

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0456/3

Zuständig: Fachbereich Immobilienwirtschaft
Verfasser: Norbert Rose



Ahaus, 06.12.2012

Beratungsfolge

Rat	18.12.2012	TOP: 5	öffentlich
------------	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort;
hier: Unterbringung notwendiger Büroflächen, die bei der Umnutzung entfallen**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die aufgrund der Umnutzung des Geländes Rathaus II wegfallenden Büroflächen durch eine Optimierung im Bestandsbereich und durch einen Anbau an das bestehende Rathaus zu kompensieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für die Optimierungsmaßnahmen im Bestand und für die Anbauvariante weiter zu verfolgen.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, entsprechende Verhandlungen mit dem Investor zu führen.

Sachdarstellung

Am 15.05.2012 hat der Rat die Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort auf der Grundlage des Konzeptes „Kaufhauskonzept Berken“ beschlossen. Derzeit sind im Rathaus II rd. 50 Mitarbeiter in 3 Fachbereichen untergebracht. Bedingt durch die geplante Umnutzung dieses Geländes sind für diese Mitarbeiter entsprechende Ersatzbüroflächen zu schaffen.

Durch Optimierungen wird es gelingen, den Fachbereich 51 mit rd. 20 MitarbeiterInnen im vorhandenen Gebäudebestand unterzubringen. Hierfür werden Umbaumaßnahmen erforderlich, die im Zuge der notwendigen Sanierung des „alten Rathauses“ durchgeführt werden können.

Für rd. 30 MitarbeiterInnen müssten jedoch Ersatzflächen geschaffen werden. Dies wäre durch Schaffung eines separaten Neubaus in unmittelbarer Nähe zum Rathaus möglich oder durch den Anbau an dem bestehenden Rathaus, wie er bereits in den seinerzeitigen Plänen des Büros Wolters und Partner im Jahre 1977 vorgesehen war.

Durch die Optimierung im Bestand und den Anbau steht dann eine Gesamtfläche von insgesamt 6.800 m² zur Verfügung, das sind gegenüber der jetzigen Gesamtfläche von 8.544 m² rd. 1.744 m² weniger. Diese Flächenreduzierung in Verbindung mit dem verbesserten energetischen Zustand des Anbaus wird zu Einsparungen sowohl bei Heiz- als auch bei den übrigen Bewirtschaftungskosten von rd. 50 TEUR p.a. führen. Es muss allerdings angeführt werden, dass dann keine Reserveflächen mehr zur Verfügung stehen, sodass ein weiterer Flächenbedarf (z.B. neue Aufgaben etc.) nicht mehr abgedeckt werden könnte. In einem derartigen Fall müsste diese Bedarfslücke durch Anmietung von weiteren Büroflächen überbrückt werden.

Für den Bürger, aber auch für den Ablauf von internen Vorgängen, bietet eine Unterbringung „unter einem Dach“ Vorteile. Für den Bürger würde dann eine klare Orientierung mit nur einer „Anlaufstelle“ bestehen, von der aus alle Fachbereiche und Mitarbeiter direkt erreichbar wären. Nebenstellen in denen Bürger sich ausschließlich über die vorhandenen Hinweisschilder zurecht finden müssen sind nicht bürgerfreundlich. Wirksame Abhilfe könnte in dem Fall nur durch zusätzliches Personal (Empfangszentrale im Nebengebäude) geschaffen werden. Hierfür würden jedoch zusätzliche Aufwendungen anfallen, die in der Vergleichsberechnung ebenfalls nicht enthalten sind.

Für die Mitarbeiter gäbe es keine räumliche Trennung mehr und die Postwege (Eingang, Ausgang, Interne etc.) würden sich z.T. erheblich verkürzen. Die dadurch zu erzielenden Wirtschaftlichkeitsvorteile sind jedoch derzeit kaum monetär zu beziffern. Darüber hinaus sollte aber auch eine gewisse psychologische Wirkung bei einer „externen Unterbringung“ auf die Mitarbeiter nicht unerwähnt bleiben. Diese sogenannten „weichen Faktoren“ sollten bei der Entscheidung Berücksichtigung finden.

Nach ersten Kostenschätzungen des Büros farwick + grote architekten liegen die Gesamtkosten der separaten Neubauvariante bei rd. 1,67 Mio. €, die Gesamtkosten bei der Anbauvariante aufgrund der ersten Kostenschätzung des Büros Wolters und Partner jedoch bei rd. 1,97 Mio. €. Die Differenz bei den Gesamtkosten resultiert aus einer zweckoptimierten Bauweise bei der Neubauvariante, die keine Rücksicht auf bestehende architektonische Notwendigkeiten nehmen muss. Zusätzlich zur Schaffung dieser Büroflächen wird es notwendig, entsprechend geeignete Archivräume vorzuhalten. Die bisher als Endarchiv genutzten Räume entsprechen nicht mehr den Anforderungen, die heute an Archivräume für das Endarchiv gestellt werden. Da diese Kosten jedoch bei beiden Varianten in gleichem Umfang anfallen würden, werden Sie bei dem Alternativenvergleich außer acht gelassen und sind auch in den o. a. Kostenschätzungen noch nicht enthalten.

Vergleichsberechnung

(Beträge p.a.)

Separater Neubau	Bezeichnung	Anbau
33.400 €	Abschreibungen (50 Jahre)	39.400 €
6.000 €	Verzinsung (Durchschnittsverzinsung unter Berücksichtigung von Verkaufserlösen)	12.000 €
2.000 €	Zusätzliche Aufzugsanlage (Wartung, Reparaturen, Betriebskosten)	0 €
2.000 €	Zus. Technische Anlagen (Heizung etc.) Wartungskosten etc.	0 €
43.400 €	Gesamtaufwendungen	51.400 €

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einsparungen bei den Heiz- und Betriebskosten in Höhe von rd. 50 TEUR dürften beide Varianten ohne Belastung des laufenden städtischen Haushaltes darstellbar sein. Beide Varianten dürften die Energieverbräuche und damit auch den CO₂-Ausstoß in gleicher Weise nachhaltig senken und würden damit auch zum aktiven Klimaschutz beitragen.

Nach dieser Vergleichsberechnung stellt sich die Variante „separater Neubau“ als die wirtschaftlich günstigere Alternative dar. Hierbei wurden jedoch nicht die sicherlich bestehenden, derzeit jedoch kaum monetär zu messenden Wirtschaftlichkeitsvorteile der Anbauvariante eingerechnet. Die Differenz zur Anbauvariante liegt bei rd. 8.000 € p.a. Unter Berücksichtigung der weiteren Vorteile, die eine Anbauvariante generiert, schlägt die Verwaltung die Anbauvariante als wirtschaftlich sinnvolle und organisatorisch bessere Lösung zur Schaffung der notwendigen Büroflächen vor.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Anlagen

Anlage 01: Visualisierung und Ansichten Anbau Rathaus