

zu 1) Die Raumsituation innerhalb der Stadtverwaltung hat sich immer weiter zuge-
spitzt. Abgesehen von faktisch fehlenden Arbeitsplätzen, sind im Bestand auch
funktionale, brand- und arbeitsschutzrechtliche, barrierefreie sowie perspektivi-
sche Möglichkeiten/ Vorgaben beschränkt oder nicht vorhanden. Mit der Beauf-
tragung des Raumkonzeptes in 2019 wurde bereits auch von der Politik ein Sig-
nal zur Lösung der Raumproblematik gesetzt.

In der Ratssitzung vom 25.06.2019 wurde der Auftrag zur Vergabe eines Raum-
konzeptes beschlossen.

Das von der assmann gruppe erarbeitete Konzept wurde im HFA am 18.02.2020
(TOP 1.9.1, Vorlage M/2020/585) präsentiert.

Aus den vier vorgeschlagenen Varianten wird die **Variante 3**, in der Sanierungen
und raumstrukturelle Änderungen in den Verwaltungsgebäuden, ein Teilausbau
des Rathausdachgeschosses sowie Abbruch des Kolpinghaus und Neubau auch
über die derzeitige Parkfläche vorgesehen sind, **favorisiert**. Die ebenfalls in die-
ser Variante geplante Kernsanierung der Alten Post zur Interimsnutzung soll aber
vermieden werden.

Die größte Herausforderung wird die übergangsweise Unterbringung der Mitarbei-
ter*innen während der Sanierungsmaßnahmen darstellen. Dafür sind neben der
Herrichtung der Räumlichkeiten nach Auszug der Stadtbücherei, die Anmietung
von externen Räumlichkeiten angedacht. Das ist die wirtschaftlichere Variante als
die Kernsanierung der Alten Post.

Als Interimslösung kommen infrage, die Herrichtung von Räumlichkeiten der Bü-
cherei mit 14 Arbeitsplätzen bis zur endgültig festgelegten Belegung, eine Anmie-
tung von Büros mit 9 Arbeitsplätzen in Hückeswagen, die sofort beziehbar und
technisch angebunden sind und ggfls. eine weitere Anmietung eines Büroobjek-
tes in Wipperfürth.

In Spitzenzeiten bei den angedachten Sanierungen etc. werden bis zu 30 Ar-
beitsplätze alternativ unterzubringen sein.

Aufgrund der aktuellen Corona-Krise werden schon jetzt verstärkt Heimarbeits-
plätze genutzt. Das Arbeiten im Homeoffice ist weiter zu fokussieren.

Basierend auf den Grundsatzbeschluss sollte umgehend mit der Umsetzung begonnen
werden. Hier sind zeitliche aufeinander aufbauende Abläufe, welche planerisch, bau-
technisch und organisatorisch abgestimmt sein müssen, folgend zu beachten und zu
beschließen.

Das LVR-Amt wurde zu den Überlegungen der Stadt, das Kolpinghaus abzurechen
und durch einen Neubau zu ersetzen sowie die Absicht, das Dachgeschoss des Rat-
hauses (mit Gauben) zugunsten der Schaffung neuer Büroräume umzubauen, bzw. zu
qualifizieren bereits eingebunden.

- zu 2) Der Bauausschuss hat am 13.02.2020 die Freigabe der Sanierungsmaßnahmen am Rathausgebäude beschlossen (V2020/187). Die Summe der benötigten Mittel zur Umsetzung der Maßnahmen beträgt 1.100.000,- €.

Als erster Schritt werden zunächst die Planungsleistungen ausgeschrieben und beauftragt. Aufgrund der Planung werden dann für die einzelnen Gewerke Leistungsverzeichnisse erstellt und nach Vergaberecht ausgeschrieben und beauftragt.

Bisher war nur denkmalgerechte Sanierung der Dachfläche von ca. 900m², inklusive Sanierung der Dachgauben (15 Stück), der breiten Schieferfirste und Grate, des Glockenturmes und der Dachentwässerung angedacht.

Der Entwurf der Variante 3 von Assmann sieht jedoch auch einen Ausbau des Dachgeschosses zur Büronutzung vor.

Daher muss eine Erweiterung des Planungsauftrages bzgl. der Dachsanierung des Rathauses erfolgen. Erforderlich sind statische und planerische Untersuchung bzw. Prüfung eines (teilweisen) Ausbaus zu Büronutzung inklusive großer Dachgaube unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Die Kosten für den dann vorzunehmenden Dachausbau in 2021 sind mit den Mittelanmeldungen für das Jahr 2021 anzumelden.

- zu 3) Für das Jahr 2021 muss die Planungsausschreibung und -beauftragung Neubau Kolpinghaus erfolgen und in diesem Jahr bei den Mittelanmeldungen für die Jahre 2021 ff berücksichtigt werden.

Inwieweit ein von Assmann vorgeschlagener, „Architektenwettbewerb“ ausgeschrieben werden soll, muss in diesem Jahr weiterentwickelt und betrachtet werden. Es darf/sollte aber nicht der gestalterische Aspekt im Vordergrund stehen, da ein Höchstmaß an „Zweckmäßigkeit und Raumgewinnung“ erreicht werden soll, natürlich unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Auch steht die barrierefreie Anbindung von Rathaus und neuem Kolpinghaus und zusätzliche Raumgewinnung dabei im Fokus.

Durch die zwischenzeitlich im Kolpinghaus aufgetretenen Schäden im Dachgeschoss ist zurzeit keine uneingeschränkte Nutzung dort möglich. Dadurch sind schon akute Raumprobleme aufgetreten, die durch die derzeitige Corona-Situation mit Einzelnutzung der Büros noch verstärkt werden.

Alleine eine konkrete Schadensbegutachtung wäre laut RGM sehr kostenintensiv und zusammen mit der anschließenden Sanierung wohl von einer sechsstelligen Kostensumme auszugehen, ohne dass raumstrukturelle Verbesserungen oder Barrierefreiheit geschaffen würden. Daher sollte kein finanzieller und personeller Aufwand vor dem Abriss und Neubau in das Gebäude investiert werden.

- zu 4) Neben dem Umzug der Stadtbücherei muss auch der Umzug des Jugendzentrums in anzumietende Räumlichkeiten für das Jahr 2021 geplant werden. Damit einhergehend erfolgt für 2021 die Auftragserteilung zur Überplanung der dadurch

freigewordenen Räume und weiterer Sanierungs-/Umbaumaßnahmen im Jugendamt zur Büronutzung. Kurzfristige Umsetzung der Planung durch entsprechende Ausschreibungen und Beauftragungen ist anzustreben. Die Mittel für die Planungsleistungen sowie die Anmietung anderer Räumlichkeiten des Jugendzentrums sind mit der Mittelanmeldung 2021 vorzunehmen.

- zu 5) Das Stadtmarketing soll noch in diesem Jahr in barrierefreie, zentral gelegene Räume ziehen, die auch die Möglichkeit bieten, den Tourismusbereich etwas attraktiver nach außen darzustellen. Die dadurch im Alten Stadthaus freiwerdenden Räume sollen dann zur Zusammenführung der Planungsabteilung mit den Bereichen InHK- und ISEK-Sachbearbeitung, genutzt werden.

Für drei Mitarbeitende wird eine Bürofläche von ca. 40-50 m² zzgl. Empfangs-/Beratungsbereich, Materialpräsentation und sonstiger Nebenräume (insgesamt 100 m²) benötigt.

Es wird von Mietkosten in Höhe von 8,50 € pro m² plus Nebenkosten ausgegangen. Die Büroausstattung sowie technische Anbindung muss dabei auch noch berücksichtigt werden.

- zu 6) Bevor aber mit der Umsetzung des eigentlichen Raumkonzeptes begonnen wird, was ja auch einige Zeit in Anspruch nimmt, sind aktuell „kleinere Sofortmaßnahmen“ erforderlich, da schon jetzt akut Arbeitsplätze fehlen. Eine relativ kurzfristig umsetzbare und „kostenüberschaubare“ Option stellt die Umnutzung der Druckerei in Büroräume dar. Hier wäre die Herrichtung von drei Arbeitsplätzen möglich.

Die genauen Kosten werden gerade ermittelt und dürften sich aber im unteren fünfstelligen Bereich bei ca. 15.000 € bewegen.

Die Umsetzungen der verschiedenen Vorgaben aus dem erstellten Raumkonzept sind allein durch das eigene Personal und auch unter Einbeziehung des Regionalen Gebäudemangements nicht leistbar. Die assmann Gruppe bietet hier weitere Unterstützung an, wie z.B. Berücksichtigung Förderaspekte, Festlegung des Planerauswahlverfahrens, Durchführung des Planerauswahlverfahrens etc.

Ein entsprechendes Angebot wurde von der assmann Gruppe angefordert.