



Haupt- und Finanzausschuss am 06.05.2021		öffentlich		
Nr. 12 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 2/129/2021		
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum: 19.04.2021		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	06.05.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Rathausenerweiterung - Weiteres Vorgehen

I. Beschlussvorschlag:

Die für die Fortsetzung der Baumaßnahme „Rathausenerweiterung“ benötigten Planungsleistungen werden ausgeschrieben und vergeben. Der im Zuge der Haushaltsplanberatungen erteilte Sperrvermerk wird aufgehoben.

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an zusätzlichen Büroflächen wird die Verwaltung die Anmietung zusätzlicher Büroflächen prüfen.

Alternativ:

Die Verwaltung wird beauftragt, im kommenden Jahr im Rahmen einer Organisationsuntersuchung die notwendige Büroflächenausstattung zu überprüfen.

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an zusätzlichen Büroflächen wird die Verwaltung die Anmietung zusätzlicher Büroflächen prüfen. Die Planung der Rathausenerweiterung wird bis dahin zurückgestellt.

II. Rechtsgrundlage:

§ 41 GO NW, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der zur Fortführung der Maßnahme „Rathausenerweiterung“ im Investitionsplan 2021 vorgesehene Haushaltsansatz ist mit einem Sperrvermerk versehen worden. Um die Maßnahme auf Grundlage der bisherigen Planung fortführen zu können, ist nunmehr die Aufhebung des Sperrvermerkes notwendig, damit weitere Planungsleistungen beauftragt werden können.

Die Planungsleistungen würden beinhalten:

- Erstellung eines Bodengutachtens sowie Tragwerksplanung
Bei der Planung eines Bauwerks bilden die Beschaffenheit des Untergrundes, die daraus resultierende Wahl der erforderlichen Gründung und die Dimensionierung der jeweiligen Bauteile die Grundlagen für die weiteren Planungsphasen. Da die Gründung eines Bauwerks je nach Beschaffenheit des Untergrundes und der statischen Bauteildimensionierung einen nicht

unerheblichen Teil der Gesamtkosten einer Baumaßnahme ausmachen, ist die Beauftragung eines Bodengutachtens und eines Tragwerkplaners bereits im frühen Planungsstadium zu empfehlen, um Umplanungen und Kostensteigerungen zu vermeiden.

- Fachplanung „Technische Gebäudeausrüstung“

Die Anforderungen an Klimaschutz, CO₂-Neutralität bei Neubauten und die damit verbundene Wahl des Energieträgers in Bezug auf die vorzuhaltenden Raumgrößen für Heizung und Lüftung setzt die Beauftragung einer entsprechenden Fachplanung voraus.

Darüber hinaus bildet der vorhandene Glasgang die Hauptverbindung der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Strom, EDV) zwischen dem bisherigen Altbau, dem Neubau und dem neu zu errichtenden Gebäudeteil. Zur Sicherstellung des laufenden Betriebs auch während der Umbau- bzw. Neubaumaßnahme ist eine von Beginn an gute und enge Abstimmung zwischen den Planungsbeteiligten von großer Bedeutung.

Die Kosten für die Beauftragung der genannten Fachplaner bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 gemäß HOAI werden geschätzt auf:

- Bodengutachten ca. 16.000 € brutto (zzgl. Nebenkosten)
- Technische Gebäudeausrüstung: ca. 60.000 € brutto (zzgl. Nebenkosten)
- Tragwerksplanung ca. 58.000 € brutto (zzgl. Nebenkosten)

Mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) liegt eine Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahme vor. Zeitlich könnte die Leistungsphase 3 Anfang 2022 abgeschlossen werden. Für die weiteren Planungsphasen (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) ist ein weiterer Zeitraum von ca. einem halben Jahr zu berücksichtigen. Nach Ausschreibung ist danach mit einem Baubeginn frühestens Anfang 2023 zu rechnen. Bei einer ca. 1,5jährigen Bauzeit könnte die Rathausenerweiterung damit etwa zum Herbst 2024 fertiggestellt werden.

Die derzeit geplante Rathausenerweiterung deckt einen Raumflächenbedarf ab, der Ende 2018/Anfang 2019 durch das Büro iwB gutachterlich ermittelt wurde. Dabei wurden ausgehend vom Status quo aktuelle sowie absehbare zukünftige Anforderungen berücksichtigt. Neue Entwicklungen im Bereich des mobilen Arbeitens oder das Modell der Wechselarbeitsplätze wurden sehr wohl betrachtet, aber mit einem nur untergeordneten Potential bewertet.

Die Corona-Pandemie hat zwischenzeitlich dafür gesorgt, dass langjährig etablierte Verwaltungsabläufe in kürzester Zeit an neue Anforderungen angepasst werden mussten. Konkret bedeutet dies, dass nunmehr ein erheblicher Teil der Bediensteten zeitweise im heimischen Umfeld tätig ist. Ebenso wurde das Sachgebiet „Gebäude- und Immobilienmanagement“ provisorisch in Räumen der Villa Westerholt untergebracht, reine Aktenräume im 3.OG des Rathaus Neubaus wurden zu Einzelbüros umfunktioniert und die Akten in das Gebäude „Rohrkamp 24“ verbracht. Die Umstellung von stationären PC-Arbeitsplätzen hin zu mobil einsetzbaren Laptops ist nahezu vollständig abgeschlossen. Es findet derzeit somit für alle Beteiligten ein intensiver Lern- und Veränderungsprozess statt, der in dieser Form 2018/2019 noch nicht absehbar war.

Einschränkend ist jedoch gleichzeitig darauf hinzuweisen, dass derzeit eine absolute Ausnahmesituation herrscht. Die Vorgabe aus der SARS-CoV-2-Arbeitsschutzverordnung, dass Personenkontakte und die gleichzeitige Nutzung von Betriebsräumen durch mehrere Personen auf das notwendige Minimum reduziert werden sollen, führt bei der Stadt Lüdinghausen dazu, dass Standardbüros nicht mehr doppelt besetzt werden. Dies bedeutet faktisch eine Vorgabe an die Bediensteten ihre privaten Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu müssen, ohne dass die Vorgaben der Arbeitsschutzverordnung uneingeschränkte Anwendung finden können. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass derzeit kein regulärer Publikumsverkehr stattfindet.

Ob und inwieweit hier gemachte Erfahrungen somit auch zu langfristig veränderten Anforderungen an die Büroflächenausstattung führen, kann derzeit nicht beantwortet werden.

Auch Sicht der Verwaltung stellen sich zum weiteren Vorgehen zwei Alternativen dar:

Alternative 1: Umsetzung der bisherigen Planung

Danach wird die begonnene Planung zügig fortgesetzt, um schnellstmöglich den seinerzeit ermittelten Büroflächenbedarf als Bestanderweiterung umzusetzen. Kostenträchtige Umplanungen werden hierbei vermieden, zugleich wird den Bediensteten signalisiert, dass die Stadt Lüdinghausen ihnen künftig moderne und attraktive Arbeitsplätze anbieten wird. Die Bürgerinnen und Bürger werden auch in Zukunft eine zentrale Anlaufstelle für ihre Anliegen vorfinden, welche den Anforderungen von Barrierefreiheit und Datenschutz vollumfänglich genügt.

Die oben genannten möglichen veränderten Anforderungen können bei dieser Variante baulich nicht mehr berücksichtigt werden.

Alternative 2: Zurückstellung der Planung und Überprüfung des weiteren Vorgehens

Es findet eine kritische Überprüfung der künftigen Flächenbedarfe statt. Hierzu werden die gemachten Erfahrungen und neuen Erkenntnisse im Rahmen einer Organisationsuntersuchung gesammelt und ausgewertet. Eine derartige Betrachtung sollte nach Möglichkeit im kommenden Jahr stattfinden, sobald eine weitgehende Rückkehr zum Normalbetrieb wieder möglich ist.

Bei beiden Alternativen wird es notwendig sein, für einen Interimszeitraum weitere Büroflächen anzumieten, um akuten Bedarf zu decken. Die Verwaltung wird sich hierzu einen konkreten Überblick über geeignete Objekte im Stadtgebiet verschaffen.