

## 1. Allgemeine Fragen:

- 1.1 Welche Vorteile bringt die Neue Mitte, der neue freie Platz und die Tiefgarage für die Bürger?
- 1.2 Welchen Vorteil bringt die Neue Mitte für die Einkaufssituation / Läden?
- 1.3 Welchen Vorteil bringt die Variante Tiefgarage für die Bürger und steht dies im Verhältnis zu den erheblichen Mehrkosten gegenüber herkömmlichen Parkplätzen?
- 1.4 Derzeit kämpft die Baubranche mit enormen Kostensteigerungen, Inwieweit ist bei den Kalkulationen der Gesamtsummen berücksichtigt?
- 1.5 Wie würde eine Planung im Gesamtkostenrahmen von 19 Millionen Euro aussehen?
- 1.6 Wie hoch ist der Restbuchwert Bürgerhaus, der noch abzuschreiben ist bzw. andere Restbuchwerte außer Rathaus?
- 1.7 Wann liegt eine verbindliche Investitions-, Finanz- und Ergebnisplanung, Terminplanung für das Projekt „Innenstadt“ vor? Wird diese von der Stavo am 30.1. 2018 genehmigt? Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsrechnung durch eine WP-Gesellschaft erstellt werden. Liegt diese inzwischen vor?
- 1.8 Wie setzen sich die geplanten Einrichtungskosten, Möblierung, IT etc. zusammen?
- 1.9 Wie sieht die Projektorganisation des Innenstadt-Umbaus incl. Projektcontrolling aus? Liegt dies alles in den Händen von Herrn Müller? Wie ist das Projektreporting geplant?

## 2. Finanzierung

- 2.1 In den Präsentationen der Stadt/Terramag sind jeweils grobe Baukosten für die einzelnen Gewerke Stadthaus, Tiefgarage (TG) und Außenanlagen ausgewiesen. Enthalten die jetzt genannten 23,8 Mio. € Investitionen auch die Baunebenkosten wie Planung, Notar/Rechtsanwalt, Gutachten, Abnahme (Brandschutz, Verkehrsbehörde), Bauversicherungen, Entschädigungen, Interims-Rathaus, Umzüge, usw., die allgemein mit 10 bis 20 % der Baukosten kalkuliert werden, also ca. 4 Mio. €. Oder gehen die als Kosten zusätzlich in den Haushalt ein?
- 2.2 Wann erfolgt die Ausschreibung für den Abriss und die Entsorgung, die laut Plan 1,05 Mio. € kosten und deshalb europaweite Ausschreibung erfordern?
- 2.3 Wie setzt sich die Zahl Euro 2.334.100,00 für den Grundstücksverkauf zusammen?
- 2.4 Wer zahlt die Abrisskosten für das Bürgerhaus (Käufer)? Gibt es einen Käufer für den BA 2 (Rewe) und welche Auflagen gibt es hier? Falls es noch keinen Käufer gibt, weshalb nicht und wie wird hier vorgegangen?
- 2.5 Wann sollen die Grundstücksverkäufe abgewickelt werden?
- 2.6 Wie hoch sind die **maximal** fest zu legenden Gesamtkosten des Projektes und wie teilt sich dieser genau auf inkl. Abrisskosten, Umzugskosten, Puffer? Wie hoch sind die künftig anfallenden jährlichen Kosten inkl. Betriebskosten und Instandhaltungskosten für die neue Mitte?
- 2.7 Wie hoch ist effektiv die künftige Mehrbelastung für die Stadt Bruchköbel inkl. Kapitaldienst und Betriebskosten, Zuschuss Tiefgarage etc. gegenüber den heutigen Kosten?
- 2.8 Wie werden diese Mehrkosten finanziert? Wie lange ist der Tilgungszeitraum geplant? Hat die Stadt noch Puffer für ungewöhnliche Vorfälle (siehe Flüchtlingskrise, plötzliche Auflage der Kommunalaufsicht bzgl. Verschuldungsgrad o. ä.) Wie sieht die Investitionsplanung für die zusätzliche Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen stadt eigenen Immobilien in den nächsten 10 Jahren aus?
- 2.9 Welche weiteren Investitionen sind geplant wie z. B. Instandsetzung, Ratskeller, Änderungen am ehem. Obsthaus Beller bzw. Verschönerung des historischen freien Platzes, Kreisgestaltung am Ortseingang etc.?

### 3. Planung Stadthaus

#### 3.1 Allgemeine Fragen

- 3.1.1 Wie hoch sind die Herstellungskosten des Stadthauses (es gibt verschiedene Zahlen in der Präsentation aus Mai 2017, diese variieren um 1,145 Mio. Euro)
- 3.1.2 Wie hoch sind die geplanten Betriebskosten des Stadthauses insgesamt?
- 3.1.3 Wie hoch sind geplanten Mieteinnahmen der Gastronomie etc.?
- 3.1.4 Wie hoch sind die künftigen Nutzungsgebühren für die zu vermietenden Räumen (Bürgersaal etc.)?
- 3.1.5 Mit welcher Auslastung wird gerechnet und wie hoch sind die Mieteinnahmen effektiv (nach Abzug der für die Veranstaltungen anfallenden Betriebskosten?)
- 3.1.6 Wie hoch sind die derzeitigen Betriebskosten des Bürgerhauses und Rathauses?
- 3.1.7 Wie hoch ist die Differenz der Betriebskosten zu 2.5 und 2.1?
- 3.1.8 Wurden Reduzierungen der Büroräume des Rathauses geprüft wie z. B. Reduzierung der vielen Einzelbüros und Zusammenlegung von Vorzimmern etc.
- 3.1.9 Sind Räume für die Fraktionen vorgesehen?
- 3.1.10 Wurde die Reduzierung der Kosten für das Stadthaus geprüft z. B. durch Flächenreduzierungen, Reduzierung des Luftraumes und effektivere Ausnutzung sowie Einsparmöglichkeiten bei der Fassade und Materialien?
- 3.1.11 Das Bürgerhaus hat grundsätzlich ein ähnliches Raumkonzept wie im neuen Stadthaus vorgesehen ist. Auch wenn man davon ausgeht, dass ein neues Gebäude ggf. mehr Kundschaft anzieht, so wir die Auslastung nicht viel höher sein. Zumal das Bürgerhaus vor allem wegen seines günstigen Preises attraktiv für Veranstaltungen ist.
- 3.1.12 Wie oft wird im Jahr Platz für 500 Personen benötigt? Welche anderen Veranstaltungsorte mit ähnlicher Kapazität hat Bruchköbel in den Ortsteilen?
- 3.1.13 Wie ist die Auslastung der Räumlichkeiten im Bürgerhaus derzeit? Wieviel Veranstaltungen mit wie vielen Personen haben stattgefunden? Wie oft wurde eine Erweiterung des Gastro-Bereiches genutzt?
- 3.1.14 Wäre hier die Einplanung eines Sitzungsaals möglich? Vorteile wären die gute Zugangsmöglichkeit ebenerdig und von der Symbolik her zeigt es Erdung (Mitten im Leben) und Transparenz (Fenster) der Kommunalpolitik.

**3.2 Treppenhaus** - Ist es sinnvoll das Treppenhaus als Durchgangsraum zu gestalten? Wir hier nicht zu viel Raum verschenkt? Wie soll der Durchgang geregelt werden? Soll dieser eine Passage werden? Aus Sicherheitsaspekten sicher nicht zu empfehlen. Optisch erinnert es an ein Einkaufszentrum. Ist eine alternative Planung des Treppenhauses möglich, die weniger Raum verschenkt?

**3.3 Stadtverordnetensaal OG** - Grundsätzliche Frage, ob wir einen Stadtverordnetensaal brauchen oder ob sich dieser nicht besser im EG im Bereich des Bürgersaals wiederfinden kann (s.o.). Eine multi-funktionale Nutzung ist nicht wirklich praktikabel. Falls es so wäre, hätte man es im jetzigen StaVo-Saal schon entsprechend vermarkten können. Es hat schon seinen Grund, warum bisher keine Krabbelgruppen im StaVo Saal untergebracht waren, auch im Stadthaus wird das doch nicht anders sein.

#### 3.4 Raumplanung allgemein

- 3.4.1 Warum wird mit 1100 qm mehr geplant wie ursprünglich angedacht? Ans was hatte sich die erste Planung orientiert? Wo war der Raum für die Technik – jetzt 3.OG – denn ursprünglich angedacht?
- 3.4.2 Wie viele Büros gibt es derzeit im Rathaus? Welche derzeit extern untergebrachten Einheiten mit wie viel Büros jeweils sollen künftig im Stadthaus untergebracht werden?
- 3.4.3 Wäre es nicht sinnvoll, das Trauzimmer im EG unterzubringen?
- 3.4.4 Rund 15 qm für ein Einzelbüro und 23 qm für ein Doppelbüro ist eine realistische Planung. Bitte einen Belegungsplan hinzufügen, da oft nicht ersichtlich ist, ob es sich um ein Doppelbüro oder Einzelbüro handelt.

## Fragen der FDP Fraktion Bruchköbel zum Innenstadtumbau zur Vorbereitung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.01.2018

- 3.4.5 Welche Büros sind für 3-4 Personen angedacht?
- 3.4.6 Warum werden so viele Einzelbüros geplant? Doppelbüros für Sachbearbeitung und Einzelbüro nur für Leitungsfunktion wäre sinnvoll? Bitte alternative Planung mit deutlich mehr Doppel- und Großraumbüros machen und Platzersparnis vorstellen.
- 3.4.7 Ist Arbeitsplatz-Sharing geplant für Teilzeitkräfte?
- 3.4.8 Warum so viele Besprechungsräume, wenn doch andere Räume multifunktional genutzt werden sollen?
- 3.4.9 EG: Wäre es nicht sinnvoller das Bürgerbüro (was hier nicht so bezeichnet wird) in den Räumlichkeiten zur Straßen unterzubringen und die Beratungsbüros zum Lichthof?
- 3.4.10 Kommt man in das Sozialzentrum nur über die Magistrale?
- 3.4.11 Magistrale 225 qm? Geht das nicht kleiner/anders?
- 3.4.12 1.OG - Wofür ein Medienraum? Was ist eine Szenefläche?
- 3.4.13 OG: Braucht der Bürgermeister zwei Vorzimmer?
- 3.4.14 FBL Soziales sollte ins EG zum Fachbereich
- 3.4.15 Was soll in der Kombi-Zone stattfinden?

### 3.5 Energetische Bauweise

Welche energetischen Maßnahmen sind geplant? Nach welchem Standard soll gebaut werden?

## 4. Stadthausplatz

- 4.1 Aufenthaltsqualität in der Innenstadt ist wichtig, aber sollten wir nicht das Konzept kritisch überdenken? Wird der Krebsbach ganzjährig tatsächlich soviel Wasser hergeben? Wer wird den Platz nutzen? Kann man das nicht eine Nummer kleiner planen und so Möglichkeiten für ebenerdige Parkmöglichkeiten schaffen?
- 4.2 Sollen künftige Feste wie Weihnachtsmarkt, Altstadtfest etc. hier mit eingebunden werden? Ist das tatsächlich sinnvoll? Siehe Fritz-Horst-Platz – der wird quasi nie genutzt.
- 4.3 Wie wird erreicht, dass der Krebsbach künftig mehr Wasser führt und wie hoch sind die Kosten hierfür?
- 4.4 Wie hoch sind die geplanten Herstellungskosten für die neuen Freiflächen und wie hoch ist der Grundstücksanteil?
- 4.5 Welche Kosten für Reinigung etc. für die neuen Freiflächen sind veranschlagt?
- 4.6 Welchen Nutzen hat der neue Rathausplatz bzw. was soll hier stattfinden?
- 4.7 Wird der freie Platz in der historischen Altstadt weiterhin wie bisher genutzt? (Märkte, Feste etc.)
- 4.8 Soll auf den neuen Freiflächen eine Außenterrasse entstehen für Gastronomie, welche tagsüber zum Verweilen einladen (Eisdiele, Café, Weinstube)?
- 4.9 Ein 30 Meter überdachter Weg vom Stadthaus bis zur Krebsbachbrücke nimmt wertvollen Raum ein, kosten viel Geld und mit den vielen Pfosten entsteht eine Gefahrenstelle.

## 5. Tiefgarage

- 5.1 Die Tiefgarage unter dem Stadthaus soll in städtischer Hand liegen, die TG unter dem Rewe ist Sache eines möglichen Investors? Ist das so noch richtig?
- 5.2 Hat sich Rewe dazu schon geäußert, da doch noch die Parkmöglichkeiten auf dem Rewe-Dach als Alternative möglich sein sollte? Oder ist diese Planung hinfällig? Wie wäre dann eine mögliche Zufahrt gedacht?
- 5.3 Bei einer TG unter dem Rewe – reicht eine einzige Zu- und Ausfahrt? Gibt es ein Verkehrsgutachten dazu?
- 5.4 Wie hoch sind die Herstellungskosten der Tiefgarage maximal inkl. aller erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen (Brückenbau, Kosten Hauptstraße etc.).
- 5.5 Wie hoch ist der Kapitaldienst für den Anteil der Tiefgarage?
- 5.6 Wie hoch sind die geplanten Betriebskosten der Tiefgarage?
- 5.7 Wie hoch sind die geplanten Mieteinnahmen und wie setzen sich diese zusammen?
- 5.8 Wie hoch sind letztlich die jährlichen Kosten für die Tiefgarage unter Einbezug der Mieteinnahmen, Kapitaldienst und der von der Stadt Bruchköbel aufzuwendenden Betriebskosten?
- 5.9 Welche Risiken wurden bisher kostenmäßig noch nicht berücksichtigt (z. B. Einsprüche der Nachbarn, Gründungserschwerisse etc.)

**6. Gesamtsituation Stellplätze**

- 6.1** Wie viele Stellplätze benötigt das Stadthaus lt. Stellplatzsatzung? Wie viele Stellplätze müssen für den ‚alten Rewe‘ und Ladenzeile zur Verfügung gestellt werden bzw. wie wird das geregelt bzgl. der Mitnutzung?
- 6.2** Wie viele Stellplätze benötigt der BA 2 (REWE) gem. Stellplatzsatzung und wo entstehen diese? Sofern die Stellplätze BA 2 in der Tiefgarage nachgewiesen werden sollen, welche die Stadt in Eigenregie erstellt, bitten wir um Benennung der Nutzungsregelung.
- 6.3** Wurde geprüft, ob der Investor die Stellplätze für den neuen Rewe Markt auf seinem Gelände in Form von Außenstellplätzen oder Parkmöglichkeit auf dem Dach des Marktes in Eigenregie herstellen kann und ob ggf. das Gelände noch etwas vergrößert werden kann um mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen?
- 6.4** Wie hoch wären die Kosten für den Bau einer Parkgarage und Außenstellplätze auf dem Gelände der neu geplanten Freiflächen Rathausplatz usw.?
- 6.5** Würden die Sanierungsmaßnahmen Hauptstraße und Brücke entfallen, wenn die Tiefgarage nicht gebaut wird?
- 6.6** Würde sich die Bauzeit verringern, wenn die Tiefgarage nicht gebaut wird?
- 6.7** Würde sich die Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Innenstadt während der Bauzeit verbessern, wenn die Tiefgarage nicht gebaut wird?