

Haupt- und Finanzausschuss	12.04.2018
----------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	113/2018-2
Stand	31.01.2018

Betreff Rathausenerweiterung

Beschlussentwurf

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen zur Erweiterung des Rathauses zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung,

- a. die erforderlichen Haushaltsmittel bei der Aufstellung des Haushalts 2019/2020 zu berücksichtigen und
- b. einen Fachberater mit der Grundlagenermittlung zu beauftragen.

Sachverhalt

1. Beratungsstand

Zum Standortkonzept Jugendamt und Erweiterung Rathaus der Stadtverwaltung Bornheim hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 12.05.2016 (Vorlage-Nr. 274/2016-6) die Ausführungen des Architekten zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit vertiefenden Planungen zu der Standortvariante 1 einschließlich der Prüfung einer Aufstockung auf fünf Geschosse, der Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten zur Raumoptimierung und der Darstellung der Wirtschaftlichkeit beauftragt.

Im Zuge der Verabschiedung des Haushaltes für die Jahre 2017/2018 hat der Rat in seiner Sitzung am 16. Februar 2017 die investiven Mittel für die Rathausenerweiterung unter Hinweis auf die zunächst zu erstellende dezidierte Wirtschaftlichkeitsberechnung gestrichen.

2. Vorteile einer Zusammenführung der städtischen Aufgaben an einem Standort

Die Verwaltung hat aufgrund des Auftrages aus der Beratung des Haupt- und Finanzausschusses eine Analyse zur Abbildung des perspektivischen Raumbedarfes und sonstiger Optimierungspotentiale durchgeführt.

Nachdem das Rathaus der Stadt Bornheim über viele Jahre alleiniger zentraler Verwaltungssitz war, führten Aufgabenzuwächse mit entsprechender Personalausweitung in den vergangenen Jahren zu einer sich verschärfenden Raumnot im Rathausgebäude. Exemplarisch seien hier die Übernahme des Jugendamtes, die Gründung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der erhöhte Stellenbedarf im Sozialamt genannt. Daraus resultierend konnten entsprechende Bedarfe in der Vergangenheit zunehmend nur durch Anmietung von Außenstellengebäuden gedeckt werden.

Derzeit sind folgende Außenstellen vorhanden, die für eine Standortzentrierung in Frage kommen:

Org.-Einheit	derzeitige Unterbringung	MA-Anzahl
Jugendamt	Brunnenallee	48
Rechnungsprüfungsamt	Alter Weiher	3
Personalrat	Alter Weiher	2
Umwelt- u. Grünflächenamt	Kliehof	6
WFG	Kliehof	2
Sozialarbeiter Amt 5	Siefenfeldchen	6
Fraktionsräume	Servatiuscenter	Personenunabhängig

Durch den jeweils eingetretenen Platzmangel im Rathaus, mussten somit bereits rund 70 Mitarbeiter in angemieteten Räumlichkeiten untergebracht werden.

Auf Grund des aktuell hohen und in Zukunft weiter steigenden Aufgabenvolumens ist ein weiterer Bedarf an Mitarbeitern in den Abteilungen im Rathausgebäude abzusehen. In der Folge entsteht hier zusätzlicher Platzbedarf. Weitere Räumlichkeiten müssten angemietet werden, um diesen zu decken.

Bei zusätzlichen Anmietungen ist zu bedenken, dass für die Herrichtung als geeignete Arbeitsstätten teils erheblicher Aufwand nötig wäre.

Ein großer Nachteil einer Beibehaltung einer dezentralen Unterbringung der Verwaltung liegt zudem darin, dass sich im Rahmen der stadtinternen Zusammenarbeit immer wieder Wegezeiten für Besprechungsteilnahmen, Post austausch, etc. ergeben und hierdurch eine effiziente Zusammenarbeit erschwert wird.

Hierbei ist anzumerken, dass eine moderne Arbeitsstätte ein nicht zu unterschätzender Aspekt bei der Entscheidung potenzieller neuer Mitarbeiter für einen Arbeitgeber sein kann. In Zeiten schwieriger Personalgewinnung sollte dies nicht unberücksichtigt bleiben.

Neben dem Platzbedarf für Mitarbeiter, fehlen die notwendigen Flächen zur Lagerung von Büro- und IT Materialien. Frisch gelieferte Materialien werden momentan verbotswidrig in Fluren und im Treppenhaus gelagert. Dies gefährdet die Sicherheit aller Mitarbeiter, da aus Gründen des Brandschutzes keinerlei Materialien in Fluren bzw. Treppenhaus gelagert werden dürfen.

Die derzeitige Unterbringung der IT-Abteilung (u. a. Server) basiert auf historisch gewachsenen Strukturen, ist nicht mehr zeitgemäß und bietet keinerlei Ausbaureserven. Die Verbesserung der IT-Sicherheit ist von höchster Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Verwaltung.

Ein Erweiterungsbau sollte daher auch die Voraussetzungen für eine gesicherte Unterbringung der IT-Abteilung berücksichtigen und über geeignete Sicherheits-, Lüftungs- und Brandschutzeinrichtungen sowie Lagerräume verfügen.

Weiterhin bestehen erhöhte Anforderungen an die Unterbringung des Stadtarchives. Die derzeitige Büro und Lagersituation ist hier dringend zu optimieren. Auch hier sind schutzrelevante Optimierungsbedarfe (Brand / Wasser / Einbruch) festzustellen.

Weiter ist festzustellen, dass es auf Grund von diversen Vorkommnissen (Einbruch, Diebstählen, unbefugter Aufenthalt im Rathaus) auch allgemein einen erhöhten Bedarf an der Ertüchtigung der sicherheitstechnischen Einrichtungen gibt.

Die durchgeführte Analyse des gegenwärtigen und perspektivischen Bedarfes an Nutz-

flächen hat eine reine Bürofläche von 2200 qm und damit eine Gesamtnutzfläche von 3200 qm ergeben.

Fehlende Sozialräume führen dazu, dass in vielen Büros private Elektrogeräte (Kaffeemaschinen, Wasserkocher, Mikrowellen, Kühlschränke) vorgehalten werden. Dies führt möglicherweise zu Brandlasten und erhöhtem Strombedarf. Durch mehrere, intelligent angeordnete Sozialräume oder Teeküchen mit entsprechender Ausstattung könnte man dies vermeiden.

Das neu erstellte Brandschutzkonzept für das Rathaus stellt klar, dass auf Grund des fehlenden zweiten baulichen Rettungsweges eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf eine Leitstelle unabdingbar ist und nur als Kompensation bis zur Erstellung des zweiten baulichen Rettungsweges dienen kann.

Mit einer Erweiterung des Rathauses würde der zweite Rettungsweg in einem Zuge ausgeführt. Wird die Entscheidung zur Erweiterung nicht getroffen, so ist die Herstellung eines zweiten Rettungsweges dennoch erforderlich.

Anlieferungen finden momentan im Bereich der Feuerwehrumfahrt und des Fluchtweges aus dem Rathaus statt. Hierfür müssen ebenfalls Alternativen geschaffen werden.

Neben den Aspekten für die Mitarbeiter im Rathaus weisen die dezentralen Standorte der Stadt Bornheim eine nur eingeschränkte Kundenfreundlichkeit auf. Kunden / Einwohner der Stadt Bornheim, müssen ggfs. mehrere Standorte anfahren, um Anliegen zu erledigen. Eine Konzentration aller Bereiche an einem Standort würde zu einer Steigerung der Kundenzufriedenheit führen.

Das Bestandsgebäude Rathaus erfüllt weder die nach heutigen Maßstäben geltenden Ansprüche an ein barrierefreies Rathaus noch ist es behindertengerecht.

Für das Bürgerbüro besteht derzeit eine nur eingeschränkte Barrierefreiheit.

Besucherinnen und Besucher, die auf einen Rollstuhl oder andere Hilfsmittel angewiesen sind und über den Haupteingang das Gebäude betreten, müssen einen Treppenaufzug benutzen, der einen erhöhten Betreuungsaufwand durch städtisches Personal erfordert. Der bestehende Personenaufzug bietet keine Möglichkeit für Rollstuhlfahrer selbstständig weiteren Etage zu erreichen.

Personen mit Gehbehinderungen nutzen den Treppenaufstieg von der Bürgerhalle zum Bürgerbüro mit entsprechenden Unfallgefahren.

Daher sollten insbesondere publikumsintensive Bereiche / Abteilungen wie z. B. das Bürgerbüro in einen Erweiterungsbau ausgelagert werden, der behindertengerecht ausgestattet ist.

Der Umfang der damit verbundenen Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude ist zu heutigem Zeitpunkt noch nicht definierbar. Kosten können erst nach detaillierter Planung benannt werden.

Die Stadt ist im Besitz des benötigten Grundstückes.

Die benötigten Flächen können in einem energetisch optimierten (Passivhausstandard) Verwaltungsgebäude bereitgestellt werden.

Die Bewirtschaftungskosten (technische Unterhaltung, Versorgung, Hausmeisterdienste und Reinigung) in einem neuen Gebäude sind im Vergleich zu den älteren, angemieteten Bestandsgebäuden geringer.

3. Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Gesamtbauzeit ca. 4 Jahre

Zeithorizont:

Grundlagenermittlung, Erstellen eines Anforderungsprofil / Raumbuch	6
Monate	
Ausschreibung/Wettbewerb – Fertigen von Planunterlagen	6 Monate
Vergabe des Planungsauftrages und Vorbereitung der Umsetzung	12 Monate
Bauphase - Neubau und Umbau im Bestand	24 Monate

Die geplante Bauzeit steht unter dem Vorbehalt einer Gesamtschau der größeren Bau-
maßnahmen und kann nur in diesem Kontext zeitlich verortet werden.

Kosten gesamt auf Grund der bisherigen Überlegungen:

12.500.000 € plus Umbaukosten im Bestand (inkl. einer Preissteigerung von 4% pro
Jahr)

Kosten je Haushaltsjahr

2018/19	Grundlagenermittlung (angelehnt Lph1-2)	75.000€
2019/20	Planungskosten	500.000 €
2020/21	Baukosten, Planungskosten	6.000.000 €
2021/22	Baukosten, Planungskosten	6.000.000 €

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird auf die Anlage verwiesen.

4. Weitere Vorgehensweise

- Beauftragung eines Beraters zur Fertigung eines optimierten Raumbuches mit Büro-
konzepten als Grundlage für die Fertigung von maßgeschneiderten Entwürfen.
- Der Auftrag an den Berater kann freihändig vergeben werden. Hierzu sind 3 Angebo-
te einzuholen.
- Strukturierung des Vergabeverfahrens und Beratung über die Vergabeart.

Finanzielle Auswirkungen

Wie im Sachverhalt dargestellt

Anlagen zum Sachverhalt

Kostenvergleichsberechnung