

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 96/2025

Datum: 06.11.2025

Verwaltungsvorstand  
Az.: Verwaltungsstandort

öffentlich  
 nicht öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	18.11.2025
Verwaltungsausschuss	27.11.2025
Rat	18.12.2025

Bezeichnung
Zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung; hier: Festlegung des Raumprogramms und der Planungsaufgabe für die Prüfung der Variante "Sparkasse/Steinhof", Festlegung der Eckpunkte für den Entwurf der Bewertungsmatrix zur Durchführung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches in einer Gegenüberstellung mit der Variante "Neubau Rathaus am Standort der alten Schule" und Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel

### Beschlussempfehlung

Für die Realisierung des zukünftigen Hauptsitzes der Stadtverwaltung – zusätzliche Prüfung der Variante „Sparkasse/Steinhof“ für eine Gegenüberstellung mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ und Umsetzung der wirtschaftlicheren Variante – werden folgende Festlegungen getroffen:

- das Raumprogramm lt. Anlage 1 – Raumprogramm – und die Planungsaufgabe lt. Anlage 2 – Planungsaufgabe – zur Vorlage 96/2025 werden verbindlich festgestellt,
- die Eckpunkte für die Erstellung einer Bewertungsmatrix für den Wirtschaftlichkeitsvergleich lt. Anlage 3 – Eckpunkte Wirtschaftlichkeitsvergleich – zur Vorlage 96/2025 werden festgelegt – diese sollen durch den zu beauftragenden Dienstleister überarbeitet bzw. ergänzt werden und der Erstellung des Entwurfes der Bewertungsmatrix zur späteren politischen Beratung und finalen Festlegung dienen,
- die im Rahmen der Kostenschätzung zum Ratsbürgerentscheid genannten notwendigen Haushaltsmittel von 75.000 EUR für die Variantenprüfung und den Wirtschaftlichkeitsvergleich werden als außerplanmäßige Aufwendungen im Rahmen der Gesamtddeckung des Haushaltes zur Verfügung gestellt und
- die Verwaltung wird beauftragt, in mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmten Verfahren Planungs- bzw. Dienstleistungen für die Erstellung der Machbarkeitsstudie „Prüfung der Variante Sparkasse/Steinhof“ und für die Erstellung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches zu vergeben und das Gesamtergebnis dem Rat zur Feststellung der wirtschaftlicheren Variante vorzulegen.

## Begründung

Nach einem gemeinsamen Antrag von 30 bzw. 31 (bei Berücksichtigung einer Antragstellung ausschließlich per Mail) Ratsmitgliedern haben die Bürgerinnen und Bürger mit Ratsbürgerentscheid vom 21.09.25 verbindlich entschieden, dass

- für den zukünftigen Hauptsitz der Stadtverwaltung die Variante „Sparkasse/Steinhof“ für eine Gegenüberstellung mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ zusätzlich geprüft und die wirtschaftlichere Variante umgesetzt wird,
- das historische Rathaus weiter als Verwaltungsstandort genutzt werden kann und
- der Ratsbeschluss vom 20.06.24 aufgehoben wird.

Damit ist für die Variante „Sparkasse/Steinhof“ eine Machbarkeitsstudie und ein Wirtschaftlichkeitsvergleich gegenüber der Variante „Neubau“ zu erstellen. Die entsprechenden Planungs- bzw. Dienstleistungen sind extern zu erbringen und damit zu finanzieren.

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie soll beschränkt ausgeschrieben werden. Wesentlich für das Vergabeverfahren sind die Festlegungen im Raumprogramm und die Formulierung der eigentlichen Planungsaufgabe.

### A – Raumprogramm und Planungsaufgabe

Zur Durchführung der **Variantenprüfung** ist die Festlegung auf das zugrunde liegende **Raumprogramm** und die **Planungsaufgabe** für den Architekten notwendig.

#### Raumprogramm

Das Raumprogramm legt die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Büroräume und verschiedene sonstige Räume, z.B. zwingende Funktionsräume, Trepperräume etc. verbindlich fest. Weitere Nebenflächen wie z.B. Verkehrsflächen, WC's etc. ergeben sich aus den rechtlichen Anforderungen bzw. der konkreten Planung.

Die zwingenden Vorgaben sind in Anlage 1 – Raumprogramm -, Spalten 15-19, enthalten. Optionale Flächen, die durch den Planer zusätzlich berücksichtigt werden können, sofern sich eine sinnvolle Planungsmöglichkeit ergibt, sind in Spalten 20-24 dokumentiert.

Die beiden Bereiche „zwingend“ (Spalten 15-19) und „optional“ (Spalten 20-24) wurden wie folgt ermittelt:

In den Spalten 1-10 ist das der Neubauplanung aus 2023 zugrunde liegende Raumprogramm dargestellt, wobei sämtliche Räume entweder den Büroräumen, oder den Nebenflächen zugeordnet sind. Die Büroräume sind differenziert nach Einzel- (ein Arbeitsplatz) und Doppelbüros (zwei Arbeitsplätze) – die davon für Auszubildene oder als Reserve berücksichtigten Arbeitsplätze sind gesondert ausgewiesen. Die Nebenflächen sind lediglich zwischen Funktion/Technik und Verkehrsflächen differenziert. Im Ergebnis enthält das Raumprogramm 2023 38 Einzel- und 16 Doppelbüros und damit 70 Arbeitsplätze.

In den Spalten 11-14 wurde das Raumprogramm aus 2023 hinsichtlich der Büroräume auf den aktuellen Stand Oktober 2025 fortgeschrieben. Dabei wurden alle zur Zeit bei der Stadtverwaltung beschäftigten Personen mit jeweils einem Arbeitsplatz berücksichtigt und nach Bewertung durch die Fachdienstleitungen sinnvollen

Einzel- oder Doppelbüros zugeordnet. Die aus Sicht der Verwaltung für Auszubildene oder als Reserve vorzuhaltenden Arbeitsplätze wurden mit gleichem Ergebnis neu bewertet. Das auf den aktuellen Stand fortgeschriebene Raumprogramm enthält 38 Einzel- und 14 Doppelbüros und damit 66 Arbeitsplätze, davon 2 für Auszubildene und 6 als Reserve.

Davon sind in den nachfolgenden Spalten aus Sicht der Stadtverwaltung 37 Einzel- und 13 Doppelbüros und damit 63 Arbeitsplätze als zwingend (inclusive 2 für Auszubildene und 3 als Reserve) und 1 Einzel- und 1 Doppelbüro und damit 3 Arbeitsplätze als optional (inclusive 0 für Auszubildene und 3 als Reserve) zu bewerten. Hinsichtlich der zwingenden Arbeitsplätze wird davon ausgegangen, dass alle aktuell Mitarbeitenden auch künftig einen Arbeitsplatz in einem der Verwaltungsgebäude haben werden. Ein evtl. zukünftiger Bedarf an weiteren Arbeitsplätzen soll über eine weitere Digitalisierung und Angebote auf teilweises mobiles Arbeiten kompensiert werden. Es sind damit lediglich 3 Reservearbeitsplätze als zwingend berücksichtigt.

Unter Sonstiges sind jeweils zwingende bzw. optionale Nebenflächen markiert. Zur einfacheren Lesbarkeit sind die optionalen Nebenflächen ebenfalls in den Spalten 1 und 2 farblich unterlegt.

Das fortgeschriebene Raumprogramm einschl. der Differenzierung in zwingend und optional wurde innerhalb der Leitungsrunde der Stadtverwaltung entwickelt und mit dem Personalrat abgestimmt.

Büroräume/Reserven für Mitarbeitende der GeTour GmbH sind im Raumprogramm nicht berücksichtigt.

Mit der Festlegung des Rates auf das Raumprogramm hat der Antrag der Ratsgruppe SPD/GRÜNE vom 25.08.25 ebenfalls seine Erledigung gefunden.

### **Planungsaufgabe**

Die Variante „Sparkasse/Steinhof“ soll durch einen externen Architekten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden. Neben dem Raumprogramm ist die sog. Planungsaufgabe lt. Anlage 2 – Planungsaufgabe – dafür maßgeblich und durch den Architekten umzusetzen. Raumprogramm und Planungsaufgabe bilden damit insgesamt die Aufgabenstellung, für die die Verwaltung externe Planungsbüros auffordern wird, ein Honorarangebot abzugeben. Das wirtschaftlichste Angebot wird sodann bezuschlagt.

Die Planungsaufgabe wurde mit dem Personalrat abgestimmt.

Zum Zeitpunkt der Einladung für die Sitzung des Bauausschusses konnte die Planungsaufgabe noch nicht mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt werden. Sollten von dort noch Änderungsempfehlungen genannt werden, erfolgt eine Ergänzung spätestens bis zur Beschlussfassung.

## **B – Bewertungsmatrix für den Wirtschaftlichkeitsvergleich**

Für eine Wirtschaftlichkeitsprüfung von Immobilien kommen in der Regel monetäre Untersuchungen und Nutzwertanalysen zum Einsatz, nachdem die Bedarfsplanung erfolgt ist (sh. Raumprogramm). Im Rahmen der monetären Untersuchungen erfolgen Kostenvergleichsrechnungen. Hierzu müssen die Parameter, wie z.B. Lebenszyklus, Betrachtungsdauer, Interimskosten, Finanzierungskosten, etc. festgelegt bzw. ermittelt werden. Im Rah-

men von Nutzwertanalysen kann ermittelt werden, welche Variante am besten für den Bedarf geeignet ist. Eine Mischform als „Kosten-Nutzwert-Bewertung“ ist die geeignete Form der Bewertung der Wirtschaftlichkeit, da alle wichtigen Aspekte und sachgerechte individuelle Bedarfe berücksichtigt werden können.

Die Bewertung sollte anhand einer **Bewertungsmatrix** mit vorab festgelegten Kriterien und deren Gewichtung erfolgen, um für die **Gegenüberstellung** der Variante „Sparkasse/Steinhof“ mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ und die daraus folgende **Feststellung der wirtschaftlicheren Variante** ein neutrales Ergebnis zu erreichen.

Der Entwurf der Bewertungsmatrix soll durch ein externes Büro entwickelt und anschließend im Rat in einer weiteren Sitzung zur finalen Festlegung vorgestellt werden. Die Beschlussfassung der Bewertungsmatrix sollte konsequent vor der Vorstellung der Ergebnisse der Variantenprüfung erfolgen.

Die Eckpunkte für die Erstellung der Bewertungsmatrix für den Wirtschaftlichkeitsvergleich sind in Anlage 3 – Eckpunkte Wirtschaftlichkeitsvergleich – enthalten. Diese sollen durch den zu beauftragenden Dienstleister sachverständig überarbeitet bzw. ergänzt und insbesondere erst von dort mit einem Vorschlag für die Gewichtung versehen werden. Es bietet sich eine an die Aufgabenstellung angemessen angepasste Orientierung an einschlägigen Bewertungssystemen, z.B. „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“ (BNB) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen, sog. „BNB-Systemvariante Bürogebäude (BNB\_B)“, oder ähnliches, an. Anlage 3 soll insoweit zunächst als Arbeitsgrundlage für den Dienstleister dienen und ihn auch in die Lage versetzen, ein Honorarangebot für seine Beauftragung abzugeben. Aufgrund des geschätzten Auftragswertes soll eine Direktvergabe vorgenommen werden.

Die Eckpunkte für die Erstellung der Bewertungsmatrix wurden mit dem Personalrat abgestimmt.

## **C – Finanzierung und Beauftragung**

Für die Beauftragungen des Architekten und des Dienstleisters für den Wirtschaftlichkeitsvergleich werden insgesamt Kosten i.H.v. 75.000 EUR geschätzt, die als außerplanmäßige Aufwendungen im Rahmen der Gesamtdeckung des Haushaltes zur Verfügung zu stellen sind. Das Gesamtziel des Haushaltes, d.h. Erwirtschaftung/Einsparung zumindest der veranschlagten globalen Minderausgabe, kann nach aktuellem Stand trotzdem weiterhin erreicht werden.

Die Untersuchung der Variante „Sparkasse/Steinhof“ kann im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung für die Objektplanung erfolgen. Diese Machbarkeitsstudie/Untersuchung wird dann Grundlage für die wirtschaftliche Bewertung der Variante. Die Kosten für die Untersuchung der beiden Gebäude betragen geschätzt ca. 65.000 EUR brutto. Sollte sich in der Bearbeitungszeit herausstellen, dass die beiden Gebäude nicht genügend Platz für das zwingende Raumprogramm bieten, würde die Untersuchung in Umsetzung des Ratsbürgerentscheides nach gesonderter Freigabe auf das historische Rathaus ausgedehnt. Dadurch würden weitere Honorarkosten entstehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die beschränkte Ausschreibung für die Objektplanung/Machbarkeitsstudie für die Variante „Sparkasse/Steinhof“ durchzuführen und den wirtschaftlichsten Bieter zu beauftragen.

Die Beauftragung des Dienstleisters für den Wirtschaftlichkeitsvergleich kann ohne Ausschreibung erfolgen, da es sich um eine Beratungsleistung mit Direktvergabemöglichkeit handelt. Die geschätzten Kosten für die Prüfung belaufen sich auf ca. 10.000 EUR brutto.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Dienstleister zu beauftragen, die Bewertungsmatrix im Entwurf zu erstellen und zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung soll darauf aufbauend anhand einer Kosten-Nutzwert-Bewertung erfolgen.

#### **D - weiterer Ablauf**

In der nächsten planmäßigen Sitzung des Rates soll der Entwurf der Bewertungsmatrix für den Wirtschaftlichkeitsvergleich vorgestellt und verbindlich festgelegt werden – bevor das Ergebnis der Variantenprüfung „Sparkasse/Steinhof“ durch den Architekten vorliegt.

Nach Durchführung des beschränkten Ausschreibungsverfahrens für den Architekten und Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt ist von einer Auftragserteilung für die Machbarkeitsstudie Anfang Februar auszugehen, daran schließt sich eine ca. 3-monatige Bearbeitungsphase durch den Architekten an. Sollte das historische Rathaus einbezogen werden müssen, verlängert sich der Zeitraum entsprechend.

Sobald das Ergebnis der Variantenprüfung vorliegt, erfolgt die Übergabe an den Dienstleister für den Wirtschaftlichkeitsvergleich, der diesen dann auf Basis der inzwischen verbindlichen Bewertungsmatrix vornimmt. Dabei ist – um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten – die Neubauplanung möglichst durch den damaligen Entwurfsverfasser bzw. hilfsweise durch die Verwaltung rechnerisch auf das aktualisierte zwingende Raumprogramm anzupassen bzw. darüber hinaus hinsichtlich der im Bereich „optional“ des Raumprogrammes ausgewiesenen und in der tatsächlichen Planung der Variante „Sparkasse/Steinhof“ dann nicht umsetzbaren Räume zu reduzieren.

Das Gesamtergebnis aus Variantenprüfung und Wirtschaftlichkeitsvergleich wird schließlich dem Rat zur Feststellung vorgelegt und bildet die Grundlage für die Bestätigung durch die Kommunalaufsicht hinsichtlich der Freigabe der Finanzierung für die wirtschaftlichste Variante. Terminsetzungen hierfür können erst im weiteren Verfahren genannt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

entsprechend Darstellung im Rahmen der Begründung

Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger

keine

#### **Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt**

keine

#### **Stadtentwicklungskonzept**

keine

## **Auswirkungen auf die Gleichstellung**

keine

## **Anlagen**

- Nr. 1 Raumprogramm
- Nr. 2 Planungsaufgabe
- Nr. 3 Eckpunkte Wirtschaftlichkeitsvergleich

Barkowski  
Bürgermeister