

Datum: 03.12.2019

Az.: reu-ev

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	12.12.2019
2.	Rat der Stadt Bergkamen	12.12.2019

Betreff:

"Rathaus der Zukunft"

hier: Erstellung einer externen Machbarkeitsstudie

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister Roland Schäfer	Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter
---	---

Sachbearbeiterin Reumke		
--------------------------------	--	--

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung einer externen Machbarkeitsstudie **„Rathaus der Zukunft“** mit folgenden Inhalten:

1. Funktionale und organisatorische Definition des **„Rathauses der Zukunft“** mit Entwurf eines Raumprogramms in einem Neubau für Rat/Fraktionen sowie Verwaltung
2. Städtebauliche/architektonische Umsetzungsentwürfe für den Rathausneubau
3. Räumliche Abbildung/Standortvorschläge sowohl auf stadt eigenen als auch privaten Grundstücken (sofern notwendig)
4. Möglichkeiten der öffentlichen Förderung

Die Studie soll unter Beachtung des Vergaberechts extern vergeben werden. Über das Vergabeverfahren wie auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind die zuständigen politischen Gremien regelmäßig zu informieren. Die Beauftragung der Machbarkeitsstudie bedeutet noch keinen Durchführungsbeschluss für den Rathausneubau selbst.

Sachdarstellung:

Im Entwurf des Doppelhaushalts 2020/2021 sind bei der Buchungsstelle 01.11.14/0532.785100 „Neubau Rathaus“ 500.000 € als Planungs- und Projektsteuerungskosten veranschlagt.

Der Erste Beigeordnete Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters hat zu dieser Buchungsstelle auf Einladung der drei größten Ratsfraktionen sehr ausführlich im Rahmen der jeweiligen Haushalts-Klausurtagungen über die aktuelle Situation des Rathauses / Ratstraktes informiert und die Bedeutung und Sinnhaftigkeit einer Machbarkeitsstudie hervorgehoben. Daher erfolgt im Rahmen dieser Vorlage nur eine stark komprimierte Sachdarstellung: Das Rathaus Bergkamen wurde im September 1976 eröffnet. Architekt war seinerzeit der Bergkamener Architekt Dipl. Ing. Friedrich Karl Schulte.

Noch sind die wesentlichen Kernbereiche der Verwaltung alle im Rathausgebäude untergebracht. 1994 wurden lediglich Polizei und Gesundheitsamt ausgegliedert. Nebenstellen (Kultur, Bildung ...) existieren nur für Funktionen, die nicht auf die Nähe der allgemeinen Verwaltung angewiesen sind bzw. sogar ausdrücklich als Insellösung betrieben werden sollten (z.B. Erziehungsberatungsstelle). Aus Platzmangel wird im Jahr 2020 das Kulturreferat in das derzeit im Bau befindliche Stadtfenster der UKBS einziehen.

Die Heizungsanlage wurde erneuert, die digitale Infrastruktur regelmäßig aktualisiert und das Rathausumfeld komplett umgestaltet. Bis heute hat es aber keine grundlegenden baulichen Veränderungen bzw. Sanierungsmaßnahmen gegeben.

Das Rathaus weist typische Baumerkmale der 1970er Jahre auf. Das betrifft insbesondere die verwendeten teils mangelhaften Materialien wie z.B. rammelnde Aluminiumfenster und Asbest im Fassadenaufbau oder ungedämmte Heizkörpernischen. Eine zeitgemäße Klimatisierung ist nicht möglich, worunter Mitarbeitende und Besucherinnen und Besucher gleichermaßen leiden. Im Sommer wird es in den Räumen zum Teil sehr heiß, im Winter durch die Zugluft undichter Fenster bleibt es kalt.

Das Rathaus weist eine äußerst schlechte Energiebilanz auf.

Die Gebäude (Ratstrakt und Verwaltungshochhaus) sind in vielen Bereichen nicht barrierefrei nutzbar. So können körperlich eingeschränkte Besucher*Innen sowie Rats- und Ausschussmitglieder nur mit Unterstützung Dritter an den Sitzungen teilnehmen, da sich die Zuschauertribüne und die Säle 1 und 2 im Obergeschoss und die Toiletten im Untergeschoss des Ratstraktes befinden. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Stellplätze auf dem Parkdeck ist nur über unattraktive und gefährliche Wege innerhalb des Parkhauses bzw. durch die Flure des Einkaufszentrums möglich.

Es besteht daher ein erheblicher Sanierungsbedarf im Gesamtbestand z.B. hinsichtlich:

- Barrierefreiheit
- Klimaschutzanforderungen
- Energetische Sanierung
- Senkung der Betriebskosten
- Sanitäranlagen
- Brandschutz.

Zudem haben sich seit Ende der 1970er Jahren die Anforderungen an eine moderne Verwaltung sowie an Politik und bürgerschaftliches Engagement grundlegend geändert. Sie erfordern ein zusätzliches und zeitgemäßes Raumangebot.

Hier einige Beispiele:

- Bürgerbüro mit generationengerechten Wartezonen
- Digitalisierung der Verwaltungsabläufe
- Gestiegene Anforderungen an Datenschutz; z.B. Einzelberatung bei personenbezogenen Daten
- Fehlende Besprechungsräume für Gespräche mit externen Gästen (Investoren, Erschließungsträger ...) und Amtsbesprechungen (Teamarbeit)
- Zusätzliche kommunale Aufgaben / Anstieg der Beschäftigtenzahl
- Sicherheitsanforderungen für Bürger*Innen und Beschäftigte
- Anstieg der Anzahl der im Rat vertretenen Parteien ist zu erwarten (Mehrparteiensystem)
- Umweltfreundliche Mobilität der Verwaltung und der Mitarbeiter*Innen (Fahrradstellplätze, Sharing-Angebote ...)
- Kantine, Kaffeeküchen o.ä.

Im Ergebnis kann das heutige Gebäude die Anforderungen an ein bürgernahes, demokratisches Rathaus, das zugleich als Visitenkarte auch die Leistungsfähigkeit der Stadt repräsentiert, nicht erfüllen.

Die Verwaltung hat daher geprüft, unter welchen Voraussetzungen die Raumsituation für eine zukunftsfähige Politik, Verwaltung und Bürgerbeteiligung geschaffen werden kann. Eine durchgreifende Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes zur Erreichung eines Neubauszustands scheitert daran, dass z.B. eine Aufstockung aus statischen Gründen nicht machbar und eine bauliche Erweiterung nur nach Osten möglich ist. Die barrierefreie Erschließung des Ratstrakts geht zu Lasten der Ratsfunktionen, da der Raumbedarf für einen Aufzug nur durch eine Beschneidung der Fraktionsräume geschaffen werden kann. Dadurch wird nicht nur die bestehende Ratsarbeit eingeschränkt, sondern auch für zusätzliche Fraktionen, wie sie in anderen Parlamenten bereits entstanden sind, kann kein Angebot mehr geschaffen werden. Zudem ist eine teure Containerlösung während der Bauzeit sowohl für die Mitarbeiter*Innen als auch für Besucher*Innen mit erheblichen Nachteilen verbunden. Die Kosten für eine Sanierung im Bestand inkl. Erweiterung nach Osten und ggf. eingeschossiger Vorbauten, Containergestellung für zwei Jahre, Sanierung des Ratstraktes und Planungskosten beträgt schätzungsweise 30 Mio. €. Alleine die Containeraufstellung und-miete wird mit ca. 9 Mio. € veranschlagt. Eine barrierefreie Erreichbarkeit der Stellplätze ist bisher nicht veranschlagt. Bei einer angenommenen Bruttogeschossfläche (BGF) von 12.000 qm hat die Verwaltung für einen Neubau mit zukunftssicherem Standard eine Summe von ca. 40 Mio. € kalkuliert.

Angesichts der oben beschriebenen Funktionsmängel - auch nach erfolgter Sanierung - und aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen schlägt die Verwaltung vor den **Neubau eines Rathauses als Vorzugsvariante** mit folgender Zielsetzung zu prüfen:

- Rathaus als Visitenkarte der Stadt
 - Spiegelbild der Leistungsfähigkeit der Stadt
 - Energetische Vorbildfunktion
 - Ort der Repräsentation
- Bürgernahes Rathaus
 - Sicherstellung der von Bürgern und Bürgerinnen erwarteten Dienstleistungen

- zeitgemäßes Bürgerbüro / Wartezonen
- Barrierefreiheit
- Datenschutz
- Demokratisches Rathaus
 - für Beratungen und Entscheidungen in Rat, Ausschüssen und Fraktionen
 - für bürgerschaftliches Engagement
 - Barrierefreiheit
- Multifunktionales Rathaus
 - Ort der Begegnung, Ausstellungen, Lesungen.

Für den Prüf- und Planungsprozess bietet sich als erster Schritt die Erstellung einer Machbarkeitsstudie an. Planungs- und Projektsteuerungskosten für den Neubau eines Rathauses in Höhe von 500.000 € sind im Doppelhaushalt 2020/2021 veranschlagt. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Teilbetrag dieser Summe für die Machbarkeitsstudie ausreichen wird.

Diese externe Machbarkeitsstudie sollte nicht nur städtebaulich-architektonisch, sondern insgesamt folgende Aspekte erfüllen:

1. **Funktionale und organisatorische Definition des Rathauses der Zukunft mit Entwurf eines Raumprogramms in einem Neubau für Rat/Fraktionen sowie Verwaltung**

Hierzu gehören beispielsweise Bürgerfreundlichkeit, diversifizierte Arbeitsformen (z.B. auch Home Office), Datenschutz, arbeitnehmerfreundliche und bürgernahe Infrastruktur (z.B. Kantine, Teeküchen, Sharing-Angebote ...), ggf. Öffnung für städtische Events oder für Vereins- und/oder andere bürgerschaftliche Veranstaltungen, Wahrnehmung der Ratsfunktionen. Die Federführung hat hier der Bereich Zentrale Dienste.

2. **Städtebauliche/architektonische Umsetzungsentwürfe für den Rathausneubau**

Unter der Regie des Dezernats für Bauen, Stadtentwicklung, Klimaschutz sollen Fragen und Möglichkeiten städtebaulicher Prägung, Einbindung in die Umgebung, Erschließung, Höhenstaffelung und-gliederung, erste Ideen für ein Raumkonzept ... zusammengestellt und abgewogen werden.

3. **Räumliche Abbildung/Standortvorschläge sowohl auf stadteigenen als auch privaten Grundstücken**

Hier soll unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtstärkung die Neubebauung als Mehrstufenkonzept am heutigen Standort sowie alternativ die Inanspruchnahme von privaten Grundstücken geprüft werden.

4. **Möglichkeiten der öffentlichen Förderung**

Darüber hinaus sind Zuwendungsmöglichkeiten aus Mitteln der Städtebauförderung bzw. des Klimaschutzes, die sich durch die Aufstellung des integrierten Handlungskonzeptes „Bergkamen MITTENDRIN“ eröffnen, auszuloten.

Die Verwaltung schlägt vor, die Machbarkeitsstudie unter Beachtung des Vergaberechts extern zu vergeben. Eine ständige Begleitung durch die politischen Gremien sieht die Verwaltung hier als Selbstverständlichkeit an, da die Aufgabenstellung weit über das laufende Geschäft der Verwaltung hinausgeht.