

**Kreisstadt Olpe**

Der Bürgermeister  
 Amt für zentrale Gebäudebewirtschaftung  
 AZ: 043.8110

**Mitteilungsvorlage**

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

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>28.11.2013</b>	<b>305/2013</b>

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen	12.12.2013	

**Inhalt der Mitteilung:**

**Zwischenbericht über den Sachstand der Konzeptentwicklung für die Realisierung eines Rathauses an einem anderen Standort**

**Protokolltext:**

Die Verwaltung informiert über den Sachstand der Konzeptentwicklung für die Realisierung eines Rathauses an einem anderen Standort.

**Sachverhaltsdarstellung:****Ziel/Problem:**

Der jetzt vorgelegte Zwischenbericht ist dem Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen gemäß der **Beschlussfassung zu Drucksachen-Nr. 162/2013 1.Ergänzung** bis zum Jahresende 2013 vorzulegen. Im Folgenden wird Bezug genommen auf die Nummerierung der seinerzeitigen Beschlussfassung.

Es sind insbesondere Aussagen zu treffen zu:

**2a. dem Raumbedarf der Verwaltung und der Größe eines Neubaus unter Berücksichtigung zukunftsorientierter Formen der Verwaltungsarbeit**

Zwischenzeitig wurde in 3 Besprechungen das durch VBD vorgelegte „Raumprogramm Neubau“ (S.10 von 11 der MWU) innerhalb der Verwaltung weiterentwickelt. Dabei wurden auf der Grundlage der DIN 18205 (Bedarfsplanung im Bauwesen) die Bedürfnisse von Bauherr und Nutzern methodisch ermittelt. Die Bedarfsplanung liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Sie ist in der Frühphase von Bauplanungsprozessen noch vor der Leistungsphase „Grundlagenermittlung“ zu erbringen um die Qualität des zu erstellenden Gebäudes sicherzustellen. Der Bedarfsplan soll zu jedem beliebigen Zeitpunkt die wesentlichen Bedürfnisse, Ziele und Mittel des Bauherrn und Nutzers sowie die Rahmenbedingungen des Projekts und alle erforderlichen Anforderungen an den Entwurf darstellen. Die

Bearbeitung ist noch nicht abgeschlossen und soll im neuen Jahr unter Begleitung eines externen Beraters fortgesetzt werden (s. Punkt 2e).

### **2b. einem modularen Aufbau des neuen Rathauses, der die Möglichkeit bietet, flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können**

Das neue Rathaus soll 3-geschossig erstellt werden und sich insofern mehr in der Horizontalen erstrecken als bisher. Hierdurch und durch die Anordnung ausreichender Treppenhäuser und Flurabschlusstüren soll eine modulare Bauweise realisiert werden, die es ermöglicht, nicht mehr benötigte Flächen anderweitig zu vermieten bzw. zusätzlich benötigte Flächen anzumieten. Dieses ist umso wichtiger, als sich zukünftig zu erwartenden Veränderungen an die Verwaltungsarbeit kaum abschätzen lassen. Die bisherigen Versuche, interkommunale Zusammenarbeit voranzutreiben, waren nicht sehr vielversprechend. Die Überlegungen zum Thema „Home Office“, auch vor dem Hintergrund einer verbesserten Frauenförderung, stecken noch in den Anfängen.

### **2c. dem nachhaltigen und Ressourcen schonenden Betrieb des Gebäudes**

Beim Bau des neuen Rathauses wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Bauweise angestrebt. Inwieweit die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) lediglich einzuhalten oder zu übertreffen sind, unterliegt dem politischen Willen. Außer den Anforderungen der EnEV sind auch die des § 17 Tariftreuegesetz NRW (Umweltfreundliche und energieeffiziente Beschaffung) einzuhalten. Die detaillierte Bearbeitung des Themas steht erst zu einem späteren Zeitpunkt an.

### **2d. einen möglichen Standort im Bahnhofsareal oder denkbaren Alternativ- oder Teilstandorten**

Bezüglich der Standortauswahl für das neue Rathaus wurden als mögliche Alternativen die Pestalozzischule und die Realschule neben dem geplanten Standort Bahnhofsareal in den politischen Gremien ins Gespräch gebracht. Im Zusammenhang mit dem Neubau eines Rathauses soll ein zentral gelegenes Gebäude mit allen Funktionen unter einem Dach entstehen, sodass über die Schaffung von Teilstandorten nicht weiter nachgedacht wurde.

Der Standort Pestalozzischule liegt außerhalb des Zentrums in einem Wohngebiet. Aufgrund der topografischen Lage am Berg ist der Standort für eine zunehmend älter werdende Bevölkerung nicht sinnvoll. Aufgrund der vorhandenen engen Erschließungsstraße, der schwierigen Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der fehlenden Flächen für den ruhenden Verkehr ist der Standort ebenso ungeeignet wie aufgrund der für eine Umnutzung bzw. Erweiterung nur bedingt geeigneten Grundrisskonfiguration des Schulgebäudes. Die Verwaltung schlägt in ihrer Vorlage Drucksachen-Nr. 295/2013 vor, das Gebäude zukünftig als Teil des Städt. Gymnasiums zu nutzen.

Der Standort Realschule liegt versteckt in „zweiter Reihe“ und ist aufgrund der Grundrisskonfiguration und fehlender Stellplätze ebenso ungeeignet. Aufgrund der Aufgabe der Schulform Realschule und einer fehlenden Folgenutzung des Gebäudes ist der Abbruch des Realschulgebäudes wahrscheinlich. Nach derzeitiger Planung soll lediglich die Turnhalle der Realschule als einzige Dreifachturnhalle mit Tribüne erhalten werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Bahnhofsareal der geeignete Standort für den Neubau des Rathauses. Der Standort liegt in dem seinerzeit festgelegten Bereich der Arrondierung des zentralen Versorgungsbereichs der Kreisstadt Olpe. An diesem Standort ist eine fle-

xible modulare Planung möglich. Die Anbindung an den ÖPNV (Bus und Bahn) und den Individualverkehr (neue Umgehungsstraße) ist hier optimal gegeben. Flächen für den ruhenden Verkehr können in ausreichender Anzahl geschaffen werden. Die Umgestaltung des derzeitigen Busbahnhofes zu einem attraktiven Stadtplatz am Zusammenfluss von Olpe und Bigge wird den Bereich aufwerten und die Verknüpfung eines kompakten Einkaufsbereichs mit Marktplatz und Kurkölner Platz vervollständigen.

Gemäß Beschluss des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen vom 22.04.2010 „verpflichtet sich die Kreisstadt Olpe als Eigentümerin das Bahnhofsgebäude aus städtebaulichen und stadthistorischen Gründen in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten und den Erhaltungsgedanken im Falle einer Veräußerung des Gebäudes vertraglich gegenüber Rechtsnachfolgern abzusichern“. Denkbar ist auch die Erhaltung der Hauptfassade und ein, unter Beachtung der vorhandenen Gebäudekubatur, zu erstellender Neubau.

Der o. g. Beschluss ist vor dem Hintergrund einer möglichen Aufnahme des Bahnhofsgebäudes in die Denkmalliste gefasst worden. Die Auswirkungen des Erhalts des Bahnhofsgebäudes, sowohl in finanzieller Hinsicht, wie auch in Bezug auf die optimale Nutzung des Baugrundstücks für einen Rathausneubau, sind noch nicht untersucht worden.

## **2e. dem Projektverlauf und dem Zeitplan der Planung und Umsetzung**

Zu Beginn des neuen Jahres soll ein externer Berater beauftragt werden, der die durch die Verwaltung begonnene Bedarfsplanung aus professioneller Sicht begleitet und zum Abschluss bringt. Das Ergebnis soll nach der Sommerpause vorgestellt werden. Erst danach macht die Beauftragung eines Beschaffungsvariantenvergleichs Sinn.

## **3. Vorstellung von städtebaulichen Konzepten, die die Verbindung Kernstadt - Bahnhof in Bezug auf eine optische und fußläufige Verbindung sowie eine ökologisch wertvolle Öffnung der Bigge beinhalten**

Die anliegend beigefügte visuelle Darstellung zeigt eine mögliche Anbindung im Bereich des jetzigen Rathauses an die historische Altstadt. Durch die Aufgabe des Rathauses und des Parkhauses am jetzigen Standort besteht die Möglichkeit, die Westfälische Straße geradlinig zwischen dem Alten Lyzeum und einem gegenüber angeordneten Wohn- und Geschäftsgebäudeneubau für Fußgänger barrierefrei fortzuführen. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist es möglich, unter dem Neubau eine Tiefgarage zu planen. Der Neubau sollte im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweisen, um so eine gute Verbindung zur historischen Altstadt zu gewährleisten. Im Bereich des heutigen Realschulgebäudes besteht die Möglichkeit, in zentraler Innenstadtlage einen attraktiven, ruhigen, am Biggefluß mit begrünter Promenade gelegenen Wohnstandort zu entwickeln.

### **Rechtslage/Zuständigkeit:**

./.

### **Folgen:**

./.

### **Stellungnahmen innerhalb der Verwaltung:**

./.

**Finanzielle Auswirkungen auf die mittelfristige Ergebnis- und Finanzrechnung:**

Keine finanziellen Auswirkungen

Haushaltsposition	Nr.	Bezeichnung
Produkt	- -	
Konto	-	

Ergebnisplan	2013	2014	2015	2016
Aufwand				
Ertrag				

Investitionsmaßnahmen	2013	2014	2015	2016
Einzahlung				
Auszahlung				

Haushaltsmittel stehen im Planjahr zur Verfügung

Haushaltsmittel stehen im Planjahr nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag

ja bei Produkt

teilweise bei Produkt

nein

Erläuterungen:

2 Anlagen