

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Unterausschuss für Organisation, Personal und Controlling	18.09.2018
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	04.10.2018
Haupt- und Finanzausschuss	11.10.2018
Rat	30.10.2018

Raumbedarf Rathausneubau

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten Raum- und Funktionsprogramms der „assmann gruppe“ einen zentralen Rathausneubau für die Haaner Stadtverwaltung als Gesamtvergabe mit externer Unterstützung bis zur versandfertigen Ausschreibung vorzubereiten.
2. Für Planung und Vorbereitung der Vergabe des Rathausneubaus werden Haushaltsmittel in Höhe von 800.000 € brutto in den Haushalt 2019 eingestellt.

Sachverhalt:

Anlass der Vorlage

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für den Haushalt 2016 und Folgejahre wurde die räumlich, baukonstruktiv und technisch unzureichende Situation der beiden zentralen Gebäude der Haaner Stadtverwaltung, das Rathaus Kaiserstr. 85 und das Verwaltungsgebäude Alleestr. 8, sowie der steigende Bedarf an diversen

zusätzlich angemieteten Räumen zur Deckung des Arbeitsplatzbedarfs im Unterausschuss Organisation und Personal und im Haushalts- und Finanzausschuss ausführlich erläutert.

Daraufhin wurde die Verwaltung mit Ratsbeschluss vom 8.3.2016 beauftragt, im Rahmen einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Handlungsalternativen für die räumliche Unterbringung der Haaner Stadtverwaltung vorzulegen (Beschlussvorlage Nr 65/018/2016).

Im Rahmen der ersten vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde festgestellt, dass - langfristig betrachtet - der Neubau eines Verwaltungsgebäudes - unabhängig von dem potentiellen Standort - gegenüber dem Weiterbetrieb der Bestands-Verwaltungsgebäude für die Stadt immer eine Variante mit dem geringeren Ressourcenverbrauch ist und somit - neben im Bestand allein gar nicht realisierbaren funktionalen Anforderungen - eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

Der Rat der Stadt Haan hat daraufhin zur Kenntnis genommen, „ ... dass die Verwaltung bis Ende des Jahres 2018 die hierzu notwendigen Abstimmungen und Konkretisierungen mit den Beteiligten (Fachämter der Verwaltung, VHS) durchführt und zur Freigabe der Umsetzung vorbereitet. Die Fraktionen und das fraktionslose Mitglied des Rates werden in die Beratungen einbezogen.“ Ferner wurden für „... die Erarbeitung des Raum- und Funktionsbedarfs unter Berücksichtigung der zukünftigen Arbeitsorganisation der Verwaltung unter Einbindung externer Fachleute ...“ Planungskosten in Höhe von insgesamt 70.000 € für das Jahr 2018 zur Verfügung gestellt. (RAT/Son/024/2017)

Mit dieser Vorlage stellt die Verwaltung die Ergebnisse der durchgeführten Abstimmungen und Konkretisierungen in Form des erarbeiteten Raum- und Funktionskonzeptes zur Freigabe der Umsetzung vor.

Ergebnis / Raum- und Funktionsprogramm

Unter Einbindung des externen Beratungsbüros Assmann („assmann gruppe“) wurde das in der Anlage beigefügte Raum- und Funktionsprogramm für den Bedarf der Haaner Stadtverwaltung ermittelt.

Hierzu wurden mit allen zu Beteiligten (Fachämter der Verwaltung, VHS, Fraktionen und das fraktionslose Mitglied des Rates) von der Fa. Assmann und unter Beteiligung des Gebäudemanagements und des Haupt- und Organisationsamts strukturierte Interviews bis auf Abteilungsleiterebene geführt, in denen jeder die Gelegenheit hatte, seinen räumlichen und funktionalen Bedarf in seinen Funktionsbereichen zu ermitteln und einzubringen (nähere Erläuterungen zum Verfahren beinhaltet der Bericht der Fa. Assmann als Anlage).

Darüber hinaus hatten Personalrat und Gleichstellungsbeauftragte die Gelegenheit, nach eigenem Ermessen an den Interviews teilzunehmen. Für eine weitere Transparenz des Prozesses gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gab es eine für alle offene Informationsveranstaltung über den Inhalt der Interviews, den Prozess an sich und den weiteren Ablauf.

Im Ergebnis kann die Verwaltung somit einen unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten ermittelten Raum- und Funktionsbedarf als Grundlage für die weitere Arbeit am Projekt Rathausneubau vorlegen. Aus dem Funktionskonzept geht auch hervor, dass die Verwaltung zentral untergebracht werden soll. Daher sind zunächst keine Nutzungen für die Haaner Stadtverwaltung im alten Rathaus an der Kaiserstraße 85 vorgesehen. Das denkmalgeschützte alte Rathaus soll aber weiterhin als „Visitenkarte der Stadt Haan“ im Eigentum der Stadt verbleiben und kann u.a. zu repräsentativen Zwecken genutzt werden.

Zukünftige Arbeitsorganisation

Um auf zukünftige Veränderungen in der Arbeitsorganisation oder bei Raumbedarf reagieren zu können, wurden Archive getrennt nach langfristig erforderlichen und bei zukünftiger Digitalisierung wegfallenden Archiven ermittelt. Letztere werden als tagesbelichtete Räume ausgebildet, so dass sie dann zukünftig auch als Büronutzfläche zur Verfügung stehen können. Des Weiteren soll der Rathausneubau als Skelettbau, größtenteils ohne tragende Innenwände ausgeschrieben werden, so dass auch die heute festgelegten Raumstrukturen im Nutzungszeitraum des Gebäudes bei Bedarf angepasst werden können.

Insgesamt soll das neue Rathaus so geplant werden, dass es eine fest eingeplante Anbau- oder Aufstockungsoption gibt.

Fraktionsräume/ -büros

Die Verwaltung hatte den Auftrag erhalten, in das neue Rathaus auch Fraktionsräume/ -büros einzuplanen.

Alle Fraktionen sprachen sich in den Interviews dafür aus, in diesen neu zu planenden Räumen die gesamte Fraktionsarbeit einschließlich der Öffentlichkeitsarbeit stattfinden zu lassen. Zu berücksichtigen ist, dass infolge der Ersparnis eigener Aufwendungen die Fraktionszuwendungen um die bisher gewährten Mietzuschüsse entsprechend zu kürzen sind.

Mehrheitlich gingen die Fraktionen davon aus, dass in diesen neuen Räumlichkeiten ausschließlich Fraktions- und keine Parteiarbeit stattfinden soll. Dies vor allem mit der Begründung, dass ein Rathaus der Hauptverwaltungssitz einer Stadtverwaltung und in der Regel Sitzungs- und Tagungsort des Stadtrates und seiner Fraktionen ist. Rathäuser dienen nicht als Sitz von Parteien, die kein Organ einer Verwaltung sind. Zudem könnten sich Parteien, die nicht im Rat vertreten sind, aus Gründen einer Gleichbehandlung auf die Zuweisung von Räumlichkeiten im Rathaus für ihre Parteiarbeit berufen.

Ebenfalls mehrheitlich befürworteten die Fraktionen, dass Synergien geschaffen werden sollen, d.h., dass ihre Fraktionsräume auch von der Verwaltung genutzt werden können. Fraktionsräume sind daher nicht persönlich auszustatten, sondern ihre Materialien werden in verschließbare Schränke gestellt.

Im Ergebnis hat Assmann die Büros der einzelnen Fraktionen – entsprechend des Bedarfes an Besprechungsräumen der Verwaltung – über die Dezernate im neuen Rathaus verteilt. Im Raum- und Funktionsprogramm ist vorgesehen, dass die nicht persönlich von den Fraktionen ausgestatteten Räumlichkeiten auch von der Verwaltung genutzt werden können.

Wegen der Doppelnutzung der Fraktionsräume ergibt sich eine Mindestraumgröße von ca. 30 qm, unabhängig von der Fraktionsstärke. Für die größeren Fraktionen ist eine Raumgröße von ca. 50 qm vorgesehen. Alle Fraktionsräume erhalten zusätzlich eine unmittelbar angegliederte Büroeinheit von 15 qm. Diese kann wahlweise auch ohne Trennwand zum Fraktionszimmer ausgebildet werden, um dieses zum Beispiel von ca. 30 auf ca. 45 qm zu vergrößern. Auch die Büroeinheiten werden so möbliert, dass sie als temporäre Arbeitsplätze der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden können.

Die Kombination aus zwei unterschiedlichen Fraktionszimmergrößen mit flexibel angegliederter Büroeinheit ermöglicht es, langfristig ggf. auf schwankende Fraktionsstärken oder noch weitere Fraktionen durch Versetzen von Trennwänden zu reagieren. Die Doppelnutzung der Räume ermöglicht auch, dass einzelne Fraktionen sich – entgegen dem vorliegenden Raumprogramm – gegen die Verlagerung ihrer Fraktion in das neue Rathaus und für die Beibehaltung ihres Standortes außerhalb des Rathauses entscheiden.

Für Fraktionssitzungen mit außerordentlich großer Teilnehmerzahl können Konferenzraum oder Ratssaal des neuen Rathauses gebucht werden.

Nächste Projektschritte / Zeitplan:

2018 / 2019

- Überprüfung / Abgleich Raum- und Funktionsprogramm am neuen Standort
- Ermittlung des konkreten Vergabeverfahrens
- Ausschreibung und Vergabe der erforderlichen externen Berater

2020

- Freigabe zur Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen

2021

- Ausführungsbeginn

Finanz. Auswirkung:

- Für die nächsten Projektschritte bis einschließlich Vorbereitung der Vergabe ca. 800.000 €.
- Für die mittelfristige Haushaltsplanung 2020 / 21 / 22 insgesamt ca. 29 Mio € brutto

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen gegenüber der ersten vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (u.a. konkretes Raumprogramm, Baukosten) ist eine Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der beiden verbliebenen Varianten vom Büro Assmann vorzunehmen.

Das Gebäudemanagement geht derzeit von einem aus BKI-Kennzahlen und Baupreisindex ermittelten Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 30 Mio. € aus. Da im Anschluss an den Neubau die Altstandorte vermarktet werden sollen, für die Verkaufserlöse von rd. 5 Mio. € kalkuliert wurden, ergibt sich eine Finanzierungslücke von 25 Mio. €. Z.Zt. bieten verschiedenen Banken langfristige Darlehn mit Zinsfestschreibungen von 30 Jahren für 1,8% an.

Bei einem Ratendarlehn über 30 Jahre ergeben sich damit jährliche Tilgungsleistungen von rd. 835.000 €. Die Zinsaufwendungen betragen über die gesamte Laufzeit rd. 7 Mio. €, bei anfänglichen Zinsen von 450.000 €. Bis zur Vermarktung der Grundstücke würden 5 Mio. € kurzfristig finanziert.

Die Abschreibungen für das Gebäude würden bei einer Nutzungsdauer von 70 Jahren rd. 430.000 € betragen, der Ergebnisplan würde damit um rd. 335.000 € zusätzlich belastet.

Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird auch eine Gegenüberstellung der lfd. Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der Altgebäude sowie evt. Mieten der zusätzlich angemieteten Büroflächen zu den jeweiligen Kosten des Neubaus sein. Es wird unterstellt, dass sich hieraus erhebliche Einspareffekte ergeben, so dass sich der Mehraufwand aus AfA und Zinsen von anfänglich 785.000 € entsprechend verringert.

Die konkreten Finanzierungsmodalitäten werden jedoch erst zum Zeitpunkt des Darlehnsabschlusses festgelegt und können von dieser Einschätzung abweichen.

Anlagen:

Ergebnisbericht Raumbedarfsermittlung Stadt Haan (Stand 16.08.2018)

- *(Keine erneute Zustellung der Anlage für den SUVA. Sie ist im Ratsinformationssystem einsehbar)*