

Realisierung des Bauvorhabens Abstandsflächenbaulasten oder sonstige Baulasten eingetragen werden müssen, ist hierzu ein entsprechender amtlicher Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit Eintragung der erforderlichen Baulastflächen vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den bisher vorliegenden Plänen – sicherlich dem frühen Stadium geschuldet - noch keine Aussage zu der Anlieferung des Museums, der Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen getroffen wurde.

Angesichts der Topographie des angrenzenden Geländes und der Lage der hiervon ggf. betroffenen Bodendenkmäler ist dies im Weiteren frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Stellplätze

Gemäß § 51 Abs. 1 BauONW müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze hergestellt werden. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung, davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. In diesem Fall sind die Stellplätze öffentlich-rechtlich zu sichern (Baulast). Es wird darauf hingewiesen, dass in dem nahe gelegenen Tranktorparkhaus aufgrund von Vorabbindungen keine Stellplätze mehr öffentlich-rechtlich gebunden werden können.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für das Museum ist nutzungsspezifisch und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Besucherzahl der geplanten Sonderveranstaltung oder Versammlungen zu ermitteln. Hierzu ist von Seiten des Betreibers des Museums eine differenzierte Nutzungs- und Betriebsbeschreibung auszuarbeiten. Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze können die öffentlichen Verkehrsverhältnisse und die ÖPNV-Anbindung berücksichtigt werden. Da zu diesem frühen Zeitpunkt noch keine belastbaren und vergleichbaren Erkenntnisse hinsichtlich des vom Museumsneubau ausgehenden Stellplatzbedarfs vorliegen, ist der Stellplatzbedarf im weiteren Verfahren über ein Verkehrsgutachten ermitteln zu lassen.

Bei der verkehrsgutachterlichen Ermittlung des Stellplatzbedarfs wären unter anderem zu berücksichtigen:

- Anzahl der zu erwartenden Besucher (Wochenzyklus, Jahreszyklus/Wochenende)
- Anzahl der jährlich zu erwartenden Sonderveranstaltungen
- Qualitätsbeschreibung der ÖPNV-Anbindung und der örtliche Verkehrsverhältnisse
- Einschätzung des Einzugsgebiets und des Mobilitätsverhaltens der Besucher (Pkw/ÖPNV/Bus)
- Möglichkeit von Kombitickets
- Auslastung des angrenzenden Stadthallenparkplatzes (Woche/Wochenende/Jahreszyklus)
- Anzahl und Umfang der Sonderveranstaltung in der Stadthalle
- Veranstaltungsüberschneidungen Stadthalle, Dorinhotel, CSM
- Standort für Busstellplätze

Insofern kann zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussage zum Umfang der erforderlichen Stellplätze und der hierzu erforderlichen Grundstücksfläche gemacht werden.

Der Stellplatznachweis ist spätestens mit Eingang des Bauantrages vorzulegen.

Soweit beabsichtigt ist, den angrenzenden Stadthallenparkplatz in den Stellplatznachweis mit einzubeziehen, sind Ausführungen aus der Historie (siehe Anlage 3) zu beachten.

Baulasten

Auf der als zu bebauendes Grundstück dargestellten Fläche sind keine Baulasten eingetragen.

Abstandsflächen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis geführt werden, dass die Vorschriften des § 6 BauONW voll umfänglich eingehalten werden, da die Vorschriften des § 6 BauONW nachbarschützend sind.

Abweichungen werden daher nur unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange erteilt werden können. Hierzu ist eine Beteiligung der Nachbarn und in der Regel eine Zustimmung erforderlich.

Hinweis:

Mit der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen wird vom Grundsatz der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben nicht gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt. Nichts desto trotz wird darauf hingewiesen, dass Nachbarn in den Fällen, in denen ihnen eine Neubebauung die freie Sicht oder die Besonnung nimmt oder einschränkt und es zu vorher nicht bestehenden Verschattungen des Gebäudes kommt, geneigt sind, gegen solche Bauvorhaben gerichtlich vorzugehen und sich auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen. In diesem Zusammenhang wird oft vorgetragen, dass das neu errichtete Gebäude eine erdrückende Wirkung habe. In der Rechtsprechung sind die Hürden für die Anerkennung der erdrückenden Wirkung hoch gesetzt. Sie wurden in der Regel nur dann bejaht, wenn ein Gebäude mit seinem Übermaß an Höhe und Volumen und mit unangemessenem Abstand zu einem deutlich niedrigeren Gebäude erdrückend wirkte oder eine bauliche Anlage ein Gebäude abriegelte und das Gefühl des eingesperrt Seins hervorruft. Im vorliegenden Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass vor dem Hintergrund der Veränderung der städtebaulichen Gesamtsituation durch die Erweiterung des CSM die Nachbarn den Klageweg beschreiten könnten. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, dass sobald entschieden ist, welche Variante zur Ausführung kommt, den Angrenzern des Vorhabens, insbesondere den Eigentümern der Gebäude Zitadellstraße 1 - 3, wegen der Ausrichtung der Balkone und Wohnzimmer zur Parkanlage, das Vorhaben rechtzeitig vorzustellen. Hierzu wäre es hilfreich, wenn durch ein Verschattungsmodell überprüft würde, ob die Neubauten zu einer wesentlichen Verschlechterung der Belichtungssituation führen.

• Bodendenkmalpflege

Das Projektgebiet ist als Bodendenkmal einzustufen. Eine formelle Unterschutzstellung ist noch nicht erfolgt, da aber die faktischen Voraussetzungen vorliegen - ehem. Mittelalterliche Stadtmauer, neuzeitliche Verteidigungsanlagen (Zitadelle), industrielle Nutzungen des 19. Jahrhunderts - entzieht sich die Fläche nach Auffassung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Grunde nach einer Bebauung. Im Rahmen einer sorgfältigen Analyse und archäologischen Sachverhaltsermittlung (Suchschnitte – siehe auch Pkt. Kosten) sind die Rahmenbedingungen zu ermitteln, wie eine Bebauung in diesem Bereich mit den Belangen der Bodendenkmalpflege vereinbar sein kann. Die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung und etwaige bodendenkmalpflegerische Kompensationsmaßnahmen können daher erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben. In welchem Umfang eine Museumserweiterung im Benehmen mit dem LVR möglich ist und welche Umplanungen erforderlich sein können, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Die Sachverhaltsermittlung kann voraussichtlich fundamentale Fragen zur Lage der Stadtmauer des Stadtturms in diesem Abschnitt sowie der ehemaligen Zitadelle liefern, aber eine abschließende Gewähr, dass weitere Funde die Planung beeinflussen, besteht grundsätzlich nicht. Hinweis: Bereits die Suchschnitte der Sachverhaltsermittlung stellen umfassende Eingriffe in den Park dar. Eine Stellungnahme des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zum weiteren Verfahren ist angekündigt und wird nachgereicht.

• Denkmalschutz

Die Ersteinschätzung der Denkmalpflege ergibt sich aus den bereits vorliegenden Stellungnahmen der Unteren Denkmalbehörde (UDB) und des Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland.

Auf der Basis des vorliegenden Vorentwurf kann eine Erlaubnis im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DschG NRW) nicht in Aussicht gestellt werden. Insbesondere „greifen die skizzierten Baukörper (...) noch zu weit in die Grünanlagen des Stadtparks ein und überschreiten damit die historischen Bebauungsgrenzen deutlich“ (Stellungnahme der UDB vom 7. Dezember 2015).

Diese Einschätzung stellt zunächst ein Realisierungsrisiko dar. Zwar mag es rechtlich möglich sein, dass der Rat der Stadt Neuss sich über die Bewertung der UDB hinwegsetzt.

Dies gilt jedoch sicherlich nicht für die Herstellung des Benehmens mit dem LVR. Dieses ist nach dem Denkmalschutzgesetz zwingende Voraussetzung für die Erlaubniserteilung. Will die UDB von einer Äußerung/ Bewertung des LVR-ADR abweichen, so hat der LVR das Recht, die Entscheidung der Obersten Denkmalbehörde (Minister) herbeizuführen. Zu welchem Ergebnis ein solcher „Ministerentscheid“ führt, lässt sich diesseits nicht vorhersagen.

Selbst wenn man unterstellen wollte, dass der Ministerentscheid letztlich die Realisierung des Vorhabens ermöglichen würde, so resultiert aus einer (auch) nach Meinung des LVR-ADR denkmalunverträglichen Planung jedoch immer noch ein zeitliches Risiko. Denn die Abstimmung (-versuche) und die Anrufung des Ministers kosten Zeit. Dieser Zeitverlust kann dazu führen, dass die im Schenkungsvertrag (nach hiesigem Kenntnisstand) Fristen zur Vorlage der „vergabefähigen Planung“ und zur Realisierung des Anbaus nicht eingehalten werden können.

Zustimmungsfähig wäre für die Denkmalpflege ein im Bauvolumen reduzierter Entwurf, der die historischen Bebauungsgrenzen einhält und zugleich die wesentlichen Blickachsen auf Obertor und den bestehenden Museumsbau respektiert. In einem daraus abgeleiteten Baufeld lässt sich nach der Überzeugung der UDB das für die Unterbringung der Schenkung erforderliche Bauvolumen (sog. 1. BA: 1.350 m²; Angabe ist dem Fragenkatalog des Architekten aus dem Kick-Off-Termin am 10.11.2015 entnommen) und bei einer geschickten Planung ggf. auch ein Mehrbedarf für Wechselausstellungsräume darstellen. Das Bauverwaltungsamt liefert noch weitere Pläne zur Herleitung der Forderung nach der Einhaltung der historischen Bebauungsgrenze (bzw. zu deren „Verlauf“) nach.

- **Verkehrsangelegenheiten**

Zum jetzigen Zeitpunkt kann über die Erschließung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf den ruhenden- und fließenden Verkehr keine Aussage gemacht werden. Inwieweit die Erschließung für Schwerlastverkehr (LKW) zur Andienung der Wechselausstellung erfolgen soll, ist aus der jetzigen Planung nicht ersichtlich. Die Ein- und Ausfahrten sowie die Anlieferung müssen bei der Außenanlagenplanung und der Verkehrsplanung durch einen Fachplaner verifiziert und kostenmäßig geschätzt werden. Dies korrespondiert mit dem Erfordernis im Rahmen der Bauleitplanung die verkehrlichen Auswirkungen des Projektes auf das nähere Umfeld und das betroffene Quartier einzuschätzen (siehe auch „Stellplätze“).

- **Bauausführung**

Die Schwerpunkte der Unwägbarkeiten liegen in den noch nicht zu beziffernden Baukosten aufgrund nicht vorliegender Informationen bzw. Gutachten durch die entsprechenden Fachingenieure. Um belastbare Zahlen zu den entsprechenden Baukostenkategorien zu erhalten, müssen entsprechende Fachingenieure beauftragt werden.

Grundstücksabmessungen / Außenanlagen

Grundstücksgrößen sind vom Planer genannt, aber eine exakte Grundstücksabmessung kann zum jetzigen Planungsstand noch nicht final festgelegt werden. Die Eigentumsverhältnisse sowie die Kosten für den Grundstückserwerb sind noch zu klären. Zurzeit sind die Grundstückskosten in den Berechnungen unberücksichtigt.

Die Kosten für die Erstellung der Außenanlagen erfordert eine Außenanlagenplanung durch einen Landschaftsarchitekten mit Festlegung der Materialien. In diesem Zusammenhang sind auch Kosten für die Wiederherstellung bzw. Anarbeitung der öffentlichen Parkflächen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit zu beziffern.

Bodengutachten

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 1962 von Herrn Dr. Coesfeld liegt vor. Hinweise im Bericht von Dr. Coesfeld geben den Stand der Technik wieder, der aber heute ca. 50 Jahre später, durch neue anerkannte Regeln der Technik abgelöst ist. Um jedoch die Unwägbarkeiten bezüglich der Bodenverhältnisse (Altlasten, Schadstoffe,

Hochwasser/Grundwasserspiegel, Bodendenkmalpflege, Kampfmittelangelegenheiten) zur Gründung der Baukörper zu minimieren, ist ein neues Bodengutachten sinnvoll. Das Thema Bodendenkmalpflege bedarf einer zusätzlichen fachlichen Beauftragung (siehe Planrecht)

Entsorgungsleitungen / Versorgungsleitungen

Nach Informationen durch die Infrastruktur Neuss AÖR befindet sich unter den geplanten Baukörpern ein Schmutzwassersammler, der durch mögliche Überbauung zusätzliche Kosten verursacht. Die Kosten sind vom Architekten überschlägig geschätzt worden und in seiner aktuellen Kostenschätzung berücksichtigt. Für die Erstellung eines Entwässerungsgesuches (Bestandteil des Bauantrages) ist es erforderlich einen Tiefbauingenieur zu beauftragen. In diesem Zusammenhang werden auch alle weiteren vorhandenen Leitungsführungen und Hausanschlüsse ersichtlich und eventuell zu erwartenden Unwägbarkeiten aufgezeigt.

Bauwerkstechnik

Aufgrund der wertvollen Exponate und deren unterschiedlichen Materialien, der Vorgabe die Museumserweiterung nach internationalem Standard zu errichten, die Exponate in individueller geeigneter Form zu präsentieren sowie die Ausstellungsobjekte nach klaren Leitlinien zu behandeln, lassen schließen, dass hohe Anforderungen an die Haustechnik gestellt werden.

Die vorliegende Kostenschätzung ist in der vorhandenen Tiefe nicht belastbar. Es ist unabdingbar zum jetzigen Planungsstand die entsprechenden Fachingenieure (Elektro, Lüftung, Heizung, Sanitär, Alarmierung/Sicherheit, Schall, etc.) zu beauftragen, um ein Konzept mit den entsprechenden Kosten zu verifizieren.

Ausstattung / Möbel / Leitsystem

Der Architekt hat in seiner aktuellen Kostenschätzung die Zahl der Möbelstücke (Stühle, Tische, Sitzmöbel Bibliothek, Bänke etc.) aufgelistet. Die Einheitspreise sind hoch angesetzt. Eine Qualitätsbeschreibung sowie Ausstattungsmerkmale sind nicht genannt. Im Zusammenhang mit der Innenraumgestaltung wäre dies zu klären.

Für das Leit- und Informationssystem ist ein pauschaler Kostenansatz berücksichtigt worden. Die Planung eines Leit- und Informationssystem durch einen erfahrenen Planer wäre erforderlich.

Versicherung

Die Bedingungen bzw. Auflagen der Versicherung in Bezug auf Sicherheit, Alarmierung, Einbruchschutz, Brandschutz sind zeitnah mit den Betroffenen abzustimmen und bei der Planung sowie Kostenschätzung zu berücksichtigen. Dies ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht erfolgt und findet keine Berücksichtigung bei den Kosten.

Bauzeitenplan

Der Wunsch des Schenkers, den Sammlungsbaukörper nach 4 Jahren ab Unterzeichnung des Schenkungsvertrages fertigzustellen, unterliegt der Unwägbarkeit, dass diese Frist durch Umstände des Plan- und Bauverlaufs (B-Plan Verfahren, Abstimmung Denkmalpflege und Bodenarchäologie, Insolvenzen von den Baubeteiligten) überschritten werden kann. Es können Verzögerungen auftreten, die allen Beteiligten aufgezeigt und vertraglich vereinbart werden müssen.

Szenario 1 - Verbindlichkeit von Umfang und Inhalt

Bei diesem Szenario der Budgetierung ist die Kostenschwankung von 30 bis 40% lt. einschlägiger Literatur hoch. Die genauere Kostenfestsetzung (Minder- oder Mehrkosten) kann erst im späteren Planungsverlauf definiert werden. Diese finanziellen Mittel müssten zum jetzigen Zeitpunkt schon etatisiert werden. Sollten sich weitere Kostensteigerungen aus den Planunterlagen, welche bindend in Qualität und Größe sind, ergeben, sind diese Mehrkosten zusätzlich bereitzustellen oder durch Verschiebung von Maßnahmen zu finanzieren. Eine Minimierung der Baukosten bei Budgetüberschreitung ist bei einem Entwurf, welcher bindend in Qualität und Größe ist, schwierig zu realisieren.

Szenario 2 - Kostenobergrenze und -verantwortlichkeit

Das Szenario der Kostenobergrenze birgt die Unwägbarkeit, dass ggf. Qualitäten bis hin zu Flächengrößen reduziert werden müssen, um ein Kostenbudget einzuhalten. Dies birgt Widersprüche mit den Anforderungen

- die Schenker und Nutzer an Ausstattung und Qualität des Objektes stellen,
- die der Bauherr an den wirtschaftlichen Betrieb des Objektes stellt,
- zur Umsetzung des internationalen Standards
- die Versicherung / Brandschutz hinsichtlich der Auflagen fordert

Um diese Konflikte zu minimieren muss ein zukünftiger Vertrag Bauherr, Nutzer, Schenker und Architekt an ein partnerschaftliches Entwickeln und Optimieren des Entwurfs binden. Ggf. ist es erforderlich bauliche Mindeststandards / Qualitäten im Vorfeld zu definieren.

Wirtschaftsplan Gebäudemanagement (GMN)

Im genehmigten Wirtschaftsplan 2016 des GMN sind Mittel zur Projektmaßnahme nicht berücksichtigt. Die Kosten müssen bei einer Realisierung der Maßnahme in den entsprechenden Jahren etatisiert werden. Der WP 2016 müsste im Bedarfsfall angepasst werden.

Auswirkungen

Die Umsetzung dieser sehr komplexen und anspruchsvollen Baumaßnahme hat für die verschiedenen Ämter im Dezernat für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Neuss (die Auswirkungen auf Ämter, Dienststellen in anderen Dezernaten werden in der Ratsvorlage dargestellt) hinsichtlich des Personaleinsatzes über einen längeren Zeitraum Auswirkungen. Entweder verzögern sich hierdurch andere Aufgaben oder es ist zusätzlicher Personalbedarf erforderlich. Die Entscheidung der Umsetzung (klassisches Bauherrnmodell, PPP Modell, Investorenmodell oder Generalunternehmer) beeinflusst (mit Ausnahme der Reduzierung im GMN) die Personalbindung der Ämter nicht. Der Personalbedarf stellt sich wie folgt dar:

Amt für Stadtplanung:

Für das Planverfahren inklusive etwaiger Koordinationsaufgaben im Rahmen des Planverfahrens, der Anpassungsarbeiten an den Park/Rad- und Fußwege und die archäologischen Arbeiten ist eine externe Beauftragung erforderlich. Gleichwohl verbleibt für die Abwicklung des Projektes eine Personalbindung von rechnerisch insgesamt ein Mitarbeiter für die Projektdauer.

Amt für Bauberatung und Bauordnung:

Für die Abwicklung des Projektes wird von einer Personalbindung von rechnerisch zwei Mitarbeitern über die Projektlaufzeit ausgegangen.

Gebäudemanagement:

Bei der klassischen Durchführung des Bauherrenmodells sind beim GMN für die Durchführung des Projektes ca. vier bis fünf Mitarbeiter erforderlich und über die gesamte Planungs- und Bauphase gebunden. Zum einen muss zusätzliches Personal zur Verfügung gestellt werden und zum anderen sind Maßnahmen für 2016 aus dem Wirtschaftsplan zu verschieben. Aufgrund der Bewerbungs- und Einarbeitungszeit neuer Mitarbeiter ist die Maßnahmenverschiebung erforderlich. Zusätzliches Fachpersonal ist unbedingt erforderlich, da ansonsten der Betrieb der Abteilung Gebäudeunterhaltung „Sonstige Gebäude“ nicht mehr gewährleistet wäre.

Sollte das Projekt durch ein anderes Modell umgesetzt werden, ist der Personalbedarf für die Prüfung der Leistungsverzeichnisse/Vergaben, Bauleitung und Abrechnung zu reduzieren.