

Drucksache 140/2022

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 043.12
Datum: 24.11.2022

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Ausschuss Planen - Technik - Bauen	öffentlich	07.12.2022	Kenntnisnahme

Planungsstand und Raumkonzeption neues Rathaus Bahnhofstr. 33

Anlage: Raumkonzeption neues Rathaus - Interimslösung

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Sachstand und bisherige Beschlusslage

Die wesentlichen Grundlagen des neuen Raumkonzepts für die Stadtverwaltung und die für die vorgeschlagene Lösung maßgeblichen Kriterien wurden dem Gemeinderat am 25.05.2020 vorgestellt (GR-Drucksache 043/2020). Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat am 20.07.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst, das Volksbankareal Bahnhofstr. 31-33 zu erwerben und das neue Raumkonzept (kleine Variante) entsprechend umzusetzen (GR-Drucksache 065/2020).

Durch die Corona-Krise und deren Auswirkungen auf die städtischen Finanzen hat der Gemeinderat in seiner Klausurtagung zur Haushaltskonsolidierung im Juni 2021 festgestellt, dass zur mittelfristigen Begrenzung der Neuverschuldung der Rathausanbau und der Bau der Riedwiesensporthalle zeitgleich nicht machbar sind und mit dem Baubeschluss für die Riedwiesensporthalle im September 2021 die kommunalpolitische Priorität gesetzt.

Damit hatte die mit der Aufgabe betraute Projektgruppe aus Führungskräften der Stadtverwaltung und Vertretern des Personalrats die Aufgabe, für das Volksbankgebäude zunächst ohne Erweiterungsanbau eine gute Interimslösung für ein neues Rathaus zu erarbeiten. Im Ergebnis ist dies mit gewissen Abstrichen auch für einen vorübergehenden Zeitraum ohne Erweiterungsanbau gelungen. Die Projektgruppe stellte aber klar, dass ohne dessen zeitnahe Umsetzung die mit der neuen Raumkonzeption angestrebten Vorteile und Synergien letztlich nicht erreicht werden können. Ein zeitnahe Erweiterungsanbau bleibt deshalb zwingend erforderlich.

In mehreren Projektgruppensitzungen wurde die Entwurfsplanung zusammen mit Abteilungsleiter Michael Kohler als Architekt in Eigenleistung ohne externe Kosten weiter überarbeitet und optimiert. Die von der Projektgruppe so erarbeitete Interimslösung für das Bestandsgebäude ohne Erweiterungsanbau ist aus der Anlage ersichtlich. Herr Kohler wird den aktuellen Planungsstand in der Sitzung vorstellen und näher erläutern.

Es haben sich dadurch gegenüber dem Planungsstand der Entwurfsplanung aus dem Jahr 2020 für das Bestandsgebäude folgende wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Raumkonzeption ergeben:

- In die offene Schalterhalle werden über alle drei Geschosse zusätzliche innenliegende Büros und Funktionsräume eingebaut und das Raumprogramm im Bestandsgebäude damit deutlich erweitert. Hierdurch kann auch der Wärmeeintrag durch die Sonne minimiert werden, der das Gebäude im jetzigen Zustand im Sommer stark aufheizt.
- Der ursprünglich im Dachgeschoss angedachte Sitzungssaal wird ins 1. OG verlegt und multifunktional (abtrennbar) zur Nutzung als 2 Besprechungsräume vorgesehen. Hierdurch kann der ursprünglich im 1. OG vorgesehene Besprechungsraum als zusätzliches Büro genutzt werden.
- Durch das erweiterte Raumangebot wird in der Interimslösung bis zur Erstellung des Erweiterungsanbaus nun ermöglicht, dass auch die Fachbereichsleitung 1 und die Abteilung Kultur, Freizeit & Sport gleich mit ins Volksbankgebäude umziehen können. Der im alten Rathaus ursprünglich dafür vorgesehene Platz steht dem FB 2 Sachgebiet Tiefbau zur Verfügung, so dass die angemieteten Flächen in der Hauptstraße 3 wieder gekündigt und Mietkosten eingespart werden können.
- Das Bürgeramt im EG wird zur Wahrung des Datenschutzes nun nicht als Großraumbüro, sondern mit abgeschlossenen Einzelbüros und einem Backoffice-Arbeitsplatz ausgestattet.
- Viele zunächst mit Einzelpersonen belegte Büros sind groß genug, um diese bei Bedarf mittel- bis langfristig als Doppelbüros zu belegen. Es stehen somit in großer Anzahl auch vollwertige Arbeitsplätze für Azubis/Praktikanten/Prüfer/Steuerberater usw. zur Verfügung. Die Reserven

entsprechen zusammen mit dem späteren Erweiterungsanbau den Anforderungen für ein weiteres Wachstum der Verwaltung einschl. neuer Zuständigkeiten als große Kreisstadt.

- Bereits bei der Interimslösung ohne Erweiterungsanbau können nun folgende Funktionsräume zur Verfügung gestellt werden:
 - ausreichende Sanitärräume auf jedem Geschoss
 - ein vollwertiger, abgeschlossener Kopierraum je Geschoss
 - mindestens ein Besprechungsraum je Geschoss
 - großer Sozialraum mit Küche im 2. OG
 - Umkleideraum für Fahrradpendler; gleichzeitig Sanitätsraum mit Liege
 - Duschgelegenheit (bis zum Erweiterungsanbau provisorisch im Behinderten-WC)

Auf der Grundlage der neuen detaillierten Raumplanung und der bereits im Jahr 2020 definierten Raumbedarfe haben die tangierten Fachbereiche 1, 3 und 4 anschließend die Raumbelegung der jeweiligen Organisationseinheiten im neuen Rathaus erarbeitet und mit dem Personalrat und der Verwaltungsspitze abgestimmt.

2. Weiteres Vorgehen

In der Sitzungsrunde Januar 2023 soll ein Fachbüro mit der Ausschreibung der Planungsleistungen (Architekt, Fachingenieure) in einem VgV-Verfahren beauftragt werden. Die Architektenleistungen setzen auf der in Eigenleistung erbrachten Entwurfsplanung bis Leistungsphase 4 (Baugesuch) auf. Damit konnten bereits nennenswerte Planungskosten eingespart werden. Die Verwaltung schlägt hierbei vor, die Planung einschließlich Erweiterungsanbau zu vergeben, damit zu einem späteren Zeitpunkt ohne großen Vorlauf mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden kann.

Als weitere Planungsgrundlage für den zu beauftragenden Architekten wird von der Projektgruppe das Raumprogramm für den Erweiterungsanbau erarbeitet.

Vor dem Baubeschluss und der Ausschreibung der Bauarbeiten ist zunächst auf der Grundlage einer Kosten-/Nutzenabwägung verschiedener Varianten zu beschließen, in welcher Tiefe eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes erfolgen soll. Geht diese Entscheidungsfindung schnell, dürfte ein Baubeginn im 4. Quartal 2023 möglich sein.

Die Besitzübergabe des Volksbankareals erfolgt nach den Regelungen des Kaufvertrags mit Ablauf des 30.04.2023. Bis dahin muss auch die im OG/DG eingemietete Firma das Gebäude geräumt haben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der aktuelle Planungsstand geht von folgenden Finanz Eckdaten aus, die im Entwurf des Haushalts 2023 und in der mittelfristigen Finanzplanung eingeplant und finanziert sind:

Umbau und energetische Sanierung Bestandsgebäude Bahnhofstr. 33 Durchführung 2023 - 2025	5.490.000 €
Städtebaufördermittel LSP „Bahnhof/Nördliche Bahnhofstraße“	1.976.000 €
Erweiterungsanbau Bahnhofstr. 31 Durchführung 2024 - 2026	4.800.000 €
Städtebaufördermittel LSP „Bahnhof/Nördliche Bahnhofstraße“	864.000 €
Investition abzüglich Förderung:	7.450.000 €

Die Städtebaufördermittel stehen unter dem Vorbehalt erfolgreicher Aufstockungsanträge.

gez. Peter Müller
Erster Beigeordneter

