Hansestadt Wipperfürth **M/2021/864**
Die Bürgermeisterin

BM - Bürgermeisterin
III - Fachbereich III (Finanzen)

Neuausrichtung von Rathaus und Kolpinghaus

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	15.12.2021	Kenntnisnahme

Ausgangslage
Seit geraumer Zeit ist der sich kontinuierlich verschlechternde bauliche Zustand der städtischen Gebäude „Kolpinghaus“ und „Rathaus“ bekannt. Der augenscheinliche Sanierungsstau hat sowohl die Stadtverwaltung als auch die politischen Vertreter der Hansestadt Wipperfürth in ihrer Intention bestärkt, sich dem Thema anzunehmen und eine konzeptionelle Vorgehensweise zu entwickeln.

Auf Grundlage der umfangreichen Bedarfsanalyse der „assmann-Studie“ aus dem Jahr 2020 wurde verwaltungsintern das Thema Neuausrichtung von Rathaus und Kolpinghaus weiterverfolgt. Durch die zwischenzeitlichen Ereignisse sowie die daraus resultierenden Entwicklungen hat sich für die Verwaltung klar eine Präferenz für die Stärkung des Standortes Rathaus in Kombination mit der Einbindung des Kolpinghauses ergeben.

Die Eckpunkte der Studie zeigen deutlich den Handlungsbedarf auf. Neben diversen Bauschäden und einem umfassenden Sanierungsstau im Rathaus und im Kolpinghaus sind dies insbesondere die dringend erforderliche Behebung des unzureichenden Flächenangebotes im zentralen Verwaltungskomplex der Stadt sowie der daraus resultierenden funktionalen Einschränkungen. Die Gebäude sind zudem durch Brandschutzmängel belastet und nur teilweise barrierefrei erschlossen.

Zwischenzeitlich wurden durch die Ereignisse der letzten beiden Jahre deutlich höhere Anforderungen an die Kommunen und Verwaltungen herangetragen. Dies hat unter anderem einem bereits heute gegenüber dem Stand von 2019/20 erhöhten, mittel- bis langfristig aber noch deutlich steigendem Grad an Digitalisierung zu Folge. Die Verwaltungen benötigen dennoch zur Bewältigung der Aufgaben perspektivisch mehr Mitarbeiter*innen und eine entsprechende technisch-bauliche Infrastruktur.

Durch die pandemiebedingte Forcierung der Heimarbeit konnten bereits viele Mitarbeiter*innen mit entsprechenden Telearbeitsplätzen ausgestattet werden, was in den Planungen ebenfalls weiter zu berücksichtigen sein wird. Zuletzt wurde durch die Verwaltung das Kersting-Haus für u.a. die Mitarbeiter des Gebäudemanagements und die Verlagerung der im Kolping-Haus nicht mehr tragbaren Arbeitsplätze angemietet, um den akuten Mangel an funktionsfähigen und zumutbaren Arbeitsplätzen zunächst zu beheben.

Zielsetzung

Das Rathaus ist die innerstädtische Anlaufstelle für alle Bürger*innen und soll künftig zusammen mit dem Kolpinghaus und möglichen baulichen Erweiterungen zu der zentralen Serviceeinrichtung der Stadt werden. Es wird dabei ein möglichst umfangreicher Erhalt der denkmalgeschützten Substanz des Rathauses sowie der stadtbildprägenden Fassade des Kolpinghauses angestrebt. Die Belange der Barrierefreiheit und des Brandschutzes sind zwingend zu berücksichtigen. So sollen künftig mindestens alle öffentlich zugänglichen, idealerweise alle genutzten Ebenen barrierefrei erschlossen werden können. Hierzu sind neben ergänzenden Baumaßnahmen und technischen Einrichtungen auf räumliche und organisatorische Anpassungen des Bestandes erforderlich. Ziel ist es, ein offenes, serviceorientiertes, bürgernahes und nachhaltig zukunftsfähiges Rathaus sowohl für die Bürger*innen als auch für alle Beschäftigen zu schaffen.

Hierzu sind umfangreiche bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen erforderlich. Diese können erst nach der Entwurfsplanung und der verwaltungsinternen Abstimmung final definiert werden, jedoch könnten heute bekannte Optionen zum Beispiel die Revitalisierung des Kolpinghauses mit der Schaffung von öffentlich nutzbaren Flächen oder die Überbauung der heutigen Parkplatzfläche an der Hochstraße zur Schaffung von Büroflächen sein. Ebenso könnte eine Überplanung des Innenhofes die Situation dort städtebaulich deutlich aufwerten. Ein bereits heute definiertes Ziel ist die Schaffung einer zentralen Service- und Anlaufstelle für Bürger*innen im neuen Gebäudekomplex.

Die nächsten Schritte

Um die vorgenannten Ziele erreichen zu können, sind zunächst entsprechende Projektstrukturen innerhalb der Verwaltung herzustellen. Derzeit wird auf Grundlage vergleichbarer Projekte in anderen Kommunen davon ausgegangen, dass in den kommenden Jahren eine 100%-Stelle für die Projektleitung sowie eine 50%-Stelle für die Sachbearbeitung/Administration binden wird.

Mit der Unterstützung eines auf Vergaberecht spezialisierten Büros müssen Ausschreibungen für die notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen erarbeitet und diese Leistungen europaweit ausgeschrieben werden sowie nach erfolgreicher Vergabe die Planungsleistungen der ersten zwei, bzw. drei Leistungsphasen gemäß der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) erbracht werden. Die Planungsverträge ermöglichen durch die stufenweise Beauftragung der verschiedenen Leistungsphasen eine hohe wirtschaftliche Sicherheit und die Möglichkeiten, das Projekt bis zu einem bestimmten Zeitpunkt entlang unterschiedlicher Meilensteine im Zweifel auch ohne weitere, über die zum entsprechenden Stichtag bereits entstandene Kosten beenden zu können.

Parallel finden Gespräche mit potentiellen Zuwendungsgebern statt sowie in einer noch festzulegenden Art Gespräche und Informationsveranstaltungen innerhalb der Verwaltung und mit der Politik. Zielsetzung des intensiven Austausches über die grundlegenden Parameter der Planung und die erforderliche politische Beschlussfassung ist, die Maßnahme auf einem breiten Konsens basierend zu realisieren.

Geplanter Ablauf

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass zur Schaffung der verwaltungsinternen Projektstrukturen sowie Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibungsverfahren für die Architekten und Ingenieure das gesamte Jahr 2022 benötigt werden wird. Parallel hierzu werden innerhalb der einzelnen Organisationsstrukturen der Verwaltung die organisatorischen und strukturellen Rahmenbedingungen und Bedürfnisse definiert und als Grundlage der Planungsaufgaben vorbereitet.

Es ist geplant, Zwischenergebnisse und Planungsergebnisse in sinnvollen Intervallen innerhalb der Verwaltung und der Politik vorzustellen. Ebenso werden die noch zu erarbeitenden Bauabläufe, die Bauphasen sowie weitere Zwischenschritte sinnvoll erst nach Erarbeitung der Entwurfsplanung und damit einhergehend der Beantragung von Fördermitteln, bzw. erst nach Erhalt von Bewilligungsbescheiden definiert werden können. Die derzeitigen Zeiträume basieren auf vergleichbaren Projekten und Erfahrungswerten.

Auf Basis der derzeitigen Annahmen wird mit einer Projektlaufzeit insgesamt bis 2028 bei einer derzeit anvisierten Fertigstellung im Jahr 2027 gerechnet.

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Ausarbeitung der Leistungsphasen 1-3 werden aussagekräftige und auf den aus verwaltungsorganisatorischer und gebäudetechnischer Sicht definierten Ansprüchen basierende Kosten ermittelt. Diese können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht belastbar benannt werden. Basierend auf der Ausarbeitung der assmann-gruppe aus März 2020 kann derzeit von einer Gesamtinvestitionssumme für den Verwaltungsstandort Rathaus/Kolpinghaus von rund 15 Mio. € ausgegangen werden. Darin enthalten sind die Kosten der Variante 3 der assmann-Studie sowie eine 25%ige Anpassung dieser Kosten aufgrund der außergewöhnlichen konjunkturellen Entwicklung der letzten beiden Jahre. Diese Zahl unterliegt einer Kostenunsicherheit, die sich im Laufe der weiteren Planung konkretisieren wird.

Die ohnehin erforderliche Sanierung des Rathauses sowie die Beseitigung der baulichen Schäden am Kolpinghaus sind in den vorgenannten Kosten inkludiert und belaufen sich auf rund 6 Mio. €, wobei auch hier gegenüber den in der assmann-Studie genannten Kosten ein 25%iger Aufschlag vorgenommen wurde. Es ist dabei aber zu beachten, dass bei der ohnehin fälligen Sanierung kein Mehrwert in organisatorischer, struktureller oder baulich-technischer Sicht erzielt würde, sondern es sich um reine Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen handeln würde.

Durch die Bündelung von Maßnahmen für die nachhaltige Inwertsetzung und zur Erzielung eines spürbaren Mehrwertes für die Bürger*innen der Stadt Wipperfürth und die Mitarbeiter*innen der Verwaltung sowie der Kosten der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen entstehen deutliche Synergieeffekte, welche in Summe die Maßnahmen wirtschaftlicher gestalten. So sind beispielsweise die Planungskosten aufgrund der Progression der Honorare insgesamt geringer als bei separaten Maßnahmen. Durch eventuelle Förderungen könnten hier darüberhinaus noch zusätzliche Entlastungen des Haushaltes entstehen, welche auch ansonsten allein nicht zuwendungsfähige Sanierungsmaßnahmen umfassen können.

Kurzfristig würden im Jahr 2022 für den „Anschub“ der Maßnahmen rund insgesamt 340.000,- € für Ausschreibungs- und Planungskosten notwendig sein. Ein positives

Votum hinsichtlich der Ergebnisse der Vorentwurfsplanung vorausgesetzt, wären im Jahr 2023 für Planungs- und Projektsteuerungsleistungen rund 440.000,- € zu veranschlagen.

Die verbleibenden Baukosten würden sich gemäß des noch abzustimmenden Projektterminplanes auf die Jahr 2024 bis 2027, bzw. mit verwaltungsinternem Nachlauf zur Projektabwicklung anteilig bis ins Jahr 2028 verteilen.

Die erforderliche Projektsteuerung und die Durchführung von Ausschreibungen für die erforderlichen Planungsbüros würden in den kommenden Jahren insgesamt 1,5 Vollzeitäquivalente binden.

Die HH-Mittel der vorgenannten Ausschreibungs- und Planungskosten bzw. Kosten für Projektsteuerungsleistungen sind in dem heute vorgelegten Haushaltsentwurf eingeplant, die aus Sicht der Verwaltung notwendigen Personalkapazitäten sind momentan in der Prioritätenliste der Hochbaumaßnahmen nicht berücksichtigt.

Als Basis für die im nächsten Jahr erforderliche Diskussion zu der Thematik - auch in den HH-Beratungen - soll diese Mitteilungsvorlage dienen, unterstützt durch eine PowerPointPräsentation in der Ratssitzung.