren Untersuchung der Gebäude der vorgenannte Kostenrahmen im Wesentlichen das zu erwartende Kostenvolumen abdecken.</p> <p>Für das Neubauvorhaben waren vor allem auch die Lebenszykluskosten untersucht worden. Nach einer ersten Einschätzung dürften diese Lebenszykluskosten bei der Nutzung der historischen Bausubstanz deutlich höher liegen (Raumzuschnitte; größere Anzahl von Gebäuden, der für den Neubau angestrebte Passivhausstandard dürfte sich nicht komplett realisieren lassen; es ist mit größerem Aufwand für Außenflächen zu rechnen o. ä.).</p> <p>Da aber auf Grund der bisherigen Gespräche mit dem Fördergeber mit erheblichen Zuschüssen zu rechnen ist – vgl. dazu Nr. 2 der Vorlage –, ist davon auszugehen, dass durch die Fördermittel, die in Aussicht stehen, diese Differenz im Wesentlichen kompensiert werden kann.</p>
<u>Stellungnahme des Kämmers:</u>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<hr/> (Kämmerer/AL StA 20)	