

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/033

freigegeben am **18.03.2022**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Mareike Vogt/Stefan Unnewehr

Datum: 14.03.2022

Erweiterung/Neubau des Rathauses

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zu den Optionen einer Erweiterung/Neubau eines Rathauses wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Die Unterbringung der Beschäftigten des Rathauses stellt sich seit längerer Zeit als unbefriedigend dar.

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit bereits mehrfach, zuletzt im Januar 2022 (vgl. Vorlage 2021/218), auf diese Situation hingewiesen, sodass die Ausgangssituation an dieser Stelle nur kurz zusammenfassend dargestellt wird.

Mit zunehmender Anzahl der Mitarbeiter/innen wurden die überwiegend als Ein-Person-Büro konzipierten Räume zunehmend mit zwei Personen besetzt, wobei in jeder Organisationseinheit im Rahmen der Ausbildung von Nachwuchskräften stellenweise auch drei Personen untergebracht werden müssen. Die Zentrale als Arbeitsplatz für zwei Mitarbeiter/innen und der Eingangsbereich, der den Bürger/innen einen ersten Eindruck der Verwaltung vermittelt, entsprechen weder optisch den heutigen Anforderungen, noch ermöglichen sie ein serviceorientiertes Arbeiten.

Der Ratssaal wird aufgrund seiner äußeren Gestaltung, der technischen Ausstattung und der Platzverhältnisse dem Mindestanspruch an moderne Räume an Qualität und technische Ausstattung (Lüftung/Präsentation etc.) nicht mehr gerecht. Der Raum ist so klein, dass dort weder Ratssitzungen, noch Fachausschusssitzungen mit größerem Publikumszuspruch durchgeführt werden können.

Ehemalige Besprechungsräume und sonstige Freiflächen im Rathaus wurden bereits mittels Leichtbauwänden zu Büroräumen umgenutzt. Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten auch in quantitativer Hinsicht nicht mehr ausreichend sind.

Derzeit sind 75 Mitarbeiter/innen in Voll- und Teilzeit im Rathaus beschäftigt. Eingeflossen in die Berechnung sind durchschnittlich zwei Auszubildende. Unter Berücksichtigung der anstehenden Personalzuwächse wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig zwischen 82 und 86 Mitarbeiter/innen dauerhaft in der Verwaltung tätig sein werden. Für einige Arbeitsplätze wird auch zukünftig mobiles Arbeiten angeboten werden können. Während im Sommer 2021 aber noch eine große Nachfrage zu verzeichnen war, wird das Angebot von mobilem Arbeiten von den Mitarbeiter/innen seit November 2021 nur noch verhalten angenommen. In Bereichen mit Bürgerkontakten ist mobiles Arbeiten ebenso wenig möglich, wie in Bereichen, in denen durch mobiles Arbeiten hohe Reibungsverluste zu befürchten wären. Um mit einer gewissen Raumreserve zu planen, sollte daher bei den weiteren Überlegungen eine Zahl von insgesamt 90 Mitarbeiter/innen zugrunde gelegt werden.

Die Unterbringung prüfender Institutionen (zum Beispiel Rechnungsprüfungsamt, Landesrechnungshof, Finanzamt, Sozialversicherungsträger u. a.) sowie die Raumgestaltung für Dritte (z. B. Rentenberatung) lässt sich nur noch unter Inanspruchnahme von Funktionsräumen, wie kombiniertem Sozialraum und Besprechungszimmer, Trauzimmer oder Ratssaal realisieren. Räumlichkeiten, die unter anderem eine angemessene Unterbringung der politischen Gremien zur Vorbereitung von Sitzungen ermöglichen würden, eine ausreichende Anzahl an Besprechungsräumen sowie weitere Funktionsräume (beispielsweise ein Eltern-Kind-Büro oder Erste-Hilfe-Raum) fehlen völlig.

Vor diesem Hintergrund haben die politischen Gremien bereits den Raumbedarf im Rathaus anerkannt. Unter Berücksichtigung der Entscheidung des Verwaltungsausschusses wurde deshalb das Planungsbüro Bär & Partner, Bad Zwischenahn, beauftragt, Grundlagenermittlungen vorzunehmen und erste Ideen für unterschiedliche Planungsalternativen zu entwickeln.

Mögliche Alternativen sind:

1. Dauerhafte Verteilung des Rathauses beziehungsweise der Mitarbeiter/innen auf mehrere Standorte (nicht Bestandteil des Auftrags an Bär & Partner)
2. Sanierung und Erweiterung des Rathauses am bestehenden Standort
 - a. Diverse Anbauvarianten
 - b. Sanierung des bestehenden Altbestandes nach Fertigstellung der Erweiterung
3. Neubau eines Rathauses
 - a. am jetzigen Standort
 - b. an einem neuen Standort

zu 1.: Bekanntlich wird das ehemalige Feuerwehrgerätehaus in der Baumgartenstraße aktuell bereits als Außenstelle des Rathauses genutzt. Dort ist der Fachbereich Personal und Organisation untergebracht. Weiterhin soll dort, voraussichtlich ab Mitte April, auch der Fachbereich Finanzen untergebracht werden.

Außerdem hat die Verwaltung vorgeschlagen, aus Zeit- und Kostengründen auf die Errichtung von Büro-Containeranlagen vor dem Rathaus (10 bis 11 Übergangsarbeitsplätze) zu verzichten und auf ein Mietobjekt am Denkmalsplatz auszuweichen. Hier können übergangsweise ca. 10 Arbeitsplätze realisiert und bereits im Frühjahr (voraussichtlich Ende Juni) bezogen werden. In dieser Liegenschaft könnte der Geschäftsbereich 1 – Liegenschaften und Gebäudewirtschaft untergebracht werden.

Bereits an dieser Stelle sollte aber nicht unerwähnt bleiben, dass dieses Gebäude nicht unbefristet genutzt werden kann und unter Denkmalschutz steht, was eine moderne Nutzung – auch unter ökologischen Gesichtspunkten – deutlich erschwert.

Die Aufteilung der Gemeindeverwaltung auf mehrere Standorte hält die Verwaltung für ein geeignetes Mittel, um eine gewisse Zeitspanne zu überbrücken, allerdings nicht für eine angemessene Dauerlösung. Auf die extremen Reibungs- und Arbeits(zeit)verluste wurde in diesem Zusammenhang bereits mehrfach hingewiesen. In Kombination mit Arbeitsplätzen im Homeoffice wird es immer schwieriger Abstimmungen vorzubereiten und durchzuführen, Krankheits- und Urlaubsvertretungen zu organisieren und Sitzungsdienste adäquat und angemessen vorzubereiten und durchzuführen. Die schnelle und effiziente Abstimmung und Lösung von geschäfts- und fachbereichsübergreifenden Problemen und Sachfragen wird deutlich verlangsamt. Auch im Zeitalter moderner Kommunikationsmittel können viele Fragen schneller und zielgerichteter im persönlichen Austausch gelöst werden.

Die erforderlichen Räumlichkeiten für Fraktionsbesprechungen und ein erweitertes Angebot für Sitzungen des Rates oder der Fachausschüsse können so nicht zur Verfügung gestellt werden. Unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ist außerdem die Verteilung der Verwaltung auf mehrere alte Liegenschaften auf Dauer nicht darstellbar (Energiekosten, CO₂-Belastung, zusätzliche Fahrten, zusätzliche Personal für Reinigung, Hausmeisterdienste, EDV-Unterstützung etc.).

zu 2.: Auf Basis des durch den Fachbereich Personal und Organisation zur Verfügung gestellten Raumbedarfsplans wurde das Planungsbüro Bär & Partner mit der Grundlagenermittlung und Erstellung erster Planungsideen für eine Erweiterung des Rathauses und anschließender Sanierung des Altbestandes beauftragt. Herr Bär vom Planungsbüro Bär & Partner wird im Rahmen der Sitzung seine Überlegungen und Vorgehensweise vorstellen, und mögliche Varianten und die sich daraus ergebenden Vor- und Nachteile erläutern.

Durch entsprechende Erweiterungen des Rathauses und der anschließenden Sanierung des Altbestandes kann die Verwaltung wieder zentralisiert untergebracht und die Möglichkeiten für die politische Arbeit (Fraktionsräume, technische Aufwertung, beispielsweise Sitzungsstreaming, großer Sitzungs- und/oder Ratssaal) deutlich verbessert werden.

Aus Sicht der Verwaltung könnte hier die Variante 6 zu einer Vorzugsvariante weiter entwickelt werden, da sie eine optimale Grundstücksausnutzung sicherstellt und in mehreren Abschnitten umsetzbar wäre. Es würde den Umfang der Vorlage sprengen, an dieser Stelle umfassend zu erläutern, worin im Detail die Vorzüge liegen, selbstverständlich erfolgt dazu im Rahmen der Sitzung eine ausführliche Darstellung sowohl seitens des Fachplaners als auch der Verwaltung.

Problematisch gestaltet sich bei diesem Lösungsansatz, dass zwar die Erweiterungsbauten unter Beachtung der aktuellsten energetischen und ökologischen Gesichtspunkte gebaut werden können, die konsequente Fortsetzung bei der Sanierung des Altbaus allerdings an technische Grenzen stoßen wird.

Ein weiteres, nicht zu unterschätzendes Problem ist außerdem, das bei dieser Variante und einer zeitlich abgestuften Umsetzung von drei Bauabschnitten die Mitarbeiter/innen teilweise extrem durch die Baustellen gestört würden (Baustellenlärm / Parkplätze / Staub etc.). Verwaltungsseitig wird mit einer mindestens einjährigen Bauzeit für jeden Erweiterungsabschnitt und einer mindestens einjährigen Sanierung des Altbestandes gerechnet, sodass es über mehrere Jahre zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

Zudem wird im laufenden Betrieb die Sanierung des Altgebäudes – insbesondere was größere, zwingend erforderliche Umbauten angeht – schwierig zu realisieren sein oder viele, kleine Bauabschnitte erfordern, die teurer und zeitaufwendiger werden.

zu 3. Nachdem das Fachplanungsbüro sich der Gesamtproblematik möglicher Erweiterungsoptionen angenommen und letztlich auch erste überschlägige Kostenschätzungen vorgenommen hat, wurden die Ergebnisse zum Anlass genommen, alternativ zumindest einen Neubau anzudenken und die sich daraus möglicherweise ergebenden Vor- und Nachteile abzuwägen.

Tatsächlich dürften die Vorteile bei einer Neubauvariante überwiegen. Allerdings sollte erwähnt werden, dass die Variante a – Neubau am jetzigen Standort – nur schwierig umzusetzen wäre. Dazu müsste eine mehrjährige Übergangsvariante (Containeranlage oder ähnliches) zum Tragen kommen, um das Gebäude abreißen und neu aufbauen zu können. Dies wäre sehr kostenintensiv und zusätzlich müsste ein entsprechender Standort für diese Übergangslösung gefunden werden.

Zudem müsste die baurechtliche Zulässigkeit geprüft und angepasst werden, was für eine Übergangssituation sehr zeitaufwendig und teuer wäre. Weiterhin müsste für ein relativ kleines Zeitfenster die komplette Infrastruktur an diesem Standort aufgebaut werden. Verwaltungsseitig wird deshalb ein vollständiger Neubau am jetzigen Standort als eher suboptimal eingeschätzt.

Allerdings kann die Raumbedarfsplanung grundsätzlich bei einer Neubauvariante 1:1 umgesetzt werden, ohne dass auf vorgegebene Situationen (Altbestände z. B. Größe von Räumen, Technik etc.) Rücksicht genommen werden muss. Ökologische, energetische, infrastrukturelle Gesichtspunkte können vollumfänglich berücksichtigt werden, ohne Betrachtung vorhandener Bestände oder Gegebenheiten. Zudem könnten auch die Bedürfnisse und Anforderungen der Politik an Räume und (technische) Ausstattung realisiert werden.

Bei einem Neubau an einem neuen Standort (Alternative 3.b.) hingegen würde die Belastung der Mitarbeiter/innen des Rathauses auf ein Minimum reduziert, da ein Neubau vollständig fertig gestellt werden kann, bevor ein Umzug eine einmalige und zeitlich sehr eng gefasste Umzugssituation erforderlich macht.

Ein weiterer Aspekt könnte eine denkbare Refinanzierung durch die anschließende Veräußerung der jetzigen Liegenschaft des Rathauses sein. Unter der Voraussetzung, dass für ein neues Rathaus auf Flächen zurück gegriffen werden kann, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, wird verwaltungsseitig davon ausgegangen, dass ein anschließender Verkauf des Areals mit einer Größe von ca. 8.700 m² bis zu 50% der Neubaukosten decken könnte.

Aus den dargestellten Gründen und noch ohne genauere Betrachtung finanzieller Auswirkungen / Aspekte könnte die Neubauvariante b (Neubau an einem neuen Standort) weiter verfolgt werden.

Sollten diese Ausführungen von der Politik mitgetragen werden, würden weitere Überlegungen und Konkretisierungen verwaltungsseitig vorgenommen werden, um die Planungen aber auch die Suche nach geeigneten, zentralen Standorten zu forcieren. Standortvorschläge wurden bisher ausdrücklich ausgeklammert, um zunächst das grundsätzliche weitere Vorgehen abzustimmen.

Im Rahmen der Sitzung wird Herr Bär die bisher erarbeiteten Ideen und Varianten, sowohl für eine Sanierung und Erweiterung des vorhandenen Bestandes, als auch eine Ideenskizze einer möglichen Variante eines Neubaus an einem neuen Standort vorstellen, die eine Einschätzung der Machbarkeit ermöglicht.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lag noch keine Skizze einer Neubauvariante vor, die Präsentation dient nur der allgemeinen Darstellung, da noch keine Verknüpfung mit einem konkreten Grundstück vorgenommen werden konnte. Die Skizze wird im Rahmen der Sitzung von Herrn Bär vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Wenn bereits zu diesem frühen Zeitpunkt über Kosten gesprochen wird, ist es zunächst wichtig auf den Umstand hinzuweisen, dass die von dem Planungsbüro ermittelten Zahlen bei der Sanierung und Erweiterung von der Variante 6 ausgehen (also zwei Anbauten und anschließende Sanierung des alten Rathauses).

Die Kosten für einen Neubau basieren auf der Kalkulation über die Bruttogeschossfläche. Grunderwerbskosten wurden nicht berücksichtigt. Soweit besondere ökologische oder technische Ansprüche an die Gebäude gestellt werden (z. B. Tiefgarage etc.), müssen die Kosten ebenfalls angepasst werden.

Ein Problem ist die aktuelle Inflationsrate. Aktuell sind Kostensteigerungen immer schwieriger zu kalkulieren. Das Planungsbüro spricht deshalb bei seinen Berechnungen (Kostenschätzungen) von dynamisierten Baukosten, also den Baukosten, die bei einem zeitnahen Baubeginn zu erwarten sind und einer aktuellen Inflationsrate, die derzeit im Baubereich bei knapp unter 10% jährlich liegt. Ob es bei dieser Entwicklung bleiben wird, ist nicht prognostizierbar.

Die im Folgenden dargestellten Kosten können deshalb nur Anhaltspunkte für eine erste Bewertung darstellen.

- Sanierung und Erweiterung Rathaus (Gesamt BA 1 bis 3) ca. 10.250.000 Euro.
- Neubau Rathaus (ohne Grunderwerb) ca. 3.700 m² BGF ca. 11.400.000 Euro

Bei einer tatsächlichen Inflationsrate/Baukostensteigerung von jährlich 10% würden sich mit jedem Jahr der Verzögerung eines Baubeginns sowohl bei der Sanierungs- als auch der Neubauvariante die Kosten um ca. 1.000.000 Euro erhöhen.

Betriebs- und Finanzierungskosten wurden noch nicht gegengerechnet. Allerdings ist bei einem kompletten Neubau damit zu rechnen, dass die Betriebskosten deutlich gesenkt werden könnten. Fördermöglichkeiten können ohne nähere Planungen ebenfalls noch nicht eingeschätzt oder beantragt werden. Bei einem Neubau und anschließender Veräußerung der alten Liegenschaft des Rathauses könnten voraussichtlich bis zu 50% der Gesamtkosten refinanziert werden.

Weiterhin wurden alternative Finanzierungsmodelle wie Public Private Partnership (öffentlich-private Partnerschaften (PPP)) noch nicht näher untersucht. Hierfür sind die Planungen noch nicht weit genug fortgeschritten, um Modelle entwickeln und prüfen zu können.

Auswirkungen auf das Klima:

Es ist zu früh, um in dieser Vorplanungsphase mögliche Auswirkungen auf das Klima zu bewerten. Allerdings bleibt schon jetzt festzuhalten, dass die größten Handlungsspielräume im Rahmen eines Neubaus gegeben sind. In jedem Fall könnte ein Neubau klimaneutral mit ökologischen Baustoffen errichtet werden, soweit das finanziell möglich und politisch gewollt ist. Hierzu bedarf es allerdings zunächst einer grundsätzlichen Weichenstellung, welche der aufgeführten Varianten zum Tragen kommen soll.

Anlagen:

- Anlage 1 – Kubaturanalyse
- Anlage 2 – Perspektivische Ansichten Entwurf Variante 6 (Entspricht Variante V04 der Kubaturanalyse)
- Anlage 3 – Grundrisse Entwurf Variante 6
- Anlage 4 – Variante 1
- Anlage 5 – Variante 2
- Anlage 6 – Variante 3

Hinweis: Die Vorlage wurde als Mitteilungsvorlage verfasst, damit die politischen Gremien Gelegenheit erhalten, die vorgestellten Varianten und Lösungsansätze in ihren Fraktionen zu erörtern und gegebenenfalls ergänzende Vorschläge bis mitte Mai 2022 zu unterbreiten, bevor der Tagesordnungspunkt in einer der kommenden Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen konkretisiert und zur Beschlussfassung vorgelegt wird.