



Stadt Bruchköbel - Hauptstraße 32 - 63486 Bruchköbel

Protokoll

18. Sitzung der Lenkungsgruppe

Donnerstag, den 15.11.2017 von 19.30 Uhr bis 22.00 Uhr
im Stadtverordnetensitzungssaal

Anwesend: Bürgermeister Günter Maibach
Stadtverordnetenvorsteher Guido Roetzler
Thomas Müller (Terramag GmbH)
Prof. Rüdiger Kramm (Kramm + Strigl)
Herr Daqiq (Kramm + Strigl)
Herr Preuß (Schüllermann Wirtschafts- und Steuerberatung GmbH)
Herr Ringleb (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH)
Herr Vilzmaier (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH)

Für den Magistrat: Erste Stadträtin Ingrid Cammerzell
Volker Schadeberg (CDU)
Jürgen Schäfer (FDP)
Edwin Jessl (Die Grünen)
Norbert Viehmann (SPD)
Michael Roth (BBB)

Für die Fraktionen und den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr:
Thomas Sliwka (CDU)
Rolf Emmrich (CDU)
Rainer Ochs (CDU)
Ralf Spachovsky (CDU)
Nicole Blum-Schwarzer (CDU)
Peter Ließmann (SPD)
Veronika Viehmann (SPD)
Michael Schreier (SPD)
Katja Lauterbach (FDP)
Sylvia Braun (FDP)
Horst Roepenack (FDP)
Uwe Ringel (Die Grünen)
Oliver Blum (Die Grünen)

Für AG Stadtmarketing: Susanne Buick
Petra Baumann-Rada
Tim Wiese
Armin Hechler
Anneliese Müller



Sparkasse Hanau - BLZ 506 500 23 - Konto 37 000 064
Frankfurter Volksbank - BLZ 501 900 00 - Konto 4 101 771 259
Postbank Frankfurt/Main - BLZ 500 100 60 - Konto 832 14-609
VR Bank Main-Kinzig eG - BLZ 506 616 39 - Konto 1 955 551

Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.30-12.00 Uhr, zusätzlich Donnerstag Nachmittag 15.00-18.00 Uhr und nach Vereinbarung

Für die Verwaltung:

Holger Entzel (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Björn Schutt (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Jörg Diemer (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Frank Rollmann (Bauamt der Stadt Bruchköbel)
Andrea Weber (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)

Für das Protokoll: Silke Blum (Stadtmarketing Bruchköbel GmbH)

Protokoll, nicht öffentliche Sitzung

1. Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder der Lenkungsgruppe „Innenstadtentwicklung“ und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr sowie die anwesenden Stadtverordneten zur 18. Sitzung der Lenkungsgruppe Innenstadtentwicklung.
2. Herr Müller (Firma Terramag) präsentiert den aktuellen Planungsstand sowie relevante neue Erkenntnisse zur Innenstadtentwicklung. Teil 1 seiner Präsentation beinhaltet folgende Themen:
 - Rückblick auf die letzte Sitzung der Lenkungsgruppe vom 11.05.2017 sowie die damals getroffenen strategischen und konzeptionellen Entscheidungen (Zielkonzept vs. Investorenmodell; Aufenthaltsqualität, soziales Miteinander und kulturelle Frequenz und Belebung der Innenstadt vs. Haushaltskonsolidierung, Ausgliederung Verwaltung, renditeorientierter Besatz)
 - aktueller Planungsstand
 - Baugistik und Darstellung der Bauabschnitte 1-3
 - Zeitplanung:
 - April 2018 Umzug ins Interimsrathaus
 - April-September 2018 Abbruch Rathaus, Jugendzentrum, Seniorentreff Mitte und die Backsteinhäuser an der Hauptstraße
 - September 2018 bis Januar 2019 Herstellung Baugrube und Verbau
 - März 2019 Baubeginn Rohbau
 - März 2019 bis März 2021 Bauphase Stadthaus
 - Juni 2020 bis Februar 2021 Krebsbachumbau, Außenanlagen
 - Frühjahr 2021 Fertigstellung Bauabschnitt 1
 - Ausblicke: Bürgerversammlung 20.11.2017 > Sitzung der Stadtverordneten mit der Entscheidung über die Finanz- und Investitionsplanung zum Bau des neuen Stadthauses > Sonderbetrachtung Zuschussbetrieb Bürgersaal und Gastronomie > Vorstellung der Potentialstudie Bürger- und Tagungszentrum für die Stadt Bruchköbel Anfang 2018.
Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt.
3. Prof. Rüdiger Kramm vom Planungsbüro Kramm + Strigl präsentiert die Architektur des neuen Stadthauses. Neben einer kurzen Erklärung zu der Fachplanung Brandschutz, stellt er im Wesentlichen das Raumprogramm des Stadthauses und die Funktionen des Saals vor. Es werden Ansichten und Schnitte vom Stadthaus präsentiert und auf geplante Materialien (Fassadengestaltung, Bodenbeläge, etc.) eingegangen. Im Anschluss wird eine 3-D Rundgang um und durch das Stadthaus und Tiefgarage sowie über den Stadtplatz vorgeführt.

Fragerunde:

Ist das Stadthaus ist zu groß dimensioniert? Kann die Kubatur verkleinert werden?

Eine Verkleinerung der Kubatur des Stadthauses ist nicht denkbar, da zunächst die Funktionen Rathaus, Bürgerhaus und Seniorentreff Mitte im Neuen Stadthaus untergebracht werden sollen. Für die Verwaltung wurde ein Raumprogramm erarbeitet, welches in der Planung des Stadthauses berücksichtigt wurde. Die Nutzung des Saals als Stadtverordnetensitzungssaal wurde u.a. vom Magistrat nicht gewünscht, da ein ständiges Umräumen der Fraktionsbestuhlung bei Veranstaltungen vermieden werden soll. Vielmehr soll der im OG geplante Stadtverordnetensitzungssaal tagsüber und auch Abends in zwei getrennten oder einer Einheit unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Damit will man eine sinnvolle Ergänzung zu den öffentlichen Räumen im EG schaffen. Vom Krabbelkurs bis zur Selbsthilfegruppe, vom Klavierkonzert bis zur Lesung oder als zusätzliche Arbeitsräume im Rahmen einer größeren Tagung ist hier Vieles denkbar.

Für die Vermarktung der Räume soll das Stadtmarketing verantwortlich sein, damit eine gute Auslastung erreicht wird und Einnahmen durch die Vermietung generiert werden können. Herr Müller erklärt, dass sowohl der Stadtverordnetensitzungssaal als auch das Magistratszimmer für kulturelle Veranstaltungen und durch Vereine etc. genutzt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass der Magistrat das Stadthaus und das Raumprogramm, wie es heute vorgestellt wurde, genehmigt hat.

4. Herr Ringleb vom Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH präsentiert die aktuellen Ergebnisse zum Baugrund und zur Baugrube. Herr Ringleb stellt den Aufbau der Bodenschichten dar und erklärt, dass bereits 1 m unter Gelände gespanntes Grundwasser verläuft, was einen wasserdichten Verbau der Baugrube mit Spundwänden erforderliche macht. Die Spundwände müssen durch Verbau-Anker stabilisiert werden. Durch die Anker sind keine Beschädigungen an Leitungen und Kanälen zu erwarten. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist die Bodenplatten von Bauteilen, die nicht überbaut werden mit Zugankern gegen den Auftrieb zu sichern.

Der Verbau der Baugrube erfolgt schonend und nach dem neusten Stand der Technik. Eine hohe Lärmbelastung und starke Erschütterungen sind nicht zu erwarten. Da sich die Erschütterungen im Norm-Wertbereich befinden, sind für angrenzende Bebauungen bei fachgerechter Planung und Ausführung keine Beeinträchtigungen und Schäden zu erwarten.

Der Verbau mit Spundwänden ist bei hoch anstehendem Grundwasser der günstigste und technisch sicherste Verbaueise. Nachdem die Tiefgarage fertiggestellt und die Baugrube wieder verfüllt ist, werden die Spundwände wieder gezogen. Eine Setzung durch das Entfernen der Spundwände ist nicht zu erwarten, da die entstehenden Spalten mit Flüssigerde verfüllt werden.

5. Herr Müller stellt im Anschluss den 2. Teil seiner Präsentation die aktuelle Kosten- und Finanzierungsplanung vor und geht auf folgende Themen ein:
- Rückblick auf die erste, grobe Kostenschätzung
 - Vorstellung der aktuellen Kostenberechnung nach DIN 276 am Ende der Entwurfsplanung und Finanzierungsplanung
 - Darstellung der Bau- und Planungskosten, sowie der zu erwartenden Kapitaldienste unter Berücksichtigung der Grundstücksverkäufe sowie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von der Schüllermann Wirtschafts- und Steuerberatung GmbH
 - Darstellung der Kosten-Entwicklung (Stand 04/2017 zum Stand 11/2017)

Fragerunde:

Bei der letzten Sitzung der Lenkungsgruppe wurde berichtet, dass verschieden Fördermittel beantragt wurden. Warum wurden diese nicht in die Betrachtung mit einbezogen?

Es wurden Anträge für verschiedene Fördermittel gestellt („Soziale Integration im Quartier“ und „Zukunft Stadtgrün“), die bis dato nicht in die Berechnung eingeflossen sind, da erst zum Jahresende feststeht, ob wir eine Förderung erhalten.

Warum wurden die Kosten für den Umzug in das Interimsrathaus nicht berücksichtigt?

Die Kosten für den Umzug in das Interimsrathaus würden sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung anfallen. Die Zahlen sind bekannt und sind bei den Folgekosten berücksichtigt. Da es keine investiven Kosten sind, werden diese nicht den Baukosten zugeordnet.

Sind die neuen Zahlen schon der Kommunalaufsicht vorgestellt worden?

Die Kosten wurden noch nicht der Kommunalaufsicht vorgelegt. Bis dato sind 19 Mio. € in den Haushalt eingestellt und genehmigt. Der Haushalt wird aktuell um die weiteren Projektkosten ergänzt und der Kommunalaufsicht vorgelegt.

Sind die Kosten für den geplanten Straßenumbau für die Anlieger umlagepflichtig?

Dies ist juristisch noch zu prüfen. Im Wesentlichen handelt es sich um die Brückenerweiterung an der Hauptstraße, um eine Zufahrtsspur zur Tiefgarage. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Kosten nicht umlagepflichtig sind.

In der Kostenberechnung wird davon ausgegangen, dass das neue Stadthaus auf 50 Jahre abgeschrieben wird. Warum soll das neue Stadthaus länger nutzbar sein als das heutige Rathaus, das bereits nach rund 40 Jahren niedergelegt werden soll?

Weil es regelmäßig repariert werden soll. Für das neue Stadthaus werden jährlich 370.000 € für Instandhaltungskosten zurückgelegt, um langfristig einen Sanierungsstau zu verhindern. Es kann allerdings nicht sichergestellt werden, dass diese Mittel zweckentfremdet eingesetzt werden. Dies zu verhindern ist Aufgabe der Politik.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, verabschiedet der Bürgermeister alle Teilnehmer gegen 22.00 Uhr.



Günter Maibach
Bürgermeister