

Datum: 15.03.2022

Az.: de

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	31.03.2022
2.	Rat der Stadt Bergkamen	31.03.2022

Betreff:

Zustimmung zur Beauftragung eines Raum- und Nutzungskonzeptes, einer Funktions-/Bedarfsanalyse und einer Machbarkeitsstudie

Kostendarstellung:	
Kosten/Erlöse:	
Produkt-/Sachkonto:	01.11.03.521868 Instandhaltungsrückstellung Rathaus
Folgekosten pro Jahr:	€
Mittelverfügbarkeit:	Mittel vorhanden
Deckungsvorschlag:	
Anfrage Korruptionsregister § 8 KorruptionsbG negativ	

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister In Vertretung Ulrich Beigeordneter und Stadtkämmerer		
Amtsleiter Brauner	Sachbearbeiterin Nicolas	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beauftragt die Verwaltung ein externes Fachingenieurbüro zu beauftragen, mit dem Ziel der Aufstellung eines Raum- und Nutzungskonzeptes, einer Funktions-/Bedarfsanalyse und einer Machbarkeitsstudie. Diese werden zwingend als weitere Planungsgrundlage für die Umgestaltung der Rathaus- und Ratstrakträume und einen Erweiterungsbau mit entsprechender Kostenermittlung benötigt. Im Anschluss daran kann dem Rat ein weiterer Umsetzungsbeschluss vorgelegt werden.

Sachdarstellung:**Anlass: Rathaussanierung statt Neubau****1. Angaben zum Grundstück:**

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Bergkamen Flur 11, Teilflächen aus Flurstücken 447, 637 und 732
Flächengröße:	Gebäude- und Freifläche; 6.501 m ²
Grundstücksart:	Eckgrundstück, bebaut mit einem Rathaus und Ratstrakt
Lage:	innerörtlich, an einer Verkehrsstraße
Gewerbliche Lage:	benachbarte Wohn- und Geschäftshausbebauung, Busbahnhof
Verkehrsanbindung:	Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, Autobahnanschluss an A2 ca. 4,0 km, Bahnhof Kamen ca. 6,0 km entfernt; ausreichende Stellplatzmöglichkeiten in der näheren Umgebung
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf, Rathaus
Bebauungsplan:	kein B-Plan, Bebauung nach § 34 BauGB Kerngebiet, Friedhof
Sonstiges:	Das Grundstück lag in einem bergbaulichen Einwirkungsgebiet.

2. Angaben zum Rathaus:

- 2.1. Baujahr/Fertigstellung: 1974/1976
- 2.2. Bruttorauminhalt: ca. 25.500 m³
- 2.3. Nutzfläche: ca. 6.000 m²
- 2.4. Geschosse: 9 inkl. Keller
- 2.5. Arbeitsplätze: ca. 230 (innerhalb des Hauses)
- 2.6. Räume: ca. 165
- 2.7. Bauart:

Massivbauweise/Stahlbetonskelett siebengeschossig, unterkellert, Geschossdecken aus Stahlbeton, Flachdach als Kaltdach mit bituminöser Abdichtung und Kiesschüttung, Fenster und Türelemente aus ungedämmten Aluminiumprofilen, Sonnenschutzverglasung, Faserzementplatten als Vorhangfassade.

2.8. Bislang erfolgte Sanierungen:

- 2.8.1. Teppichboden (ca. 2000)
- 2.8.2. Eingangstüren (ca. 2010)
- 2.8.3. Heizungsanlage (ca. 2018)
- 2.8.4. LED Beleuchtung (ca. 2018)
- 2.8.5. Elektroinstallationen IT (ca. 2019)
- 2.8.6. Verschattungsrollos innen (ca. 2019)

2.9. Baumängel/aktuelle Schäden 2022:

- 2.9.1. Schlecht gedämmte und schadstoffbelastete Außenfassade
- 2.9.2. Zugige, veraltete Fenster ohne Ersatzteilmöglichkeiten
- 2.9.3. Ungedämmte Heizungsanschlüsse
- 2.9.4. Nicht gedämmter Dachbereich mit ständigen Leckagen
- 2.9.5. Veraltete Heizkörper und deren Leitungen
- 2.9.6. Veraltete Aufzugsanlagen mit wöchentlichen Ausfällen
- 2.9.7. Veraltete, unansehnliche Sanitäranlagen einschl. der Leitungen
- 2.9.8. Fehlende Behinderten-WC Einrichtungen (behindertenfreundliches ist im Erdgeschoss vorhanden) sowie sanierungsbedürftige Sanitärbereiche
- 2.9.9. Defekte Trennwand- und Schranksysteme ohne Ersatzteilmöglichkeiten
- 2.9.10. Teppichboden ca. 20 Jahre alt
- 2.9.11. Brandschutzmaßnahmen
- 2.9.12. Schallschutzmaßnahmen
- 2.9.13. Fehlende Besprechungsräume
- 2.9.14. Fehlende Einzelbüros
- 2.9.15. Fehlende Personalaufenthaltsräume
- 2.9.16. Fehlende Lagerräume

3. Angaben zum Ratstrakt:

- 3.1. Baujahr/Fertigstellung: 1974/1976
- 3.2. Bruttorauminhalt: ca. 6.700 m³
- 3.3. Nutzfläche: ca. 1.350 m²
- 3.4. Geschosse: 3 inkl. Keller
- 3.5. Bauart:

Massivbauweise/Stahlbetonskelett zweigeschossig mit Untergeschoss, die Räume des ehemals im Untergeschoss befindlichen Gastronomiebetriebes wurden durch Um- und Ausbauten umfunktioniert zur Nutzung durch die stadteigene Druckerei und IT-Abteilung, Geschossdecken aus Stahlbeton, Flachdach als Warmdach mit Folienabdichtung, Glasfassade.

3.6. Baumängel/aktuelle Schäden 2022:

- 3.6.1. Undichte, veraltete, tlw. nicht zu öffnende Fenster und Fassadenelemente ohne Ersatzteilmöglichkeiten
- 3.6.2. Fehlende Behinderten-WC Einrichtungen
- 3.6.3. Fehlende Barrierefreiheit der Tribüne
- 3.6.4. Fehlende Klimatisierung der Sitzungssäle
- 3.6.5. Fehlende geeignete Verschattungsmöglichkeiten

4. Derzeitiger Verlauf und Sachstand:

Im Jahre **2019** hat der Fachbereich Immobilienwirtschaft überschlägige Kosten in der Gegenüberstellung von einer Sanierung des Rathauses (inkl. Ratstrakt) mit einem zwischenzeitlichen Auszug in ein Containerdorf und einem Rathausneubau inkl. Abbruch des Bestandsgebäudes ermittelt. Zu diesem Zeitpunkt kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, einen Neubau zu favorisieren.

In **2020/21** wurde ein Rathausneubau mit mind. 40 Mio. € jedoch auf Grund der Materialknappheit und der immens steigenden Baupreise bereits kritisch bewertet.

2021 hat die Verwaltung eine Schadstoffuntersuchung der Außenfassade in Auftrag gegeben. Hierbei bestätigte sich der Verdacht, dass die im Außenbereich verbauten Bauteile gesundheitsgefährdende Materialien beinhalten, welche keine Gefahr für die Mitarbeiter darstellen. Darüber hinaus wurden Überlegungen angestellt, ob und wie eine Sanierung im laufenden Betrieb doch eine alternative Lösung sein könnte und folgendes Szenario entwickelt:

Denkbar wäre eine etagenweise Sanierung mit einer vollständigen Entkernung von oben nach unten. Dazu müssten jeweils 1 bis 2 Etagen leergezogen werden. Das bedeutet den Umzug einiger Mitarbeiter in andere Gebäude, z.B. in das Stadtfenster oder/und die Möglichkeit des mobilen Arbeitens zu nutzen. Bei der außenliegenden Fassaden-/Schadstoffsanierung muss im laufenden Betrieb darauf geachtet werden, dass die jeweils darunterliegende Etage vollständig luftdicht im Bereich der Fenster verschlossen (abgeklebt) sein muss. Nur so können die Fasern nicht in das Innere des Gebäudes eindringen. Speziell für die Schadstoffsanierung könnte auch eine zweiwöchige Betriebsferienzeit des Rathauses eine mögliche Alternative sein.

Ein weiterer Ansatz war, die Gewerke bezogenen Sanierungsarbeiten über mehrere Jahre aufzuteilen (z.B. Sanierung der Außenhülle (Fassade und Dach), Sanitäranlagen, Heizung, Raumtrennwände etc.).

In jedem Fall bedeutet eine Sanierung im laufenden Betrieb eine immense Belastung jedes einzelnen Mitarbeiters über einen langen Zeitraum hinweg.

Durch den steigenden Personalbedarf und den erhöhten Anspruch an die Digitalisierung mit größeren Servern wächst auch der Flächenbedarf. Hinzu kommt, dass das Rathaus schon lange nicht mehr die heutigen Standards, die an moderne, zukunftsorientierte Büroarbeit gestellt werden, erfüllt.

Ein Erweiterungsbau ist als Ergänzung zur Sanierung in jedem Fall erforderlich. Denkbar wäre, dass in dem Erweiterungsbau die IT-Abteilung aus Gründen der Sicherheit und weitere Sitzungsräume Platz finden. Die freigezogenen Räume im Untergeschoss des Ratstraktes könnten dann umgebaut und von den Fraktionen genutzt werden. Ferner wäre es möglich, die Flächen im Erdgeschoss des Ratstraktes für barrierefreie Sanitäranlagen und die Integration eines Aufzuges umzugestalten.

2022 entschließt sich die Stadtverwaltung dazu, eine Rathaussanierung mit einem Erweiterungsbau einem Rathausneubau vorzuziehen und weitere Schritte dahingehend einzuleiten. Diese Entscheidung kommt auch dem bestehenden Klimaschutzkonzept und dem Ziel „Bergkamen wird bis 2040 klimaneutral“ zu Gute.

5. Empfehlungen:

Die Verwaltung empfiehlt im ersten Schritt die Beauftragung:

- 5.1. eines Raum- und Nutzungskonzeptes
- 5.2. einer Funktions-/Bedarfsanalyse
- 5.3. einer Machbarkeitsstudie zu den o.g. Überlegungen.

Die Verwaltung empfiehlt im zweiten Schritt:

- 5.4. die Bildung eines Unterausschusses mit einem Vertreter sowie einem Stellvertreter aus jeder Fraktion zwecks Begleitung der weiteren Baumaßnahme.