

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	03.12.2024
Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2024
Rat	17.12.2024

Neubau Rathaus Haan

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat der Stadt Haan nimmt die Kostenberechnung des Gesamtinvestitionsvolumens (ohne Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT Ausstattung und TK Endgeräte, Kunst am Bau / Kunstwerke, Umbau und Ertüchtigung des Baudenkmals altes Rathaus, Lager Rockwell) in Höhe von 53.420.000 € für den „Neubau des Rathauses der Stadt Haan mit Räumen der Volkshochschule und Stadtarchiv“ am unteren neuen Markt auf Grundlage der Beschlusslage zur Kenntnis und setzt diese als Kostenobergrenze fest.
- 2) Der Rat gibt die Entwurfsplanung für den „Neubau des Rathauses der Stadt Haan mit Räumen der Volkshochschule und Stadtarchiv“ am unteren neuen Markt als Grundlage für die Bauantragsplanung frei.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Entwurfsplanung die Bauantragsplanung (LPH 4 HOAI) durchzuführen, die funktionale Leistungsbeschreibung zu erstellen und das Vergabeverfahren als Gesamtvergabe ab Leistungsphase 5 HOAI für Hochbau, Tiefbau, Außenanlagen schlüsselfertig als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchzuführen.
Die hierfür erforderlichen Leistungsstufen sind nach Vollzug des Grunderwerbs Kaiserstraße 19 bei Rechtsberatung, Planern und Projektsteuerung abzurufen.

Sachverhalt:

Bisherige Beschlusslage:

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 den Neubau eines Rathauses beschlossen (s. Vorlage 65/004/2021). In seiner Sitzung am 29.10.2019 hat der Rat der Stadt Haan die, bei der weiteren Planung zu beachtenden, Nachhaltigkeitsstrategien freigegeben (s. Vorlage 65/066/2019). Bereits am 30.10.2018 hat der Rat der Stadt Haan entschieden, den Standort Windhövel für die weiteren Planungen zu Grunde zu legen (s. Vorlage 61/243/2018).

In seiner Sitzung am 20.06.2023 beschloss der Rat den Ankauf des in das Baufeld ragenden Teilgrundstückes Kaiserstraße 19, wenn das Rathausprojekt durchgeführt wird (s. Vorlage 60/047/2023).

Mit Sitzung des Rates vom 09.04.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, „... die Vorplanung (LPH 2 HOAI) Planstand SPUBA 21.09.2023 des Rathausneubaus am unteren neuen Markt nach dem Verzicht auf die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Fraktionen im Rahmen der Entwurfsplanung (LPH 3 HOAI) so planen zu lassen, dass zunächst nur die Häuser I und II, einschließlich Anbindung an die Tiefgarage Schillerstraße, geplant und gebaut werden (Variante 2), und hierfür einen Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzulegen. ...“

Flächenentwicklung:

Unter den Rahmenbedingungen der neuen Beschlusslage wurde die Planung wieder aufgenommen.

Der beschlossene Verzicht des Rates auf Räumlichkeiten für die Fraktionen in allen drei Baukörpern der Vorplanung, der Vorschlag der Verwaltung, die Räumlichkeiten des historischen, denkmalgeschützten Teils des Rathauses an der Kaiserstraße weiterhin für das Rathaus zu nutzen und eine kritische Überprüfung des Raumprogramms ermöglichen eine grundlegende Flächenreduzierung am Standort Neuer Markt. Das Gebäude III soll zunächst zurückgestellt werden.

Die Raumzuteilungen der Häuser I und II wurden daraufhin noch einmal durch die Architekten überarbeitet. Die Kämmerei wurde in Haus I zusammen mit der Kernverwaltung untergebracht, Amt 65 und 60 zusammen mit Amt 40 im OG von Haus II. Weiterhin konnten die sonstigen Ämter zusammenhängend untergebracht werden.

Zentrale Lagerflächen für Akten außerhalb der Büroetagen und des Stadtarchivs („Aktenkeller“) und weitere, größere Lagerflächen für „Kirmes“, „Wahlen“ und „Fundbüro“ sollen zur Vermeidung von Fremdanmietungen im Untergeschoss der städtischen Liegenschaft Düsseldorfstraße 15 untergebracht werden.

Räume wie z.B. „Briefwahl“, „Stab für außerordentliche Ereignisse“ (SAE) oder „Umkleiden Ordnungsdienst“ konnten organisatorisch durch Doppelnutzungen mit anderen Räumen eingespart werden.

Die Räumlichkeiten für die bisher in den Fraktionsräumen vorgesehenen temporären Nutzungen „Jugendparlament“, „Seniorenbeirat“ und „Schwerbehindertenvertretung“ wurden im Zuge der Planung beispielhaft in Besprechungsräumen der Verwaltung dargestellt; vorgesehen ist, dass diese Nutzergruppen die kleineren und größeren Besprechungsräume in den halböffentlichen Bereichen der Verwaltung bei Bedarf buchen können.

Durch weitere räumlich-organisatorischen Veränderungen und Optimierungen in den beiden verbliebenen Baukörpern und unter Einbeziehung des historischen Rathauses konnten hierdurch alle in der Bedarfsüberprüfung 2022 ermittelten

vorhandenen 237 Büroarbeitsplätze in diesen beiden Standorten ohne Fremdanmietungen abgebildet werden. Weitere Bedarfe sollen durch vermehrte Telearbeit und Desksharing kompensiert werden (s. Vorlage 65/051/2023, „...Für perspektivische Flächenbedarfe wird dabei von der Verwaltung eine maximale Quote von 25 % an Telearbeit und mobilem Arbeiten angesetzt.“).

Der signifikanten Verminderung von zur Verfügung stehenden Besprechungsräumen durch den Entfall der Fraktionsräume wird die Verwaltung organisatorisch durch eine effektivere Nutzung der hierdurch zur Verfügung stehenden Räume begegnen.

Zentrale Kritikpunkte und Vorschläge aus der Politik konnten damit umgesetzt werden. In Summe wird so unter Einbeziehung des historischen Rathauses ein ganzer Baukörper an dem Neubaustandort eingespart werden.

Bei der Umsetzung des Umplanungsauftrages wurde Haus II flächenmäßig (weniger Bruttogeschossfläche (BGF)) und geometrisch optimiert: die ursprünglich auf das Dreier-Ensemble abgestimmte polygonale Form wurde in ein Rechteck umgewandelt, welches auch ohne Haus III zusammen mit Haus I sofort ein stimmiges städtebauliches Gefüge ergibt.

Dadurch wurde in Summe eine weitere Steigerung der Flächeneffizienz der Planung gegenüber dem Vorentwurf erzielt, die Arbeitsplätze bei geringerem Flächenverbrauch unterzubringen: Der aktuelle Flächenbedarf am Standort Neuer Markt reduziert sich noch einmal von 9.651 qm BGF R (Wirtschaftlichkeitsprognose Haus I und II) auf 9.326 qm BGF R in der vorliegenden Entwurfsplanung.

Auch der Entwurf der Verkehrs- und Freianlagenplanung wurde dementsprechend überarbeitet.

Der Bebauungsplan wird demzufolge in der aktuellen Planung zwei Baufenster ausweisen, das Konzept zur Flächennutzung wird ein drittes Baufeld im Bereich Rathaus und ein Baufeld für Wohnungsbau im Bereich Windhövel berücksichtigen. Hierbei wird auf die entsprechende Vorlage Nr. 61/105/2024 verwiesen.

Die in der Anlage zur Verfügung gestellten Planunterlagen stellen den Abschluss der Entwurfsphase als Grundlage der Kostenberechnung für diese Vorlage dar.

Die Gebäudetechnik mit ihrem konkreten Bedarf an Flächen, Trassen und Steigeschächten ist integriert, grundlegende Änderungen sind nicht mehr zu erwarten.

Nach positivem Ratsbeschluss beginnt die Bauantragsplanung und die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens. Die genehmigte Version dieser Planunterlagen bildet die Grundlage für die Ausschreibungsunterlagen.

Grundstück, Erschließung:

Das Grundstück des neuen Haaner Rathauses liegt zentral in der Innenstadt, in direkter Nachbarschaft zum Neuen Markt und am Schillerpark. Die Qualität des Grundstücks besteht neben der hochwertigen Lage in dem Grünbestand im Umfeld. Das Planungsamt erstellt für das Gebiet parallel zu der Hochbauplanung den Bebauungsplan 200 „Neues Rathaus“; die Ergebnisse der Hochbau-, Frei- und Verkehrsanlagenplanung fließen in das Planverfahren ein.

Für Teile des rückwärtigen Grundstückes Kaiserstraße 19 konnte eine Kaufoption bei Realisierung des Rathausprojektes erzielt werden, die neue Fläche wurde in die Planung entsprechend mit einbezogen. Der Kaufvertrag ist vorbereitet und soll nach positivem Ratsbeschluss unterzeichnet werden.

Die fußläufige Erschließung des neuen Rathauses erfolgt sowohl über den Neuen Markt als auch über den Schillerpark und vom Windhövel. Die Haltepunkte „Markt“ und „Windhövel“ sorgen mit einer Vielzahl von Verbindungen für eine Anbindung an den ÖPNV. Der Radweg vom Sandbachtal über den Neuen Markt verläuft unmittelbar am Rathausneubau vorbei.

Für eine oberirdische Andienung mit PKW, LKW sowie für Müll- und Einsatzfahrzeuge wird das Rathaus über eine neue, teils öffentliche, Erschließungsstraße (Anliegerstraße) von der Kaiserstraße aus über den Windhövel erschlossen werden. Die neue verkehrliche Erschließung bedient ebenfalls Verpflichtungen der Stadt, rückwärtig die Grundstücke Kaiserstraße 13, 17 und 19 zu erschließen.

Die Feuerwehr wird, je nach Schadenslage, zusätzlich über den Neuen Markt anrücken können. Weitere Abstimmungsgespräche mit der Feuerwehr haben ergeben, dass der nördlich von Gebäude II, von der Stadtbücherei bis zum VHS-Eingang, vorhandene Weg entlang des Schillerparks als Feuerwehrezufahrt ertüchtigt wird. Das Plangebiet wird somit um den Anschlusspunkt Neuer Markt und nördlich vom Rathaus liegenden Fußweg erweitert. Die Baukosten hierfür sind in der Kostenberechnung enthalten.

Die Erschließungsstraße bis zum Windhövel ist im Planungs- und Kostenumfang für das Rathaus enthalten. Für Maßnahmen am vorhandenen Windhövel-Platz und ggf. Folgekosten für Maßnahmen im Bereich der Einmündung Windhövel - Kaiserstraße, sind Mittel in der Haushaltsplanung eingestellt und basieren auf dem durchgeführten Verkehrsgutachten an diesem Einmündungsbereich und Abstimmungsgesprächen mit Straßen NRW als Straßenbaulastträger der Kaiserstraße.

Ruhender Verkehr:

Bereits in der Wettbewerbsauslobung wurde festgelegt, dass zusammen mit dem Rathausneubau 15 oberirdische PKW-Stellplätze errichtet werden sollen, die Fahrzeugen zur Verfügung stehen, die nicht in der angrenzenden, vorhandenen Tiefgarage Schillerstraße untergebracht werden können. Diese werden im Bereich der rückwärtigen Zufahrt angelegt.

Die weiteren, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Haan erforderlichen Stellplätze werden in den vorhandenen, benachbarten Tiefgaragen Schillerstraße und Diekerstraße untergebracht.

Die Verwaltung hat mit den Stadtwerken, als Eigentümer der Tiefgaragen, über die Eintragung der hierfür erforderlichen Baulasten und weitergehenden, erforderlichen privatrechtlich Vereinbarungen für die Bindung und Bereitstellung der Tiefgaragenstellplätze eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet. Diese wird parallel zur Bauantragsplanung vertraglich fixiert.

Für den Fahrradverkehr werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Haan – nach vorläufiger Berechnung 139 – oberirdische Abstellplätze benötigt. Die Verwaltung schlägt vor, hier zunächst ca. 50 Abstellplätze tatsächlich umzusetzen

und bei Bedarf Flächen für weitere Anlagen vorzuhalten. Eine vertiefte Betrachtung hierzu erfolgt in Zuge der Bauantragsplanung.

Gebäude:

Das Gebäudeensemble wurde durch Reduzierung des Flächenbedarfes an diesem Standort um ein Haus reduziert und städtebaulich auf die Zwei-Baukörper-Situation so angepasst, dass sowohl sofort als auch mit einem ggf. dritten Baukörper an diesem Standort eine städtebaulich logische und harmonische Lösung erzielt wird. Das Rathaus ist an diesem Standort dann zunächst in zwei jeweils dreigeschossige Gebäude aufgeteilt, die über ein gemeinsames Sockelgeschoss verbunden sind. Dieses Konzept ermöglicht, die aktuelle Baumasse und einen ggf. dritten Baukörper im durchgrünten Umfeld so zu verteilen, dass vielfältige Blickbeziehungen zwischen Neuer Markt, Bürgerpark (Tiefgaragendeckel Schillerstraße) und Schillerpark erhalten bleiben und das Rathaus am grünen Umfeld partizipiert.

Die Kleinteiligkeit des Gebäudes fügt sich im baulichen Umfeld ein und schafft darüber hinaus „Heimaten“ für die einzelnen Dezernate. So werden im Haupthaus (Haus I) Neuer Markt die bürgernahen und repräsentativen Flächen, wie z.B. der Ratssaal, das Standesamt, die Haupt- und Organisationsabteilung, sowie die Kämmerei und das Stadtarchiv untergebracht. Über dieses Bauteil erfolgt auch die Anlieferung für den gesamten Komplex.

Im nördlichen Bauteil (Haus II), das zum Schillerpark ausgerichtet ist, werden neben der VHS, das Amt für Soziales und Integration, das Jugendamt das Amt Schule und Sport und - nach ersten Überlegungen - 65 und 60 zu finden sein.

Für die übrigen Ämter des Dezernates III wird zusätzlich der vorhandene Rathausstandort mit dessen historischem Kern in einem separaten Projekt saniert; die endgültige Aufteilung des Dez III ist aktuell noch in der internen Betrachtung. Ein zentrales Aktenarchiv und Lagerflächen sind am Standort Düsselberger Str. 15 vorgesehen.

Die Innenhöfe, über die alle Gebäude verfügen, ermöglichen eine natürliche Belichtung und Belüftung der Flächen und eine gute Orientierung für die Besucher_Innen und Mitarbeitenden. Der Tiefhof im Bereich der VHS / Werkraum dient zusätzlich bei Bedarf dem Einbringen von größeren Technikgeräten im Untergeschoss.

Als tragende Konstruktion der Geschosse sind Stahlbeton- Flachdecken und Stützen vorgesehen. Der Ausbau erfolgt so weit wie möglich im Leichtbau mit Hilfe von Gipskartonwänden auf Hohlraumböden; es werden größtmögliche Brandabschnitte ohne notwendige Flure gebildet. Die so entstehende Flexibilität in der Grundrissgestaltung ist Grundlage des Nachhaltigkeitskonzeptes: Das Rathaus kann jederzeit mit überschaubarem Aufwand an sich ändernde räumliche Anforderungen angepasst werden.

Eine Bauweise in Holz oder Holzhybrid (Wettbewerbsgedanke) wurde überprüft, lässt sich aufgrund der Gebäudeklasse und der bestehenden Bauvorschriften aber weder wirtschaftlich noch gestalterisch überzeugend darstellen. Für die Außenwandelemente wird im weiteren Planungsprozess noch geprüft, ob hier Holz wirtschaftlich und nachhaltig eingesetzt werden kann.

Die Gebäudehülle wird - gem. Vorgabe des Rates - im Passivhausstandard ausgebildet. Der Verglasungsanteil der Fassaden ist mit Hilfe von geschlossenen Brüstungen und Lisenen im 1,5m Achsraster des Gebäudes auf ein sinnvolles Maß reduziert. Die vertikale Gliederung der dreifach-verglasten Fenster ermöglicht einfache Trennwandanschlüsse im Achsraster. Gesimse aus Stahlbeton gliedern die Fassade horizontal und bilden einen baulichen (Wasserführung) Schutz für Fenster und Lisenen.

Je Element wird in besonnten Fassaden ein außenliegender Sonnenschutz, der die nötige Verschattung ermöglicht, sowie ein innenliegender Blendschutz in allen Büro- und Besprechungsräumen vorgesehen. Alle Fenster vor den Hauptnutzflächen sind offenbar ausgebildet, zusätzlich soll das gesamte Haus zur Minimierung der Wärmeverluste und durchgängigen Gewährleistung der Raumlufthygiene mit einer Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet werden. Die Temperierung erfolgt in der Regel über Heiz- / Kühl-Decken, ansonsten über Fußbodenheizung (Foyers) und konventionelle Heizkörper (untergeordnete Räume).

Die Flachdächer werden als extensiv begrünte Retentionsdächer ausgebildet, so dass Niederschläge ortsnahe verdunsten können. Auf den Dächern wird außerdem eine PV-Anlage installiert.

Die gesetzlichen Anforderungen an Barrierefreiheit (z.B. induktive Höranlage in Ratssaal und großen Besprechungsräumen, vertikale Erschließung mit Aufzügen in allen Bauteilen, Leitsysteme) werden umfänglich umgesetzt.

Außenanlagen:

Dem Grundkonzept „Gebäude im Park“ werden sich die Außenanlagen unterordnen. Das Ziel ist, die befestigten Flächen auf das geringstmögliche Maß zu begrenzen und wo möglich die Flächenbeläge in ungebundener, wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Es ist geplant, sämtliches anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, so dass eine planmäßige Einleitung in Vorflut oder Kanal nicht notwendig ist.

Die neu entstehenden Grünflächen werden durch markante Baumpflanzungen begrünt. Hier sollen die verschiedenen Bäume für Schattierung und eine Verbesserung des Kleinklimas sorgen. Die Anordnung der Baumstandorte ist locker verteilt und folgt so dem Grundgedanken einer Parkanlage.

Als Unterpflanzungen unter den Bäumen und anderen Freiflächen wird eine artenreiche und farbenreiche Staudenmischpflanzung und extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen vorgesehen. Es sind die für Parkanlagen und innerstädtische Grünanlagen bevorzugten Arten geplant.

Der neu entstehende Platz zwischen den Neubaukörpern wird über zwei Treppenanlagen mit dem um ein Geschoß tiefer liegenden Schillerpark verbunden. Die Treppenanlagen werden in die Topografie eingebettet. Eine Überwindung des Höhenunterschiedes über Rampen, sowie der Zugang über den Windhövel ist - wie bisher auch - über den neuen Markt und den Bürgerpark auf beiden Ebenen gegeben (VHS, UG zum Schillerpark, Zugang zu den EG-Haupteingängen auf Niveau Neuer Markt).

Die Außenanlagen sollen den Nutzern des Gebäudes und der Bürgerschaft zum

Pausenaufenthalt im Freien dienen. Die begrünten Innenhöfe bieten einen geschützten Rückzugsraum im Freien an.

Die Gesamterschließung für oberirdische Stellplätze und Lager-, bzw. Anlieferflächen wird über den Windhövel hergestellt. Diese Fahrbahn wird als „Anwohnerstraße“ verkehrsberuhigt als Mischfläche angelegt und ist in der Lage mit dem Planungsamt hinsichtlich der später hier vorgesehenen Wohnbebauung abgestimmt. Baumpflanzungen entlang der Straße und bei den Stellplätzen und im Nahbereich des Gebäudes sorgen für Verschattung. Durch die Verwendung von stadtklimaresistenten Baumarten, welche breitkronig und mehrstämmig die Plätze und Wege überstehen, soll eine angenehme, parkähnliche Struktur entstehen, welche hohe Aufenthaltsqualitäten aufweist und den Grundgedanken der „Gartenstadt“ belebt. Durch die geplanten Außenanlagen des Rathauses wird eine neue, attraktive Wegeverbindung vom Windhövel zum unteren neuen Markt entstehen.

Die Planung der Außenanlagen für den Rathausneubau endet am bestehenden Windhövel-Platz. Nach verwaltungsinterner Abstimmung und Abstimmung mit Straßen NRW soll der Windhövel-Platz im Wesentlichen nach der Baustelle wieder kostenminimierend in den derzeitigen Ist-Zustand einer Mischfläche versetzt werden. Das Tiefbauamt wird im Zuge der weiteren Planung noch ein Konzept ausarbeiten, wie mit Belag und ggf. Pollern eine adäquate Verkehrs- und Fußgängerführung ausgebildet werden kann.

Mit Straßen NRW wurde abgestimmt, im Bereich der Einmündung Kaiserstraße mit einen sog. „Berliner Kissen“ zu arbeiten, also einer Aufpflasterung, die PKW-Radfahrer- und Fußgängerverkehr gleichermaßen auf gegenseitige Rücksichtnahme hinweist. Amt 60 hat hierfür entsprechende Mittel in den Haushalt eingestellt.

Bäume im Baugebiet

In Teilen des Baufeldes des neuen Rathauses hat sich über die Jahre ein großer, überwiegend stark verdichteter, Baumbestand etabliert. Dieser Bestand wurde über Jahrzehnte weder im Sinne eines Waldes bewirtschaftet noch parkähnlich gepflegt. Die Zusammensetzung dieses Baumbestandes ist sehr heterogen in Bezug auf Qualität und Zustand der Bäume; es ist ein Wildwuchs entstanden, mit vielen hoch aufgeschossenen Bäumen, hohen Totholzanteilen und indifferentem Unterholz.

Mit Blick auf das übergeordnete städtebauliche Ziel, den Schillerpark mit dem Bürgerpark (Tiefgaragendeckel) stärker zu verschmelzen und so zu erweitern, dass ein zusammenhängender Park entsteht, dessen Grünstrukturen in das neue Rathausensemble und perspektivisch bis auf den Platz Neuer Markt hineinfließen, ist es weder sinnvoll, diesen Bestand in seiner jetzigen Form zu erhalten, noch sollte kategorisch versucht werden, einzelne Bäume freizustellen, die als Solitär dann weder gute Überlebenschancen hätten noch ggf. für den neu gestalteten Standort passend wären.

Als Konzept für den Rathausneubau soll deshalb zweistufig betrachtet werden, welche Bestands-Bäume überhaupt langfristig als Solitärbäume in Frage kommen und ob diese unter wirtschaftlich und gestalterisch vertretbaren Gesichtspunkten in die neue Außenanlagengestaltung integriert werden können. Für alle anderen Bäume und Gehölze wird im Rahmen der Genehmigungsplanung nach Baumschutzsatzung ein Fällantrag gestellt. Der ermittelte Ausgleich soll im Rahmen der

Baumschutzsatzung möglichst vor Ort durch standort- und klimagerechte Großbaumpflanzungen ausgeglichen werden, die sofort - und nicht erst nach jahrelangem Wachstum - die Parkqualität für die Hanner Bürgerinnen und Bürger erlebbar machen.

Öffentliches WC 24/7

Im Zuge der Hochbau und Außenanlagenplanung wurde auch das Thema dauerhaft zugängliches öffentliches WC immer wieder an verschiedenen Standorten im Plangebiet betrachtet, abgewogen und hinsichtlich der Zielsetzung diskutiert.

Eine Platzierung im Gebäude kommt aus Vandalismus- und Brandschutzgründen aus Sicht der Verwaltung und Fachplaner nicht in Betracht, da eine dauerhafte Überwachung nicht dargestellt werden kann.

Eine Platzierung in den neuen Außenanlagen in Kombination mit überdachten Fahrradparkern wurde untersucht und zeigt sich nicht zielführend: Abends und nachts liegt die WC Anlage insgesamt zu abseits für eine breite Akzeptanz und Vandalismusschutz durch allgemeine Öffentlichkeit, wie sich das bei der Altanlage am Windhövel bereits darstellt. Zu den Öffnungszeiten des Rathauses können die WC-Anlagen im Erdgeschoss des Rathausneubau genutzt werden.

In Abwägung aller Aspekte und Blick auf den funktionierenden temporären Standort der WC-Anlage im mittleren Bereich Neuer Markt schlägt die Verwaltung vor, diesen zu etablieren und im Zuge der späteren Umgestaltung ggf. zu optimieren.

Beteiligungen

Gestaltungsbeirat

Die um ein Gebäude reduzierte und städtebaulich angepasste Planung der Hochbauten und Außenanlagen wurde am 26.08.2024 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat beurteilt die vorgestellte Planung im Wesentlichen positiv, so wurde z.B. herausgestellt, dass das ursprüngliche Konzept im Detail funktioniert und der Entwurf zu den prämierten Wettbewerbsbeiträgen gehört. Der Vorzug des Konzeptes der einzelnen Baukörper liege in der Möglichkeit, das Rathaus vorerst in einer um einen Baukörper reduzierten Variante zu realisieren und eine spätere Erweiterung zu ermöglichen, ohne den Eindruck eines unvollendeten Ensembles zu erwecken.

Die Grundrissorganisation wird trotz vielfältiger funktionaler und bautechnischer Anforderungen in ihrer Klarheit gelobt, sie ermögliche eine optimale Orientierung und Belichtung innerhalb der Gebäude. Auch die vorgestellte Ausnutzung der Topografie funktioniere aufgrund des verbindenden Untergeschosses sehr gut und ermögliche sogar eine direkte unterirdische Anbindung an die bestehende Tiefgarage, ohne den Park zu zerschneiden.

Anregungen kamen z.B. zur Prägnanz der Ausgestaltung des Haupteingangs zum Neuen Markt, was in der weiteren Planung entsprechend abgewogen wurde.

Insgesamt unterstützt und befürwortet der Gestaltungsbeirat das sehr gelungene Projekt und beglückwünscht die Stadt Haan zu Ihrer Entscheidung für diese Wettbewerbsvariante.

Die Verwaltung wird die Beteiligung des Gestaltungsbeirates im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigen.

Feuerwehr

Abstimmungsgespräche mit der Feuerwehr finden kontinuierlich statt. Daraus hat sich ergeben, den nördlich des Gebäudes II vorhandenen Weg entlang des Schillerparks von der Stadtbücherei bis zum VHS-Eingang als Feuerwehrezufahrt zu ertüchtigen um bei größeren Brandereignissen auch den zweiten Treppenraum des Gebäudes II anfahren zu können. Eine Anleiterbarkeit der Gebäude ist auf Grund der jeweils zwei durchgängigen baulichen Rettungswege nicht erforderlich. Die Abstimmungsgespräche werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung fortgeführt.

Externe Nutzer

VHS

Die VHS wurde kontinuierlich in den Planungsprozess eingebunden. Hierunter wurde auf die Anzahl und Anordnung der Räume entsprechend der bilateralen Absprachen und Bedürfnisse eingegangen.

Termine:

Rahmenterminplan Stand 11-2024

Ausführungs- und -Finanzierungsbeschluss	12 - 2024
Grundstücksankauf Notar	01 - 2025
Beginn der Genehmigungsplanung	02 - 2025
Beginn Erstellung Leistungsbeschreibung	03 - 2025
Meilenstein B-Plan Stand § 33 BauGB	10 - 2025
Einreichen Baugenehmigungsantrag	10 - 2025
rechtskräftiger B-Plan	01 - 2026
Meilenstein Baugenehmigung	01 - 2026
GU-Ausschreibungsverfahren	02 bis 08 - 2026
geplanter Baubeginn	10 - 2026
Baufertigstellung	10 - 2028
Nutzungsbeginn	Anfang 2029

Finanz. Auswirkung:

Kosten:

Bisherige Kostenermittlung:

Kostenschätzung von 09 - 2023 (s. Vorlage 65/060/2024)
Indexiert auf II. Quartal 2026

Gesamtkosten 53,43 Mio. EUR

Aktuelle Kostenermittlung:
Kostenberechnung Stand 11 - 2023
Indexiert auf II. Quartal 2026

Gesamtkosten 53,42 Mio. EUR

Die Kosten beinhalten nicht:

- Grundstückskosten (Ankäufe)
- Maßnahmen im Bereich Windhövel-Platz und Einmündungen in die Kaiserstraße
nachrichtlich: 300.000 € durch Tiefbauamt / Amt 66 hierfür eingestellt
- Umzüge
- Möblierung
- IT Ausstattung und TK Endgeräte
- Kunst am Bau / Kunstwerke
- Umbau und Ertüchtigung des Baudenkmals altes Rathaus
- Lager Rockwell

Die ausgewiesene Kostenberechnung inklusive der Baupreisentwicklung und Risikozuschlägen für Unwägbarkeiten nimmt Bezug auf den Rahmenterminplan mit der Zuschlagserteilung eines Generalunternehmers im II. Quartal 2026.

Eine detailliertere Kostenbetrachtung ist in der Anlage beigefügten Tabelle der Projektsteuerung der Fa. Assmann zu entnehmen. Die Tabelle vollzieht dabei die Entwicklung der Gesamtinvestitionskosten seit dem Wettbewerb nach.

Die Kostenberechnung bestätigt somit die Kostenschätzung. Die Verwaltung schlägt vor, die Kostenschätzung als Kostenobergrenze zu beschließen.

Stellungnahme der Kämmerei

Die finanzielle Situation der Stadt Haan hat sich, wie in fast allen Kommunen in NRW noch einmal dramatisch verschlechtert. Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes wird voraussichtlich bereits mit dem Haushalt 2027 erforderlich, der Konsolidierungszeitraum wird sich aufgrund der erheblichen Jahresfehlbeträge über einen Zeitraum von 10 Jahren erstrecken. Die Kämmerei geht hier davon aus, dass erst 2037 wieder ein ausgeglichener Haushalt dargestellt werden kann.

Es zeichnet sich damit ab, dass alle Investitionen, die zukünftig getätigt werden, zu 100% kreditfinanziert werden müssen. Dies führt vor dem Hintergrund der erheblich gestiegenen Zinsaufwendungen zu weiteren Haushaltsbelastungen, die zusätzlich den Ausgleich erschweren. Aus diesem Grund muss die Kämmerei darauf drängen, dass die Investitionskosten in Zusammenhang mit dem Neubau des Rathauses, auf das Notwendigste beschränkt werden.

Gleichzeitig stellt die Maßnahme aber auch einen wichtigen Baustein im Rahmen der Konsolidierung dar, da die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hier zu einem positiven Ergebnis zu Gunsten der Neubaulösung gekommen ist.

Vergabe- und Umsetzungsstrategie:

Für die Vergabe der Bauleistungen ist eine GU-Vergabe mit Verhandlungsverfahren vorgesehen.

Die Komplexität der Aufgabe mit großen Herausforderungen an die Bauleistung in unmittelbarer Innenstadtlage mit begrenztem Baufeld, vielfältigen, wechselnden Rahmenbedingungen und überwiegend in zweiter Reihe, den zu integrierenden Bestandsbauten, sowie eine bessere Kosten- und Terminalsicherheit zur Vergabe sind nach Einschätzung des Fachamtes hier die ausschlaggebenden Aspekte.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Im Entwurf werden die durch den Rat festgelegten Kriterien umgesetzt:

- Begrenzung des Fensterflächenanteils in der Regelfassade durch Brüstungen und Lisenen

- Steigerung der Flächeneffizienz wie vorne geschildert;

Gebäudenhülle im Passivhausstandard

- Es sind extensive, zu Wartungszwecken begehbare Gründächer vorgesehen, die darüber hinaus als Retentionsdächer ausgebildet werden und mit Photovoltaikflächen kombiniert sind

- Die Flexibilität der Grundrisse ist aufgrund der Bauweise gegeben, es sind in den Bürobereichen keine notwendigen Flure geplant

- Eine Ausbaureserve ist durch eine mögliche weitere Verdichtung der Strukturen gegeben; weitere Reserveflächen sind aus Kostengründen nicht vorgesehen.

Gesamtkonzept Energie / Gebäude

Die technische Gebäudeausrüstung wurde entlang der Vorgaben zur Nachhaltigkeit und den weiteren vorgegebenen Standards (s. Vorlage 65/004/2021) zu einem schlüssigen Gesamtkonzept weiterentwickelt. Hinweise auf sich zukünftig verändernde klimatische Bedingungen (Hitzeperioden) und die Vorbildfunktion der Kommune bei zukunftsorientierten Bauprojekten wurden dabei berücksichtigt. Aufgrund der Gaskrise in der Heizperiode 2022/23 und der kommenden gesetzlichen Vorgabe, ab 2045 ausschließlich mit erneuerbaren Energien zu heizen, wurde auf den Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung schon jetzt völlig verzichtet.

Für die Beheizung des Gebäudes sind nach derzeitigem Planungsstand elektrische Wärmepumpen mit Pufferspeichern unter Nutzung von Geothermie über Erdsonden vorgesehen. Diese versorgen das Gebäude im Winter mit Wärme (Bemessungsgröße 280 kW) und können in Hitzeperioden das Gebäude kühlen (Bemessungsgröße 250 kW).

Heizen und Kühlen der Büro- und Besprechungs-Räume erfolgt über Heiz-/Kühl-Decken, die gleichzeitig auch raumakustische Funktionen haben. Die Arbeitsplatzbeleuchtung ist zeitgemäß über individuell dimmbare, arbeitsplatzbezogene Stehleuchten mit Präsenz- und Licht-Sensoren geplant. Eine zentrale Warmwasserbereitung ist nicht vorgesehen.

Durch die Funktion Heizen im Winter und Kühlen im Sommer wird das Erdreich im Bereich der Sonden immer wieder reaktiviert (Wärmeentzug / Wärmeeintrag). Die hauseigenen PV-Anlage liefert gerade im Sommerbetrieb elektrische Energie und ist für die Nachtstunden (kühlen über die Deckensegel) mit einem Stromspeicher gepuffert.

Die Kühlkapazitäten der Wärmepumpen-Anlage reichen für fast alle Räume des Rathauses aus; lediglich für die Bereiche EDV Rechenzentren und Stadtarchiv sind zusätzlich Klimaanlage erforderlich.

Das Gebäude ist mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Sommerbypass ausgestattet. Diese unterstützt die vorgegebene Passivhaushülle (Minimierung der Wärmeverluste) indem die Lüftungswärmeverluste im Winter bei geschlossenen Fenstern minimiert werden können. Im Sommer vermeidet sie bei Hitzeperioden zusätzlich den unkontrollierten Eintrag überhitzter Luft in das Gebäude und gewährleistet durchgängig eine hygienische Raumluftqualität.

Die Lüftungsanlage ist in der Regel nur zu den Betriebszeiten des Rathauses aktiv und zusätzlich bei den großen Räumen bedarfsabhängig gesteuert. Heizen und Kühlen erfolgen in den Nachtstunden und an den Wochenenden weniger primärenergieintensiv über die Heiz / Kühldecken.

Die aktiven Anlagenkomponenten (Wärmepumpen, Lüftungsaggregate) sind aus Lärmschutzgründen überwiegend in den Untergeschossen angeordnet.

Das Gebäude I wird zusätzlich zu einer USV (unterbrechungsfreien Stromversorgung, für die EDV) komplett notstromversorgt, um im Krisenfall die wichtigsten Funktionen der Stadtverwaltung aufrechterhalten zu können. Hierfür ist ein Dieselaggregat mit einem Tank für 72 Stunden Betriebszeit vorgesehen. Für den Anschluss des Gebäudes an das Mittelspannungsnetz ist eine neue Kompaktrafostation von 630 kVA erforderlich.

Auf dem Dach ist eine Gründach-Photovoltaikanlage vorgesehen, sie kann nach derzeitigem Planungsstand eine Spitzenleistung von bis zu 144 kWp erreichen und verfügt über einen Stromspeicher von ca. 150kWh zur Zwischenspeicherung von Erträgen zur Eigennutzung (s.o. z.B. Nachtkühlung).

Die Umsetzung der Aufgabenstellung erfolgt über bewährte, marktgängige technische und baukonstruktive Systeme. Ausgehend von der Passivhaushülle ist die Mechanische Lüftung des Gebäudes stimmig und führt zu einem Lösungsansatz mit hohem Technikanteil. Redundanzen in der Gebäudetechnik werden vermieden; es wurden vom Rohbau abgekoppelte Systeme gewählt, die sich gut warten und revisionieren lassen.

Finanz. Auswirkung:

siehe Sachverhalt