



BM - Bürgermeister
III - Finanzservice
Regionales Gebäudemanagement

Umsetzung Raumkonzept

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	07.05.2020	Vorberatung
Stadtrat	Ö	19.05.2020	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung zur Umsetzung der Variante 3 des von der assmann gruppe erstellten ganzheitlichen Raumkonzeptes, ausgenommen der Kernsanierung der Alten Post, zu beauftragen und durchzuführen.

Dieser Grundsatzbeschluss umfasst dann folgende wesentlichen Punkte:

- a. Sanierung und raumstrukturelle Veränderungen in Teilbereichen aller Verwaltungsgebäude
- b. Am Rathaus zusätzlich ein Teilausbau des Dachgeschosses
- c. Abbruch des Kolpinghauses, Ersatzneubau unter Einbeziehung der angrenzenden Parkfläche, barrierefreie Erschließung u.a. mit Aufzug, sowie Schaffung direkter Übergänge zum Rathaus
- d. Auszug der Stadtbücherei und Nachnutzung der freiwerdenden Räume zu Büroräumen
- e. Auszug des Jugendzentrums und Nachnutzung der freiwerdenden Räume zu Büroräumen
- f. keine Kernsanierung und Nutzung der Alten Post als Interimslösung, stattdessen zusätzliche Anmietung von Büroräumen für die Übergangszeit

Im Weiteren sind die folgenden weiteren Teilbeschlüsse zu fassen:

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der Planung zur Dachsanierung des Rathauses zu erweitern. Der Planer soll den Teilausbau des Dachgeschosses zum Innenhof untersuchen. Das Ergebnis wird im Bauausschuss vorgestellt. Haushaltsmittel für diese Baumaßnahme sind für 2021 dann entsprechend anzumelden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in 2021 die Planung Abbruch des Kolpinghauses, Ersatzneubau unter Einbeziehung der angrenzenden Parkfläche, barrierefreie Erschließung u.a. mit Aufzug, sowie Schaffung direkter Übergänge zum Rathaus auszuschreiben. Der Bauausschuss ist entsprechend zu beteiligen. Haushaltsmittel sind für die Jahre 2021 ff entsprechend anzumelden.

4. Die Verwaltung wird mit der Planung und Umzug des Jugendzentrums in anzumietende Räumlichkeiten für das Jahr 2021 beauftragt. Der Jugendhilfeausschuss ist entsprechend zu beteiligen. Ebenso sind die weiteren Planungen für das Gebäude des Jugendamtes betreffend für 2021 vorzunehmen. Haushaltsmittel für das Jahr 2021ff sind anzumelden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, zentral (in Rathausnähe) gelegene Räumlichkeiten zur Unterbringung des Stadtmarketings (3 Mitarbeiter*innen) anzumieten, um die freiwerdenden Räumlichkeiten zur Unterbringung von Personal der Stadtentwicklung zu nutzen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, Umbaumaßnahmen im Sockelgeschoss des Rathauses (Druckerei) zur Schaffung weiterer Büroräume durchzuführen.
7. Die im Haushaltsjahr 2020 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von voraussichtlich insgesamt 361.000 € für
 - Herrichtung freiwerdender Flächen der Stadtbücherei zu Büroräumen,
 - erweiterter Planungsauftrag Dachsanierung / -ausbau Rathaus,
 - Anmietung externer Räumlichkeiten für Stadtmarketing,
 - Umbau Druckerei Rathaus zu Büroräumen,

werden außerplanmäßig bereitgestellt und gedeckt durch gleichhohe Wenigerauszahlungen im Investitionsprojekt 5.100.160 „Um- und Ausbau E.v.B.-Gymnasium“. Hier sind investive Mittel von 4,1 Mio. € für den Umbau zum Ganztags- und energetische Sanierungen eingeplant, die im laufenden Haushaltsjahr nicht vollständig benötigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Investitionskosten für die Variante 3 des Raumkonzeptes (inkl. Sanierung Alte Post) wurden von der Assmann Gruppe auf 18.500.000 € geschätzt bei einer Schwankungsbreite von +/- 30 % (ohne Mietkosten). Mögliche Indexsteigerungen sind dabei nicht berücksichtigt.

Für die Kernsanierung der Alten Post wurden geschätzte 2.110.000 € veranschlagt, die nach Beschlussvorlage entfallen würden.

Dem gegenüber würden aber für die übergangsweise Anmietung von bezugsfertigen Büroräumen für 20 Arbeitsplätze als Interimsunterbringung Mietkosten in Höhe von ca. 45.000,- € pro Jahr zzgl. Nebenkosten anfallen. Die Kosten können erst genauer mit Anmietung benannt werden.

In 2020 fallen folgende Kosten an, die durch eine Umschichtung von Haushaltsmitteln gedeckt werden sollen:

Die Kosten für die Anmietung der externen Räumlichkeiten der Bücherei sind im Haushalt bereitgestellt. Die Kosten für den Umbau der Bücherei in Büronutzung werden sich voraussichtlich auf 250.000 € belaufen.

Die Kosten für den Umbau der Druckerei liegen bei ca. 15.000 €.

Für die Anmietung der Räumlichkeiten des Stadtmarketings werden Kosten in Höhe von 10,50 € pro m² inkl. Nebenkosten pro Monat erwartet. Bei Inbezugnahme ab 1. Juni 2020 würden in diesem Jahr bei einer Fläche von 100 m² 7.350 € anfallen.

Es fallen 2020 die Planungskosten für den Ausbau des Dachgeschosses Rathaus an. Die weiteren Kosten hierfür werden auf ca. 88.000 € geschätzt.

Die Mittel für 2021 ff sind mit den Mittelanmeldungen zu eruieren.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Durch den Ersatzneubau des Kolpinghauses und die Schaffung direkter Übergänge zum Rathaus kann eine größtmögliche barrierefreie Erschließung wichtiger Verwaltungsbereiche für die Öffentlichkeit erreicht werden.

Begründung:

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

In der Ratssitzung vom 25.06.2019 wurde der Auftrag zur Vergabe eines Raumkonzeptes 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 dieser Variante geplante Kernsanierung der Alten Post zur Interimsnutzung soll aber vermieden werden.

Die größte Herausforderung wird die übergangsweise Unterbringung der Mitarbeiter*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 Bücherei mit 14 Arbeitsplätzen bis zur endgültig festgelegten Belegung, eine Anmietung von Büros mit 9 Arbeitsplätzen in Hückeswagen, die sofort beziehbar und technisch angebunden sind und ggfls. eine weitere Anmietung eines Büroobjektes in Wipperfürth.

In Spitzenzeiten bei den angedachten Sanierungen etc. werden bis zu 30 Arbeitsplätze alternativ unterzubringen sein.

Aufgrund der aktuellen Corona-Krise werden schon jetzt verstärkt Heimarbeitsplätze 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, bautechnisch und organisatorisch abgestimmt sein müssen, folgend zu beachten und zu beschließen.

Das LVR-Amt wurde zu den Überlegungen der Stadt, das Kolpinghaus abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen sowie die Absicht, das Dachgeschoss des Rathauses (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 Gebäudemanagements 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.