

Pressemitteilung vom 22.12.2016 zum Rathausneubau mit der Firma Lidl



Visualisierung des gemeinsamen Gebäudekomplexes Rathaus/Lidl

Historie/Vorhaben

Seit Gründung der Gemeinde Bönen in 1968 gibt es kein „echtes“ Rathaus. Bis zur kommunalen Neuordnung 1968 gab es nur eine kleine Amtsstube, als Nebenstelle des Amtes Pelkum an der Bahnhofstraße 54. Da diese für die Aufgaben der neuen Gemeindeverwaltung viel zu klein war, wurde schnell und mit einfachen Mitteln ein einstöckiges Verwaltungsgebäude in der Nähe der Zeche an der Bahnhofstraße errichtet, das von den Bürgerinnen und Bürgern auch scherzhaft „Pavillon“ genannt wurde. Schnell genügte das Gebäude nicht mehr den Ansprüchen einer wachsenden Verwaltung, sodass die Verwaltung von 1984 bis Ende 2000 im ehemaligen Schulgebäude an der Woorstraße untergebracht war. Im Jahre 2000 hat sich die Gemeinde die Flächen der Fa. Oevermann und weitere angrenzende Grundstücke gesichert und als temporäre Lösung das Rathaus - bestehend aus dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Fa. Oevermann und aus ergänzenden Bürocontainern – an den derzeitigen Standort verlagert.

16 Jahre später soll nun der endgültige Standort im Bereich des Bahnhofsumfeldes auf Dauer gesichert werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde ein erster Grundsatzbeschluss im Februar 2015 vom Rat getroffen und anschließend ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem Bebauungsplan entwickelt. Dieser wurde am 07.04.2016 einstimmig vom Rat beschlossen.

Der Plan sieht den Neubau eines gemeinsamen Gebäudekomplexes (siehe obige Visualisierung) zusammen mit der Firma LIDL vor, der beide Nutzungen (Einzelhandel und Verwaltung) sowohl räumlich als auch architektonisch abgrenzt. Nähere Informationen finden Sie unter <http://www.o-sp.de/download/boenen/116313>.

Die Erschließung erfolgt von den Straßen Am Bahnhof und vom Marmelinghöfener Weg aus. Der Beschluss zur Umsetzung des gemeinsamen Vorhabens mit der Firma Lidl erfolgte in der Ratssitzung am 07.07.2016.

Gründe für die Entscheidung zum Rathausneubau

Rat und Verwaltung halten die Umsetzung des Projekts mit der Firma Lidl für die richtige Entscheidung zur weiteren städtebaulich wichtigen Entwicklung des Bahnhofsumfeldes, zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bönen durch die Neuaufstellung des Discounters Lidl (Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens der BBE) und für eine nachhaltige Lösung der bisher immer nur temporär untergebrachten Gemeindeverwaltung. Auch die erstmalige Ausweisung eines Raumes für Ratssitzungen direkt im Rathaus bringt zusätzliche Synergieeffekte und ermöglicht auch eine dem Stand der Technik angepasste Ausstattung. Daneben sind der zentrale Standort und die Barrierefreiheit für Besucher wichtige Kriterien für eine zukunftsfähige Verwaltung. Die Zusammenführung der gesamten Verwaltung ermöglicht zudem weitere Überlegungen zur Neugestaltung des Bahnhofes und zu einem barrierefreien Ausbau der Bahnsteige, verbunden mit der wichtigen Beseitigung der Trennung zwischen den östlichen und westlichen Einkaufsmöglichkeiten durch eine Unterführung.

Darüber hinaus werden nachhaltige Verbesserungen, sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bereich der Ausstattung und der Bewirtschaftung des Verwaltungsgebäudes erzielt. Die gegenüber der bisherigen Liegenschaft zu erwartenden Einsparungen im energetischen Bereich, insbesondere im Bereich der Wärmeerzeugung, sind neben der rein finanziellen Betrachtung ein weiterer Schritt zur konkreten Umsetzung des Klimaschutzes vor Ort. Die Senkung der laufenden Kosten der Unterhaltung ist ein weiteres wichtiges Argument, da aufgrund des Sanierungsstaus und des Allgemeinzustandes der Gebäude immer wieder größere Schäden (z. B. undichtes Dach, Wasser im Keller) auftreten.

Der bisherige Flächenverbrauch der Verwaltung im Bestand mit riesigen Hallen und aus der Nutzung als Bauhof der Fa. Oevermann resultierenden befestigten Freiflächen, kann deutlich reduziert werden und führt neben der Verringerung des Pflegeaufwandes mit der Umsetzung des neuen Projektes zu einer deutlich aufwertenden Nutzung eines städtebaulich wichtigen Grundstückes im Zentrum der Gemeinde.

Die Realisierung des geplanten Projektes führt aus Sicht der Verwaltung zu einer wahrnehmbaren Attraktivierung und Aufwertung des „Zentrums der Gemeinde auf der östlichen Seite der Bahn“, mit einer nachhaltigen und perspektivisch zukunftsfähigen Nutzung und Gestaltung.

Umsetzungsmodelle

Bis zur Entscheidung zum Rathausneubau mit der Firma Lidl gab es unterschiedliche Überlegungen bzw. Modelle hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens. So war zunächst angedacht, dass die Firma Lidl das Rathausgrundstück vollständig erwirbt (Verkaufserlös: 1,56 Mio. €; kalkulierte Mietkosten für die Gemeinde: rd. 246 T€ jährlich) und darauf den gemeinsamen Gebäudekomplex errichtet. Die Gemeindeverwaltung sollte anschließend als Mieterin mit einem langfristigen Mietvertrag in das Gebäude einziehen (Mietmodell).

Nach weiterer Prüfung ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass es wirtschaftlicher und nachhaltiger ist, wenn die Gemeinde Eigentümerin des Rathauses bleibt. Sie bildet hierzu zusammen mit der Firma Lidl eine Eigentümergemeinschaft und bleibt somit „Herrin im eigenen Haus“ (Teileigentumsmodell). Die von der Gemeinde nicht benötigte

Grundstücksfläche wird hierzu an die Firma Lidl verkauft (Verkaufserlös: 1,25 Mio. €; kalkulierte Gebäudekosten für die Gemeinde: rd. 172 T€ jährlich).

Die Entscheidung für das Teileigentumsmodell und gegen das ursprünglich angedachte Mietmodell beruht neben der Nachhaltigkeit und der deutlich stärkeren Position als Miteigentümerin auf wirtschaftlichen Vergleichsberechnungen, die aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase, deutlich zu Gunsten des Eigentumsmodells ausfallen. So kann in der jetzigen Situation eine langfristige Finanzierung zu absoluten Niedrigkonditionen abgeschlossen werden. Dadurch kann der Kapitaldienst für die Investition abschließend festgelegt werden. Im Haushaltsplanentwurf 2017 sind 4,9 Mio. € für das Rathausprojekt eingeplant. Diese Investition wird überwiegend über eine Kreditaufnahme finanziert, der jedoch ein entsprechender Vermögenswert gegenübersteht. Durch die Einzahlung über 1,25 Mio. € aus dem Verkauf des Teilgrundstücks an die Fa. Lidl, kann ein Teil der entstehenden Baukosten refinanziert werden.

Der Vertrag zur Umsetzung des Teileigentumsmodells mit der Firma Lidl wurde am 20.12.2016 unterzeichnet.

Interimslösung

Da das neue Gebäude mit dem Lidl-Markt und dem Rathaus am jetzigen Verwaltungsstandort errichtet wird, muss die Gemeindeverwaltung übergangsweise an anderen Standorten untergebracht werden. Die ursprünglich favorisierte Lösung einer Unterbringung der kompletten Verwaltung – in einem Gebäude - in anzumietenden Bürocontainern ist aus Kostengründen nicht vertretbar. Daher hat man nach Alternativen gesucht, um die Kosten für diese Interimslösung so gering wie möglich zu halten bzw. die finanziellen Mittel möglichst nachhaltig einzusetzen.

Somit kommt als Lösung nur die zwischenzeitliche Unterbringung der Bönener Verwaltung an drei Standorten in Betracht. Im ersten Schritt werden alle verfügbaren Möglichkeiten im Bahnhofsgebäude genutzt, da hier der Gemeinde als Eigentümerin keine zusätzlichen Kosten entstehen. Als weiterer Standort wird das Gebäude der Kfz-Innung an der Fritz-Husemann-Straße 13 dienen. Die Gemeinde hat diese Immobilie bereits am 25.10.2016 käuflich erworben. An diesen beiden Standorten werden die Mitarbeiter/innen untergebracht, die zurzeit im Containeranbau des Rathauses ihre Büros haben. Anschließend kann dieser Containeranbau abgebaut und auf dem Grundstück an der Poststraße (Postplatz) wieder aufgebaut werden um dann die Büros für die Mitarbeiter/innen zu bieten, die im Altbau der ehemaligen Fa. Oevermann untergebracht sind. Für den Wiederaufbau wird die Inanspruchnahme der derzeitigen Hundewiese erforderlich sein. Erst dann kann das Rathaus abgerissen werden und der Neubau erfolgen.

Eine genaue Übersicht, welche Mitarbeiter/innen zukünftig in welchem Gebäude untergebracht sind, wird rechtzeitig auf der Homepage der Gemeinde Bönen zu finden sein. Zusätzlich werden im Rathaus und im Bürgerbüro auch Flyer ausgelegt. Die Telefonnummern ändern sich übrigens nicht, so dass die jeweiligen Ansprechpartner/innen weiterhin unter den gewohnten Rufnummern zu erreichen sind.

Die Fertigstellung und Bezugsfertigkeit des Rathausneubaus ist für Ende März 2018 avisiert. Insgesamt rechnet die Verwaltung mit einer Bauzeit von 12-15 Monaten.