

Kreisstadt Olpe

Der Bürgermeister
 Amt für zentrale Gebäudebewirtschaftung
 AZ: 043.8114

Beschlussvorlage

<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich
<input type="checkbox"/>	nichtöffentlich

Datum Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

07.06.2011	173/2011
-------------------	-----------------

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	06.07.2011						

Betreff:

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Erhalt bzw. zur Verlagerung des Rathausstandorts in Zusammenhang mit der Bauleitplanung im Bahnhofsumfeld

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, planerisch und wirtschaftlich zu prüfen, inwieweit die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes im Zusammenhang mit der Umnutzung des Bahnhofsbereiches wirtschaftlich und städtebaulich realisierbar ist. In die Überlegungen ist auch das Parkhaus „Franziskanerstraße“ einzubeziehen.

Sachverhaltsdarstellung:**Ziel/Problem:**

Aufgrund der Überlegungen und Planungen für den Bereich des Bahnhofes, einer Anfrage der Bundesagentur für Arbeit und des Berichtes der Gemeindeprüfungsanstalt NRW über die überörtliche Prüfung der Kreisstadt Olpe von August bis Oktober 2008 ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, eine grundsätzliche Überprüfung der Gesamtsituation vorzunehmen.

Durch die Bundesagentur für Arbeit ist im Hinblick auf die Anmietung von Räumlichkeiten für das Jobcenter Olpe Anfang des Jahres eine Anfrage für die Anmietung weiterer Flächen im Rathaus Olpe gestellt worden. In diesem Zusammenhang wurden Überlegungen angestellt, ob und inwieweit weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Die in Frage kommenden Flächen liegen im 1. UG, 8. OG und 9. OG des Rathauses.

Aufgrund der Vorgaben der Bundesagentur für Arbeit wäre es erforderlich, vor der Vermietung die Räumlichkeiten baulich so anzupassen, dass bestimmte Mindeststandards gewährleistet werden. Daher wäre es vor einer Erweiterung des Mietverhältnisses mit dem

Job-Center nach ersten Einschätzungen erforderlich, Umbauarbeiten vorzunehmen, die ca. 275.000,00 € kosten würden.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich nur um die Durchführung der notwendigen baulichen Maßnahmen (z. B. Elektroarbeiten, Trockenbau, Fußbodenbelag etc.) handelt und eine Verbesserung der derzeitigen schlechten Situation des Gebäudes nicht erreicht werden kann. Gerade im Hinblick auf die in Zukunft anstehenden Problembereiche wie Energieeffizienz, Austausch von Fenstern, Fassadenerneuerung etc. würde keine Verbesserung der derzeitigen Bausubstanz eintreten.

Angeregt durch die Anfrage der Bundesagentur nach weiteren Räumen für das Job-Center sollten zum jetzigen Zeitpunkt, auch aufgrund der Empfehlungen der GPA, die Möglichkeiten einer Verbesserung der derzeitigen Situation untersucht werden.

Dabei ist einerseits zu prüfen, welche Investitionen erforderlich wären, um ein den modernen Anforderungen entsprechendes Verwaltungsgebäude zu errichten bzw. das bestehende Gebäude an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Andererseits sollte dabei aber auch die städtebauliche Situation im Bereich der Kreisstadt Olpe insgesamt berücksichtigt werden.

Da zurzeit im Bereich des Bahnhofsumfeldes ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, kann in diesem Zusammenhang untersucht werden, ob das Rathaus dort untergebracht werden kann. Dadurch würde der Betrieb der Verwaltung ohne Unterbrechung möglich sein, da das bestehende Gebäude bis zu einem Umzug in andere Räumlichkeiten genutzt werden könnte, ohne andere Zwischenlösungen finanzieren zu müssen. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung nunmehr sowohl wirtschaftlich als auch planerisch untersucht werden, ob und inwieweit eine Optimierung der jetzigen Situation im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Kreisstadt Olpe kurzfristig bzw. mittelfristig erreicht werden kann, weil Alternativflächen im Bereich des Bahnhofs zur Verfügung stehen.

Die GPA hat in ihrem Bericht empfohlen, perspektivisch die Möglichkeit eines Neubaus auf Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen, wenn größerer oder grundlegender Sanierungsbedarf ansteht und hat dort ein Potential für Einsparungen gesehen (Seite 26 des Prüfberichtes). Im Bericht wird auch an anderer Stelle auf die negative Auswirkung des umbauten Raumes des Rathauses im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung sowie auf das Missverhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsfläche hingewiesen.

Die Dimension des Raumes wirkt sich jedoch nicht nur negativ auf die Bewirtschaftung aus, sondern wirkt gegenüber der Umfeldbebauung wie ein Fremdkörper und stößt somit auch aus städtebaulicher Sicht auf wenige Akzeptanz.

Dabei würde es sich anbieten, in diese Überlegungen auch das Parkhaus „Franziskanerstraße“ einzubeziehen. Da bei Aufgabe des jetzigen Rathausgebäudes natürlich über eine Gesamtlösung nachgedacht werden müsste, würde es möglich sein, bei Berücksichtigung der Parkhausfläche, eine bessere städtebauliche Anbindung an den jetzigen Einkaufsbereich zu finden. Nach ersten Gesprächen und Instandhaltungskonzepten wurde für eine geplante Nutzungsdauer von weiteren 15 bis 20 Jahren nach groben Kostenschätzungen eine Rückstellung von 700.000 Euro für die Sanierung des Parkhauses gebildet. Aufgrund des dort bestehenden Handlungsbedarfs wäre es also mehr als sinnvoll, planerisch und wirtschaftlich ein Gesamtkonzept zu entwickeln und alternative Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Rechtslage/Zuständigkeit:**Folgen:****Stellungnahmen innerhalb der Verwaltung:**

Das Rechnungsprüfungsamt hat gegen die vorgeschlagene Beschlussfassung keine Bedenken.

Finanzielle Auswirkungen auf die mittelfristige Ergebnis- und Finanzrechnung:

<input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen
--

Haushaltsposition	Nr.	Bezeichnung
Produkt	- -	
Konto	-	

Ergebnisplan	2011	2012	2013	2014
Aufwand				
Ertrag				

Investitionsmaßnahmen	2011	2012	2013	2014
Einzahlung				
Auszahlung				

<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr zur Verfügung
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag <input type="checkbox"/> ja bei Produkt <input type="checkbox"/> teilweise bei Produkt <input type="checkbox"/> nein

Erläuterungen:
