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.
Ein Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise wurde dem Bauausschuss bzw. dem Stadtrat am 07.05. bzw. 19.05.2020 zur Beschlussfassung vorgelegt, dennoch kein Beschluss getroffen.
Auszug Beschluss des Rates/HFA vom 19.05.2020
Vor dem Hintergrund möglicher Kostenvolumen zwischen 37 und 55 Mio. Euro wird unter der Federführung des BauA der Stadt ein moderierter Workshop durchgeführt,

1. der das Gutachten der Assmann Gruppe hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeiten bewertet und Lösungswege bzw. Schritte erarbeitet.
2. Zudem ist zu überprüfen inwieweit die WEG hier als Bauherr auftreten könnte.
3. Aspekte von mehr Home-Office sind dabei ebenfalls noch einmal neu zu bewerten.
4. Die Themen Jugendzentrum, Stadtmarketing, Alte Post etc. werden ebenso zu behandeln und zu bewerten sein.
5. Die Ergebnisse des Workshops werden dem Rat zur Entscheidung vorgelegt

Im Rat am 15.12.2021 hatte die Verwaltung eine Mitteilungsvorlage (Vorlage M/2021/864) bzgl. der Neuausrichtung von Rathaus und Kolpinghaus vorgelegt. Dennoch erwartete der Stadtrat vor weiterer Entscheidungen den o.g. Workshop.

Durch u.a. die Pandemie verzögert fand der Workshop, moderiert von Herrn Mandt von der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, am 02.12.2022 unter Beteiligung der Mitglieder des Bauausschusses sowie der Fraktionsvorsitzenden statt.
Alle offenen Punkte des Beschlusses vom HFA/Rat vom 19.05.2020 wurden dort bearbeitet, diskutiert und besprochen. Ergebnisse wurden in komprimierter Form festgehalten, Arbeitsaufträge erteilt und die Verwaltung beauftragt, die als Konsens herausgearbeiteten Ergebnisse zur Vorbereitung politisch herbeizuführender Entscheidungen wiederzugeben.
Auf dieser Grundlage wird nun dem Stadtrat diese Beschlussvorlage vorgelegt.

1. Raumbedarf

Der Mitarbeiterzuwachs von durch das Gebäudemanagement war nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie 2020, durch dessen Integration in die Verwaltung hat sich ein zusätzlicher Flächenbedarf ergeben. Heute werden ca. 190 m² durch das GM genutzt. Darüber hinaus ist die Anzahl der Arbeitsplätze gegenüber der Prognose im Wesentlichen unverändert, hier haben teilweise Verschiebungen ergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass weiterhin Stellen unbesetzt sind.

Der in 2020 dargestellte **Raumbedarf** von 3.730 m² für 171 Verwaltungsarbeitsplätze verändert sich durch den Zuwachs des Gebäudemanagements **aktuell auf 3.930 m²** bei 185 Arbeitsplätzen.
Der aktuelle Gebäudebestand beträgt 3.200 m²- ohne das nur temporär angemietete Kerstinghaus.
Somit ergibt sich entsprechend der Machbarkeitsstudie ein Raumbedarf von 730 m².

Die Fläche der ehemaligen Bibliothek im Alten Seminar war auch in der Machbarkeitsstudie 2020 als Bürofläche vorgesehen. Daher hat diese Umnutzung (Bibliothek zu Büro) keine Auswirkung auf den damals ermittelten Flächenbedarf.

Darüber hinaus kann die Anmietung im Kerstinghaus, da sie keiner langfristigen Bindung unterliegt, nicht als nachhaltige Deckung des Flächenbedarfs angesehen werden. Daher hat die Anmietung keine Auswirkung auf den 2020 ermittelten Flächenbedarf.

Telearbeit
Die Wahrnehmung von Telearbeit ist unter den Mitarbeitern in der Pandemiezeit deutlich gestiegen auf aktuell 65 Mitarbeitende- sowohl Teilzeit- als auch Vollzeitkräfte. Die alternierende Telearbeit ist bei der Stadtverwaltung durch eine Dienstvereinbarung geregelt. Die Dienstvereinbarung macht es möglich bis zu maximal 60% der Arbeitszeit in Telearbeit zu arbeiten. Davon wird jedoch kaum Gebrauch gemacht (meistens nur 1-2 Tage). Die Sozialkomponente spielt eine viel höhere Rolle/Gewichtigkeit bei den Mitarbeitenden.
Die Betrachtung von homeoffice bzw. Telearbeit führt nicht zu wesentlichen Einsparungen beim Raumbedarf, selbst nicht bei einem veränderten Raum-/Arbeitskonzept wie nonterritoriale Arbeitsweise. Der Platzbedarf wird lediglich ein anderer sein (Offene Raumstrukturen, Besprechungsräume, Räume mit Rückzugsmöglichkeiten etc.).

Betrachtung Jugendzentrum, Stadtmarketing, Alte Post etc.
Bzgl. des Jugendzentrums kann berichtet werden, dass weiterhin ein Bedarf an Räumlichkeiten und Außenflächen besteht. Dies kann und wird losgelöst vom grundsätzlichen Raumbedarf gelöst und die Suche nach Raum kann/soll parallel davon erfolgen.
Die Unterbringung des Stadtmarketings ist angestrebt in Marktplatz 8.
Wie bereits im ASS, HFA und Rat berichtet, ist die Alte Post dauerhaft mit Flüchtlingen belegt und stellt keine Standortoption dar.

2. Standortoptionen

Als ein Arbeitsauftrag aus dem Workshop wurde auch die Prüfung möglicher Standortoptionen benannt:

- Neubau am Standort der Jugendherberge
- Neubau am Standort Radium
- Neubau am Standort Don-Bosco-Weg

Die Optionen/Grundstücke wurden wie folgt abschließend geprüft.

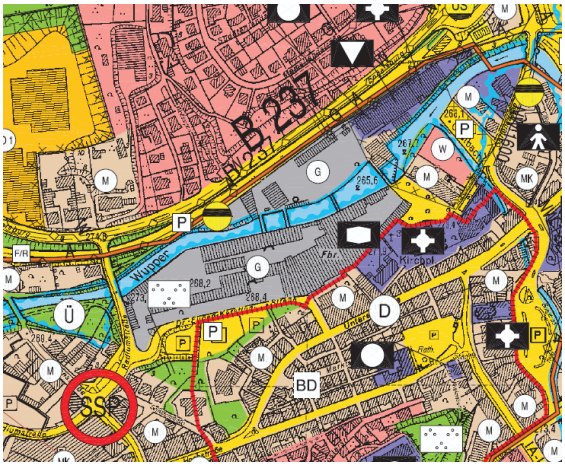
a) Neubau am Standort der Jugendherberge:

-FNP-Darstellung: Wald

- Derzeit Außenbereich --> FNP müsste geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden
- Keine ÖPNV-Anbindung
- fußläufige Erreichbarkeit topographisch sehr schwierig
- Keine direkte Anbindung an die Innenstadt --> nicht kundenorientiert/bürgerfreundlich
-

b) Neubau am Standort Radium

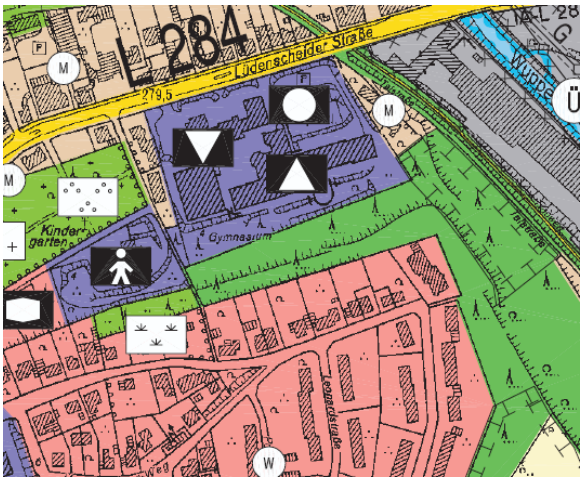
- FNP-Darstellung: Gewerbe



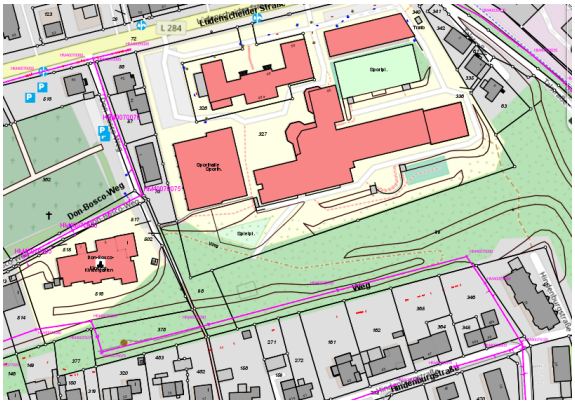
- Flächen derzeit nicht verfügbar / Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme nicht absehbar
- Derzeit noch kein Nutzungskonzept für Nachfolgenutzung,
- integrierte Lage / Gute Anbindung an die Innenstadt
- Infrastruktur vorhanden

c) Neubau am Standort Don-Bosco-Weg / Hinter dem EvB

- FNP Darstellung: Wald



- Kanalbestand:



- FNP muss geändert werden und Bebauungsplan aufgestellt werden
- Gute Anbindung an die Innenstadt
- Nähe zum Alten Seminar
- Topographisch schwieriges Gelände
- Erschließung/ Erreichbarkeit kaum denkbar

Fazit:
Keines der Grundstücke ist für einen Neubau geeignet bzw. steht zur Verfügung.

3. Rathaus

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 ein Neubau des Kolpinghauses unter Prüfung einer Umsetzung in wertschätzender, dem historischen Charakter des bestehenden Gebäudes entsprechender Art erfolgen.

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.

Daher ist das bestehende Rathaus zu erhalten und zu sanieren.

4. Kolpinghaus

Für die Abdeckung des notwenigen dargestellten Flächenbedarfs zur Verfügungsstellung von Arbeitsplätzen ist die Einbeziehung des Kolpinghauses unbedingt notwendig.

Status quo

Im Kellergeschoss befinden sich Garagen und ein Fahrradabstellraum, die über den Innenhof zugänglich sind, sowie ein Heizungsraum und sonstige Lagerräume.

Das EG, 1.OG und 2.OG stehen nach der Büronutzung leer. Einer Wiederaufnahme der Nutzung stehen der Brandschutz, der Befall durch den Echten Hausschwamm sowie die allgemeine Renovierungsbedürftigkeit entgegen.

Weitere Vorgehensweise

Das Kolpinghaus bietet die Möglichkeit, neue Arbeitsplätze für die Verwaltung zu schaffen und diese mit dem Rathaus zu verbinden. Durch die Verbindung der beiden Gebäude kann zudem ein zweiter baulicher Rettungsweg geschaffen werden.

a) Handlungsvariante „Sanierung“

Im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit (Stichwort Graue Energie) ist i.d.R. eine Sanierung zu favorisieren. Die Kosten für einen Abriss entfallen und die markante Fassade zur Hochstraße bleibt erhalten. Im Umkehrschluss bleiben mit der Bestandsfassade die für eine Büronutzung ungünstigen Geschosshöhen bestehen (vgl. Abbildung 1), die darüber hinaus eine Verbindung zum Rathaus erschweren. Im Zuge einer Sanierung wird eine aufwendige Schwammsanierung erforderlich, deren tatsächlich erforderlicher Umfang zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist.

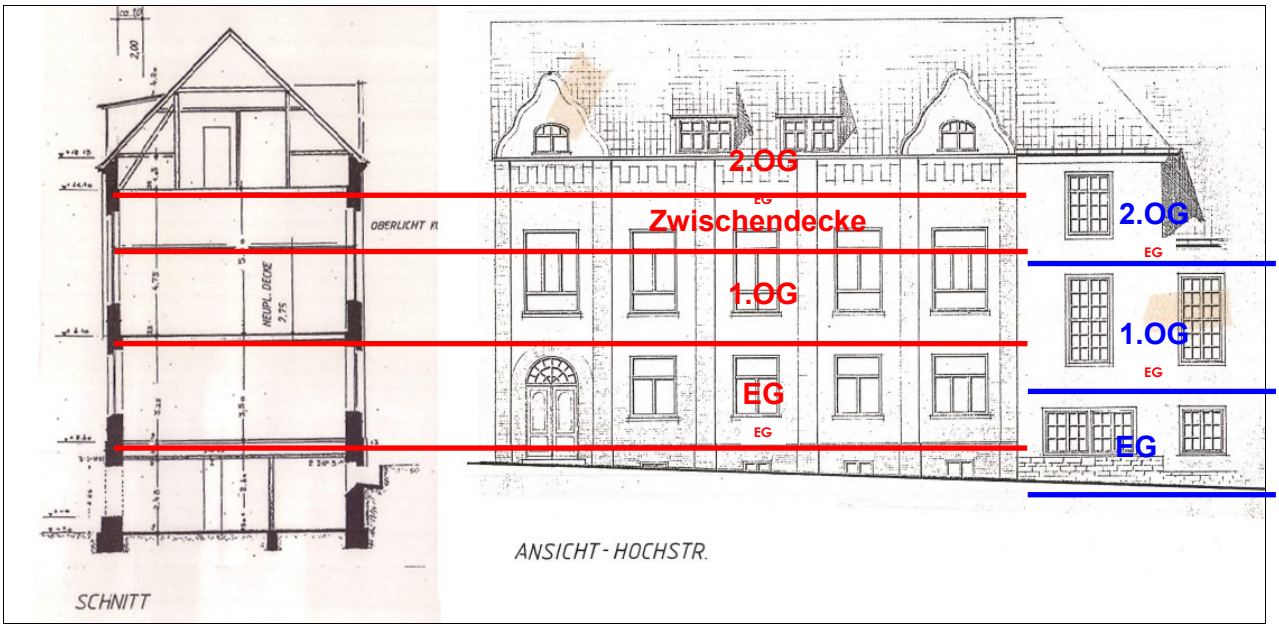


Abbildung 1 | Ansicht / Schnitt mit Markierung der Geschossdecken im Kolpinghaus (rot) und Rathaus (blau)

b) Handlungsvariante „Teilabriss mit Erhalt der Fassade zur Hochstraße“

Bei einem Teilabriss mit Erhalt der Fassade zur Hochstraße können Arbeitsplätze mit einem Neubau-Standard errichtet werden. Der erforderliche Umfang der Schwammsanierung wird deutlich reduziert, da er sich auf das Mauerwerk der Außenfassade beschränkt. Jedoch schränkt der Erhalt der Bestandsfassade die Neuaufteilung der Geschosse stark ein. Erhebliche Mehrkosten sind durch die notwendige Abfangung der Bestandsfassade zu erwarten. Die Abfangung bezeichnet eine Hilfskonstruktion zur Sicherung von Bauteilen. Im vorliegenden Fall muss die Fassade gesichert werden, um sie anschließend vom übrigen Gebäude zu trennen. Erst im Anschluss können die Abbrucharbeiten erfolgen. Erschwert werden die Transportwege für Abbruch, Wiederaufbau und die Umsetzung der energetischen Anforderungen.

c) Handlungsvariante „Abriss und Neubau“

Bei einem vollständigen Abriss ist es wichtig, dass ein wertschätzender Neubau des Bürogebäudes geplant wird, d.h. eine Gestaltung, die den historischen Charakter des Gebäudes in der Innenstadt von Wipperfürth aufgreift. Ein Neubau bietet die größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Aufteilung der Geschosse, die Raumaufteilung und den Anschluss an das Rathaus. In jedem Fall entfällt beim vollständigen Abriss die sonst notwendige Schwammsanierung.

Die Überbauung der heutigen Parkplatzfläche an der Hochstraße zur Schaffung von Büroflächen wird ebenfalls notwendig sein, um den entsprechenden notwendigen Raum-/ Bürobedarf für die städtischen Mitarbeitenden zu decken. Ebenso könnte eine Überplanung des Innenhofes die Situation dort städtebaulich deutlich aufwerten.

Ergebnis bzgl. Kolpinghaus:

Ein Abbruch und Neubau des Kolpinghauses wird unter wirtschaftlichen, organisatorischen und technischen Aspekten als die vorteilhafteste Variante zum Umgang mit dem Kolpinghaus angesehen. Dies soll unter Prüfung einer Umsetzung in wertschätzender, dem historischen Charakter des bestehenden Gebäudes entsprechender Art erfolgen.

Wenn der Parkplatz mit überbaut wird, neue Geschosshöhen einfließen/berücksichtigt werden, ist davon auszugehen, dass dann der aktuelle Mitarbeiterbestand untergebracht werden kann.

5. Bauherreneigenschaft sowie Personalressource

Grundsätzlich kann die WEG die Bauherreneigenschaft übernehmen.
Es wird aber deutlich auf die personelle Ressourcenausstattung der WEG verwiesen, die bei einer „Mandatierung“ mit dem Projekt anzupassen sei.
Wenngleich ein erleichterter Vergabeprozess durch die WEG erwartet wird, sind vergaberechtliche, aber auch steuer- und zuwendungsrechtliche Aspekte noch zu prüfen.

Auch bei der Stadtverwaltung müsste für das Projekt eine Personalaufstockung erfolgen- oder eine Veränderung bei den Prioritäten der baulichen Maßnahmen vorgenommen werden.

Für die Begleitung/Umsetzung des Gesamtprojektes, werden 2,0 VZÄ (beinhaltet Architekt/in und Verwaltungskraft) gebunden.

Diese sind durch eine Veränderung bei der Prioritätenliste vorzunehmen und politisch zu beschließen.
Von dem Beschluss ist dann auch der weitere zeitliche Umsetzungsplan abhängig.

6. weiteres Vorgehen

Als erster Schritt sind eine vertiefende Machbarkeitsstudie sowie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu beauftragen. Die Ergebnisse werden bis Ende 2023 erwartet.
Diese Ergebnisse dienen dann als Grundlage für die weiteren auszuführenden Planungen und für die erfolgreiche weitere Ausschreibung.

Es wird erwartet, dass durch die vertiefende Machbarkeitsstudie bessere, qualitativere Ergebnisse und Aussagen vorliegen und sollen daher vorgezogen werden, bevor die weiteren Planungen in die Ausschreibung gehen.
Die Vergabe soll im 2./3. Quartal 2023 erfolgen. Mit dem Ergebnis kann voraussichtlich Ende 2023 gerechnet werden.

Parallel zu der erweiterten Machbarkeitsstudie soll direkt eine wirtschaftliche, vergaberechtliche Prüfung, wie das Projekt umzusetzen wäre- als sogenannte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - in Auftrag gegeben werden. Teil dieser Untersuchung wird neben

der Darstellung der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante auch die Überprüfung der Inanspruchnahme möglicher Förderprogramme sein.

Die Ergebnisse der erweiterten Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollen dann in einem gemeinsamen Termin den politischen Gremien im 1. Quartal 2024 vorgestellt werden.

Mit den dann vorliegenden versierten, wirtschaftlichen Ergebnissen und Grundlagen kann und soll ein weiterer Grundsatzbeschluss zur weiteren Umsetzbarkeit getroffen werden. Denn je besser die Qualität der Ergebnisse der Voruntersuchungen umso besser kann der weitere Umsetzungsprozess ab 2024, abhängig von der personellen Ressource durch die Veränderung bei den Prioritätenliste, ausgeführt werden.
Ansonsten verzögert sich das Projekt.

Der Prozess der Verwaltungsneuorganisation (wie Aufgabengliederung, New Work, Homeoffice, Veränderungsprozesse, Digitalisierung) ist parallel zum Planungsprozess in Verbindung mit dem Rathaus/Kolpinghaus vorzubereiten. Die Ergebnisse der Verwaltungsneuorganisation fließen in die Entwurfsplanung (LPH 3 HOAI) ein und sollen daher zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vorplanung (LPH 2 HOAI) vorliegen. Die Ergebnisse sind den politischen Gremien vorzustellen, um einen weiteren Maßnahmenbeschluss herbeizuführen.

Im Haushaltsplan 2023 sind 340.000,- € für 2023 und 440.000 € für 2024 für Ausschreibungs- und Planungskosten veranschlagt.