

Fragenkatalog

Block 1 – Bedarf und Raumkonzept

- 1.1 Auf welcher Datengrundlage wurde der Bedarf von rund 200 Arbeitsplätzen beziehungsweise rund 3.900 m² Verwaltungsfläche außerhalb des Rathauses ermittelt? Wir bitten um Benennung des Datenstands und der zugrunde liegenden Dokumentation.
- 1.2 Welche Annahmen zu Personalentwicklung, altersbedingten Abgängen, Homeoffice, Desksharing und Flächenbedarf je Arbeitsplatz wurden verwendet?
- 1.3 Wie verändert sich der Bedarf, wenn diese Annahmen abweichen, und welche Bandbreite wurde bei der Planung berücksichtigt?
- 1.4 Welche Verwaltungseinheiten sollen nach heutigem Stand einziehen, welche Mietstandorte sollen dadurch entfallen und welche Entscheidungen hierzu sind noch offen?
- 1.5 Welche für die Grundsatzentscheidung wesentlichen Informationen lagen bereits vor, welche wurden bewusst einem späteren Beschluss vorbehalten und wie wurden die daraus entstehenden Unsicherheiten bewertet?

Block 2 – Vom Mietmodell zum Kauf: Gründe und Alternativen

- 2.1 Welche konkreten neuen Erkenntnisse oder geänderten Rahmenbedingungen führten dazu, das Ankermieter-Modell nicht weiterzuverfolgen und stattdessen den Vollerwerb zu empfehlen?
- 2.2 Welche Varianten wurden zu welchem Zeitpunkt geprüft – insbesondere Anmietung, Ankermieter-Modell, Teilerwerb der Büroflächen, Neubau auf städtischem Grund und Nutzung vorhandener Gebäude?
- 2.3 Nach welchen einheitlichen Kriterien wurden diese Varianten verglichen, welche wurden vertieft untersucht und aus welchen dokumentierten Gründen wurden andere ausgeschlossen?
- 2.4 Wurde der Vergleich zwischen Ankermieter-Modell und Erwerb auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach § 13 KomHVO NRW oder eines gleichwertigen Verfahrens quantifiziert? Falls ja, bitten wir um Benennung beziehungsweise Vorlage; falls nein, welche quantitative Grundlage trug die Empfehlung?
- 2.5 Wie bewertet die Kämmerei die Aussage, durch den Erwerb werde städtisches Vermögen geschaffen, wenn zugleich Finanzierung, Abschreibungen, Instandhaltung, Betrieb und Vermietungsrisiken berücksichtigt werden?

Block 3 – Governance und Entscheidungsprozess

- 3.1 Wer hat den Wechsel vom Miet- zum Kaufmodell fachlich empfohlen, wer hat ihn geprüft und auf welcher Ebene wurde die Empfehlung beschlossen oder bestätigt?
- 3.2 Welche internen Fachbereiche, städtischen Gesellschaften, externen Berater, Gutachter oder Rechtsanwälte waren beteiligt und mit welchem jeweiligen Auftrag?
- 3.3 Welche schriftlichen Entscheidungsvorlagen, Gutachten, Stellungnahmen, Protokolle oder Risikobewertungen dokumentieren den Entscheidungsweg?
- 3.4 Wie wurden mögliche Interessenkonflikte, unterschiedliche Rollen sowie die Unabhängigkeit externer Bewertungen berücksichtigt?
- 3.5 Welche wesentlichen Annahmen oder Empfehlungen waren innerhalb der Verwaltung oder unter den Beratern streitig, und wie wurde mit abweichenden Einschätzungen umgegangen?
- 3.6 Welche Entscheidungspunkte sind bis zum endgültigen Kaufbeschluss noch offen, wer entscheidet jeweils darüber und welche Abbruch- oder Rücktrittsmöglichkeiten bestehen bis dahin?

Block 4 – Finanzierung und Haushaltslage

- 4.1 Welche haushaltsrechtlichen Voraussetzungen müssen für die vorgesehene Kreditaufnahme von rund 47,5 Mio. € erfüllt sein, und welche Abstimmungen mit der Kommunalaufsicht haben stattgefunden beziehungsweise sind noch vorgesehen?
- 4.2 Welche konkreten Finanzierungsangebote, Indikationen oder Laufzeitannahmen liegen der Rechnung zugrunde? Bitte erläutern Sie Zinsbindung, Tilgungsverlauf, Nebenkosten und Refinanzierungsrisiken.
- 4.3 Wie wirken sich Zinssätze von 3,5 % (Annahme aus der allgemeinen Haushaltsplanung), 4,0 %, 4,5 % und 5,0 % auf jährlichen Kapitaldienst, Gesamtkosten und das Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs aus?
- 4.4 Wie entwickelt sich die Verschuldung der Stadt einschließlich Zins- und Tilgungsleistungen über den Betrachtungszeitraum mit und ohne dieses Projekt?
- 4.5 Welche geplanten Investitionen könnten durch Kapitaldienst, Eigenanteile oder Folgekosten des Projekts zeitlich verschoben, reduziert oder neu priorisiert werden?

Block 5 – Sanierungsstau und Investitionsprioritäten

- 5.1 Welche aktuelle Übersicht zum Sanierungs- und Investitionsbedarf der Stadt liegt vor – insbesondere für Schulen, Kitas, Straßen und städtische Gebäude – und nach welchem Stichtag wurde sie erstellt?
- 5.2 Gibt es eine gesamtstädtische Investitionspriorisierung, in die der Erwerb eingeordnet wurde? Falls ja: Nach welchen Kriterien und mit welchem Ergebnis?
- 5.3 Welche Auswirkungen des Erwerbs auf die zeitliche und finanzielle Umsetzung bereits beschlossener oder absehbarer Pflichtinvestitionen wurden untersucht?
- 5.4 Welche finanziellen Reserven oder Handlungsspielräume verbleiben für unvorhergesehene Investitionen und Krisen?

Block 6 – Betrieb, Vermietung und Fachkompetenz

- 6.1 Wer soll die gewerblichen Flächen und die Multifunktionshalle betreiben und vermarkten, welche Aufgaben verbleiben bei der Stadt und welcher Personal- und Kostenaufwand wurde angesetzt?
- 6.2 Welche fachlichen und personellen Kompetenzen sind dafür erforderlich, welche sind bereits vorhanden und welche müssen neu aufgebaut oder eingekauft werden?
- 6.3 Welche Vermietungsquoten, Marktmieten, Mietanreize, Fluktuationen und Ausfallrisiken wurden für die Zeit nach Ablauf der Garantie unterstellt?
- 6.4 Wie sind Laufzeit, Höhe, Bonität und Durchsetzbarkeit der Mietgarantie abgesichert, und welche Sicherheiten greifen bei Insolvenz oder Leistungsunfähigkeit des Garantiegebers?
- 6.5 Welche Strategie und welche finanziellen Annahmen gelten für längerfristigen Teil- oder Volleerstand?

Block 7 – Fördermittel und integriertes Handlungskonzept

- 7.1 Welche konkreten Förderprogramme kommen für welche Projektbestandteile in Betracht, in welcher Höhe und mit welcher bisherigen Förderwahrscheinlichkeit?
- 7.2 Welche Eigenanteile, Vorfinanzierungen, Zweckbindungen, Fristen und Rückforderungsrisiken wären damit verbunden?
- 7.3 Welche Wirtschaftlichkeitsrechnung gilt, wenn Fördermittel ganz oder teilweise nicht bewilligt werden?
- 7.4 In welchem Verhältnis steht der beabsichtigte Erwerb zum beauftragten integrierten Handlungskonzept, und welche Ergebnisse des Konzepts bleiben trotz der Grundsatzentscheidung tatsächlich offen?

Block 8 – Forum, Innenstadtwirkung und Beteiligung

- 8.1 Welchen belastbaren Planungsstand haben die öffentlich bekannt gewordenen Überlegungen für das Forum, und wie werden Nutzungen, Finanzierung und Besucherströme mit dem Midstad-Projekt abgestimmt?
- 8.2 Gibt es ein übergreifendes Innenstadt- und Finanzierungskonzept für beide Standorte? Falls nicht: Welche Wechselwirkungen und Konkurrenzrisiken wurden dennoch untersucht?
- 8.3 Auf welche Kaufkraft-, Frequenz-, Markt- oder Verträglichkeitsanalyse stützt sich die erwartete Belebung der Innenstadt durch zusätzliche Handels-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen?
- 8.4 Welche Gespräche wurden mit bestehenden Einzelhändlern, Gastronomen, dem Stern-Center, Anwohnern und weiteren Betroffenen geführt, welche wesentlichen Hinweise ergaben sich und wie wurden diese berücksichtigt?
- 8.5 Welche Form der weiteren Bürger- und Akteursbeteiligung ist bis zur endgültigen Entscheidung und während der Umsetzung vorgesehen?

Block 9 – Wirtschaftlichkeitsvergleich und Bewertungsmethodik

- 9.1 Welche Varianten umfasst die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, und sind diese hinsichtlich Nutzungsumfang, Qualität, Betrachtungszeitraum und Risikozuschlägen tatsächlich vergleichbar?
- 9.2 Welche Kosten- und Ertragsarten werden einbezogen – insbesondere Finanzierung, Erwerbsnebenkosten, Betrieb, Instandhaltung, Personal, Vermietung, Leerstand, Restwert und Rückbau?
- 9.3 Welche Annahmen, Preisstände, Diskontierungzinssätze und Restwerte werden verwendet, und wer hat die Methodik fachlich geprüft?
- 9.4 Wann liegt die vollständige Untersuchung vor, wie viel Prüf- und Beratungszeit verbleibt dem Rat vor dem endgültigen Kaufbeschluss und wird die Untersuchung einschließlich Annahmen und Anlagen veröffentlicht?
- 9.5 Welche Kriterien außer dem rechnerischen Barwert fließen in die Entscheidung ein, wie werden sie gewichtet und wie werden Zielkonflikte dokumentiert?

Block 10 – Kaufpreis und Wertermittlung

- 10.1 Wie wurde der Kaufpreis von 43 Mio. € ermittelt und plausibilisiert, durch wen und auf Basis welcher Unterlagen, Vergleichswerte oder Kostenschätzungen?
- 10.2 Welche Wertbegriffe wurden geprüft – insbesondere Verkehrswert, Ertragswert, Sachwert und Wert der fertiggestellten vertragsgemäßen Immobilie – und wie verhalten sich die Ergebnisse zum Kaufpreis?
- 10.3 Wird vor der bindenden Kaufentscheidung ein unabhängiges Verkehrswert- oder Werthaltigkeitsgutachten vorliegen? Wie wird die Unabhängigkeit des Gutachters sichergestellt?
- 10.4 Wie verteilt sich der Kaufpreis auf Grundstück, Rückbau, Planung, Rohbau, Ausbau, technische Gebäudeausrüstung, Außenanlagen und weitere Bestandteile?
- 10.5 Welche Zahlungen werden zu welchen Projektständen fällig, welche Gegenwerte und Sicherheiten stehen ihnen jeweils gegenüber und wie wird eine Überzahlung unfertiger Leistungen verhindert?
- 10.6 Unter welchen Voraussetzungen kann die Stadt ohne beziehungsweise mit welchen finanziellen Folgen vom Vertrag oder von einzelnen Projektbestandteilen zurücktreten?

Block 11 – Sensitivitäts- und Szenarioanalyse (neu)

- 11.1 Welche zentralen Annahmen haben den größten Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis, und wie wurden diese Einflussgrößen ermittelt?
- 11.2 Wie verändert sich das Ergebnis bei jeweils 10 % und 20 % höheren Bau-, Betriebs- und Instandhaltungskosten?
- 11.3 Wie verändert sich das Ergebnis bei höheren Finanzierungskosten, insbesondere bei Zinssätzen von 4,0 %, 4,5 % und 5,0 %?
- 11.4 Wie wirken sich dauerhaft 10 %, 20 % oder 30 % Leerstand beziehungsweise niedrigere Marktmieten nach Ablauf der Mietgarantie aus?
- 11.5 Wie verändert sich die Rechnung bei Bauzeitverzögerungen von einem oder zwei Jahren, späterem Einzug und später einsetzenden Mieteinsparungen?
- 11.6 Welche Kombination mehrerer ungünstiger Annahmen wurde als Stressszenario untersucht, und ab welchem Schwellenwert ist der Kauf gegenüber den Alternativen nicht mehr vorteilhaft?
- 11.7 Welche Risikopuffer und Vorsorgen sind im Haushalt und im Vertrag vorgesehen, um diese Szenarien aufzufangen?

Block 12 – Baukosten, Nachträge und Lebenszyklus

- 12.1 Welche Risiken aus Baupreissteigerungen, Bauzeitverlängerungen, Planungsänderungen, behördlichen Auflagen, Schadstofffunden, Bombenfunden, archäologischen Funden, Lieferengpässen und Insolvenzen trägt vertraglich jeweils der Verkäufer beziehungsweise die Stadt?
- 12.2 Welche Preisgleit-, Anpassungs-, Nachtrags- oder Sonderwunschregelungen sind vorgesehen, und in welchen Fällen kann sich die Belastung der Stadt trotz eines bezeichneten Festpreises erhöhen?
- 12.3 Wer übernimmt die unabhängige Kosten-, Qualitäts- und Terminüberwachung, in welchem Turnus wird berichtet und welche Eingriffsrechte hat die Stadt bei Abweichungen?
- 12.4 Welche jährlichen Aufwendungen für Betrieb, Wartung, Instandhaltung und größere Erneuerungen wurden über mindestens 30 Jahre angesetzt?
- 12.5 Liegt eine Lebenszykluskostenberechnung vor, die auch Ersatzinvestitionen, Restwert und mögliche Umnutzungen berücksichtigt? Falls ja, bitten wir um Benennung beziehungsweise Vorlage.
- 12.6 Wie werden Rat und Öffentlichkeit über Kostenentwicklung, Terminstand, wesentliche Änderungen und neu eingetretene Risiken informiert?

Block 13 – Insolvenzschutz und Sicherheiten

- 13.1 Welche Sicherheiten erhält die Stadt für jede bereits geleistete Kaufpreiskasse, falls Verkäufer, Bauträger, Garantiegeber oder wesentliche Auftragnehmer insolvent werden?
- 13.2 Welche Vertragserfüllungs-, Anzahlungs-, Gewährleistungs- oder Fertigstellungsbürgschaften sind vorgesehen, in welcher Höhe, mit welcher Laufzeit und von welchem Sicherungsgeber?
- 13.3 Welche Anforderungen gelten an Bonität und Rating der sicherungsgebenden Institute, und wie wird die Werthaltigkeit während der Projektlaufzeit überwacht?
- 13.4 Welche Rechte erhält die Stadt, um Planung, Verträge, Grundstück und Bauleistungen im Insolvenzfall übernehmen oder durch Dritte fertigstellen zu lassen?
- 13.5 Welche trotz der Sicherheiten verbleibenden finanziellen und zeitlichen Restrisiken wurden bewertet?

Block 14 – Verwaltungsflächen und konkrete Bedarfsplanung

- 14.1 Wie viele Quadratmeter Nutz-, Miet- und Bruttogrundfläche je Arbeitsplatz wurden für das neue Gebäude angesetzt, und wie unterscheiden sich diese Kennzahlen?
- 14.2 Wie lauten die entsprechenden Werte an den heutigen Verwaltungsstandorten auf einheitlicher Berechnungsbasis?
- 14.3 Welcher Zielwert soll erreicht werden, welche Standards oder Vergleichswerte wurden dafür herangezogen und welche Reserven sind enthalten?
- 14.4 Wie werden Teilzeit, mobile Arbeit, Besprechungs-, Service-, Archiv- und Publikumsflächen in der Bedarfsrechnung berücksichtigt?
- 14.5 Welche Folgen hätte ein dauerhaft geringerer Flächenbedarf, und welche Drittverwendungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten bestehen?

Block 15 – Mieteinsparungen und Standortaufgabe

- 15.1 Welche Mietverträge sollen konkret entfallen? Wir bitten – soweit rechtlich möglich – um Angaben zu Standort, Fläche, Laufzeit, Kündigungsoption, jährlicher Kaltmiete, Nebenkosten und sonstigen Verpflichtungen.
- 15.2 Wie setzen sich die genannten Einsparungen von 900.000 € bis 1,5 Mio. € rechnerisch zusammen, und welche Anteile entfallen gesondert auf Anmietungen bei der Entwicklungsgesellschaft Lüdenscheid (EGC)?
- 15.3 Ab welchem Zeitpunkt ist jede einzelne Einsparung tatsächlich realisierbar, und welche Doppelbelastungen entstehen während Umzug, Übergang oder verbleibender Vertragslaufzeiten?
- 15.4 Welche Mietzahlungen, Nebenkosten oder sonstigen Standortkosten bleiben trotz Erwerbs bestehen?
- 15.5 Welche einmaligen Kosten für Umzug, Herrichtung, Rückgabe oder mögliche Rückbaupflichten an den bisherigen Standorten wurden einbezogen?

Block 16 – Betriebskosten und laufende Belastungen

- 16.1 Welche Betriebskostenpositionen des Neubaus sind bereits belastbar ermittelt, welche beruhen auf Annahmen und welche sind noch offen?
- 16.2 Welche Annahmen und Vergleichswerte wurden für Energie, Reinigung, Sicherheit, Wartung, Versicherung, Verwaltung und technische Anlagen verwendet?
- 16.3 Wie wurden die noch offenen Betriebskosten bei der bisherigen Grundsatzentscheidung und in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt?
- 16.4 Wann werden vollständige und mit den Bestandsstandorten vergleichbare Betriebskostenberechnungen vorliegen und veröffentlicht?
- 16.5 Wie verändern abweichende Energiepreise, Nutzungsintensitäten und Wartungskosten die laufende Haushaltsbelastung?

Block 17 – Einzelhandels- und Gastronomieflächen

- 17.1 Welche Branchen, Flächengrößen und Nutzungskonzepte sind vorgesehen, und auf welcher Marktanalyse beruht dieser Nutzungsmix?
- 17.2 Welche Vorverträge, Absichtserklärungen oder belastbaren Interessensbekundungen bestehen bereits und welche wesentlichen Bedingungen enthalten sie?
- 17.3 Welche Marktmieten, mietfreien Zeiten, Ausbaurückstellungen und sonstigen Vermietungsanreize wurden in der Wirtschaftlichkeitsrechnung angesetzt?
- 17.4 Wie wird das Risiko bewertet, dass neue Flächen Nachfrage aus bestehenden Innenstadtlagen verlagern, statt zusätzliche Frequenz zu schaffen?
- 17.5 Welche Vermarktungsstrategie gilt, falls die Flächen bis zur Fertigstellung oder nach Ablauf der Garantie nicht vollständig vermietet sind?

Block 18 – Multifunktionshalle

- 18.1 Welches Nutzungs- und Betreiberkonzept liegt der Planung zugrunde, und welche Zielgruppen sowie Veranstaltungsarten werden angesprochen?
- 18.2 Wie viele Veranstaltungen, Vermietungstage und Besucher pro Jahr wurden kalkuliert, und auf welcher Nachfrageanalyse beruhen diese Werte?
- 18.3 Welche Investitions-, Personal-, Betriebs-, Sicherheits- und Instandhaltungskosten wurden angesetzt?
- 18.4 Welche Einnahmen, Auslastung und möglichen jährlichen Zuschüsse beziehungsweise Verluste enthält die Rechnung?
- 18.5 Wer trägt Betriebsdefizite und welche Alternativnutzung ist möglich, wenn die erwartete Nachfrage ausbleibt?

Block 19 – Verkehr, Zuwegung und Erschließung

- 19.1 Welche Untersuchungen liegen zu Verkehrsführung, Lieferverkehr, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, Barrierefreiheit, Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen vor?
- 19.2 Wie soll die künftige Zuwegung konkret erfolgen, und welche Planungsvarianten wurden betrachtet?
- 19.3 Sind Umbauten am Sauerfeld oder an angrenzenden Straßen und Verkehrsflächen erforderlich, wer trägt die Kosten und sind diese im Projektbudget enthalten?
- 19.4 Welche zusätzlichen Stellplatz-, Ladezonen- oder Mobilitätsanforderungen entstehen durch Verwaltung, Handel, Gastronomie und Veranstaltungen?
- 19.5 Welche Genehmigungen oder Abstimmungen sind noch offen und welche Auswirkungen könnten Auflagen auf Kosten und Zeitplan haben?

Block 20 – Abriss- und Bauphase

- 20.1 Welcher Zeitplan ist für Vorbereitung, Abriss, Bau und Inbetriebnahme vorgesehen, und welche Zeitreserven sind enthalten?
- 20.2 Wie werden Erreichbarkeit, Sichtbarkeit, Liefermöglichkeiten und Rettungswege der bestehenden Geschäfte während aller Bauphasen gewährleistet?
- 20.3 Welche konkreten Maßnahmen sind vorgesehen, um Lärm, Staub, Sperrungen und wirtschaftliche Nachteile für den Einzelhandel in der vorderen Wilhelmstraße zu begrenzen?
- 20.4 Wie werden betroffene Betriebe und Anwohner fortlaufend beteiligt und über Änderungen des Bauablaufs informiert?
- 20.5 Gibt es ein Baustellenmarketing, Unterstützungsmaßnahmen oder Regelungen für nachweisbare besondere Belastungen, und welche Kosten wurden dafür eingeplant?

Block 21 – Schadstoffe, Altlasten und Rückbau

- 21.1 Liegt ein vollständiges Schadstoff- und Rückbaugutachten vor – insbesondere zu Asbest, PCB, PAK, künstlichen Mineralfasern (KMF), teerhaltigen Baustoffen, belasteten Estrichen sowie sonstigen schadstoffhaltigen Bauteilen? Falls ja, bitten wir um Benennung beziehungsweise Vorlage.
- 21.2 Welche Untersuchungsbereiche, Probenahmen und Laboranalysen wurden durchgeführt, und welche Bereiche waren bislang nicht oder nur eingeschränkt zugänglich?
- 21.3 Falls das Gutachten noch nicht vollständig ist: Welche Annahmen, Mengenansätze und Einheitspreise liegen der Kalkulation von Rückbau, Sanierung, Transport und Entsorgung zugrunde?
- 21.4 Wer trägt vertraglich Kosten- und Terminrisiken für bekannte, unbekannte oder mengenmäßig abweichende Schadstoff- und Altlastenfunde?
- 21.5 Welche Risikozuschläge oder Rückstellungen sind im Kaufpreis, Projektbudget und in der Wirtschaftlichkeitsrechnung enthalten?
- 21.6 Welche Auswirkungen hätten umfangreichere Funde auf Festpreis, Zahlungsplan, Fertigstellung und Rücktrittsrechte der Stadt?

Block 22 – Erfolgskontrolle, offene Risiken und überzeugende Argumente

- 22.1 Welche konkreten Ausgangswerte, Zielwerte und Zeitpunkte gelten für Besuchsfrequenz, Leerstand, Mieterträge, Gewerbesteuereffekte, Verwaltungskosten und eingesparte Mietaufwendungen?
- 22.2 Wer erhebt und veröffentlicht diese Kennzahlen, in welchen Abständen und mit welchen Konsequenzen bei deutlichen Zielabweichungen?
- 22.3 Welche wesentlichen finanziellen, rechtlichen, technischen, terminlichen und städtebaulichen Risiken wurden bewertet, mit welcher Eintrittswahrscheinlichkeit und mit welcher möglichen Schadenshöhe?
- 22.4 Welche Risiken konnten bislang nicht bewertet werden, warum nicht, wann soll dies nachgeholt werden und welche Entscheidungen hängen davon ab?
- 22.5 Welche Unterlagen oder Erkenntnisse hält die Verwaltung selbst für besonders geeignet, um kritische Bürgerinnen und Bürger vom Nutzen und von der Tragfähigkeit des Erwerbs zu überzeugen?
- 22.6 Welche Annahmen oder Befürchtungen in der öffentlichen Diskussion hält die Verwaltung für unzutreffend, und durch welche überprüfbaren Tatsachen oder Unterlagen lassen sie sich korrigieren?

Abschließende Frage

Welche Informationen oder Aspekte halten Sie uns unabhängig von unserem Fragenkatalog für wissenswert?