

Kreisstadt Olpe

Der Bürgermeister
 Amt für zentrale Gebäudebewirtschaftung
 AZ: 043.8110

Beschlussvorlage

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
13.10.2016	242/2016

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen	07.11.2016						

Betreff:

Informationen zum Stand des Standortauswahlverfahrens für das Rathaus der Kreisstadt Olpe

Beschlussvorschlag:

1. Die Informationen des Büros VBD, Beratungsgesellschaft für Behörden, Köln, zur
 - Ermittlung des Sanierungsbedarfs der nächsten 20 Jahre,
 - Herstellung der Barrierefreiheit,
 - Separierbarkeit des 8. und 9. OGs,
 - Prüfung der Notwendigkeit und Realisierbarkeit einer Belüftungs- und Klimatisierungsanlage
 im bestehenden Rathaus in Olpe, sowie die Vorstellung des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln von alternativen städtebaulichen Strukturkonzepten zur Einbindung des Areals der Realschule und des Parkhauses Franziskanerstraße sowie des Rathausgrundstückes in das Strukturkonzept Bahnhofsbereich, werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Angelegenheit wird zur Beratung und Beschlussfassung in die Stadtverordnetenversammlung verwiesen.

Sachverhaltsdarstellung:**Ziel/Problem:**

Seit dem Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt NRW über die Überörtliche Prüfung der Stadt Olpe im Jahr 2008 befassen sich Verwaltung und Politik der Kreisstadt Olpe mit der Frage eines Rathausneubaus. Die Gemeindeprüfungsanstalt führte in ihrem Bericht seinerzeit unter dem Titel „Gebäudewirtschaft“ wie folgt aus:

...

„... Im Bereich des Flächenmanagements macht sich bei den Verwaltungsgebäuden die Architektur des Rathauses negativ bemerkbar. Einer enormen Bruttogeschosfläche stehen nur geringfügige Nutzflächen gegenüber, so dass die Flächeneffizienz des Rathauses als äußerst schlecht zu bewerten ist. Im Bereich des Büroflächenmanagements sind kurzfristige Optimierungen daher allenfalls über die Einführung neuer Arbeitsformen denkbar. Mittel- bis langfristig ist allerdings das Gebäude an sich in Frage zu stellen. Die Stadt sollte daher perspektivisch die Möglichkeit eines Neubaus auf Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit prüfen. Das von uns ermittelte Potenzial beträgt rund 321.000 EUR jährlich (5.000 qm BGF). ...“

Spätestens mit der Vorbereitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für das Bahnhofsumfeld wurde auch die Standortfrage Bestandteil der Überlegungen zum Rathausneubau. Ab diesem Zeitpunkt befasste sich das Büro VBD, Beratungsgesellschaft für Behörden aus Köln, mit der Erarbeitung einer sog. Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung (MWU), zunächst für das Rathaus und das benachbarte Parkhaus an der Franziskanerstraße, später isoliert nur für das Rathaus. Aufgrund der ersten Fassung dieser MWU aus Juni 2012, die die klare Empfehlung zu einem Rathausneubau abgab, beschloss die Stadtverordnetenversammlung gut ein Jahr später, im Juli 2013, dass eine Sanierung des bestehenden Rathauses nicht in Frage kommt und ab sofort nur noch die für die Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes unbedingt notwendigen Reparaturarbeiten vorgenommen werden sollten. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Konzept für die Realisierung eines Rathauses an einem anderen Standort zu entwickeln. Favorisiert wurde dabei ein Standort im Bahnhofsareal. Das Büro VBD wurde in die weitere Bearbeitung dieses Konzeptes einbezogen. Die Arbeit des Büros endete dann zunächst mit der Fortschreibung der MWU im April 2014.

Aufgrund der intensiven Diskussionen in Politik und Öffentlichkeit entschied sich die Verwaltung in 2015, ein förmliches Verfahren zur Klärung des künftigen Standortes des Olper Rathauses unter Einbeziehung des bestehenden Rathausstandortes (Sanierung) durchzuführen und in diesem Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit möglichst viel Raum zu geben.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2015 über die Festlegung der Verfahrensschritte und der Öffentlichkeitsbeteiligung zur städtebaulichen Entwicklung des Kernstadtbereichs war dann der Auftakt für das sog. Standortauswahlverfahren für das Rathaus der Kreisstadt Olpe. Im Wortlaut wurde beschlossen:

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2015 wird wie folgt neu gefasst:

- 1. Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Kernstadtbereichs und zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen unter Berücksichtigung der möglichen Alternativen wie einer Sanierung des Rathauses, eines Neubaus, eines Neubaus unter Mitnutzung von Bestandsgebäuden oder der Nutzung eines Bestandsgebäudes mit einem Anbau ist ein Standortauswahlverfahren unter Beteiligung von Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit durchzuführen. In diesem Verfahren sollen unter der Leitung und Moderation eines externen Planungsbüros, gemeinsam die Bewertungskriterien zur nachhaltigen und sachgerechten Klärung der Standortfrage des Rathauses festgelegt werden.*
- 2. Nach der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die Standortfrage des Rathauses soll in einem weiteren Verfahren ein integriertes Handlungskonzept*

erstellt werden, das den weiteren Handlungsrahmen konkreter weiterer Maßnahmen festlegt und Grundlage für Förderanträge auf Bundes- und Landeszuwendungen ist.

- 3.1 Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensbegleitung sowie die Betreuung des Arbeitskreises Rathaus an ein Büro für Moderation und die Vorbereitung und Durchführung des Standortauswahlverfahrens an ein Planungsbüro zu vergeben.*
- 3.2 Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, die Vergabe für das integrierte Handlungskonzept vorzubereiten.*

Damit wurde der ursprüngliche Beschluss aus Juni 2015, der noch die Durchführung eines kooperativen Wettbewerbsverfahrens nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vorsah, aufgehoben und es schloss sich ein moderiertes Verfahren an, welches die Entscheidung über den künftigen Rathausstandort in Olpe zum Ziel hat, die dann Grundlage für die Planung der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Kernstadtbereichs sein soll.

In diesem Standortauswahlverfahren war das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln beauftragt, für noch festzulegende Standortalternativen für das Rathaus Bewertungskriterien zu entwickeln und die Qualität der Standortalternativen einschließlich des bestehenden Rathausstandortes auf der Grundlage dieser Bewertungskriterien zu beurteilen. Bestandteil des Verfahrens waren zwei Bürgerwerkstätten zur Einbindung der Öffentlichkeit in den Entscheidungsprozess. Am 05. April bzw. 23. Mai 2016 hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, eigene Vorschläge und Wünsche in die Diskussionen um Standorte und Kriterien einzubringen. Die Ergebnisse aus dem Verfahren, einschließlich der Diskussionen in den Bürgerwerkstätten wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2016 präsentiert und erläutert. Die Angelegenheit wurde dann zur Vorbereitung der endgültigen Beschlussfassung über den künftigen Rathausstandort in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.06. in die Fraktionen verwiesen. Ergänzend hatte die Verwaltung das Büro VBD beauftragt, den bereits 2012 ermittelten und 2014 zum Teil fortgeschriebenen Kostenrahmen zur vergleichenden Gegenüberstellung der Investitionskosten für einen Rathausneubau und der Sanierungskosten für das Bestandsgebäude auf einen möglichen Realisierungszeitpunkt 2022 indizieren lassen. *(Details sind den Drucksachen-Nrn. 129/2016 und 143/2016 und deren Anlagen zu entnehmen)*

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 22.06.2016 darauf hin folgenden Beschluss gefasst:

- 1. Eine abschließende Beratung und Beschlussfassung wird nicht vorgenommen.*
- 2. Der interfraktionelle Arbeitskreis Rathaus befasst sich mit den aktualisierten Kostenschätzungen über den Neubau eines Rathauses und die Sanierung des bestehenden Rathauses des Büros VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH. Der Arbeitskreis wird ermächtigt, das Büro VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, das Büro Heinz Jahn Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft und weitere Gutachter zu beauftragen, um noch offene Fragen zu klären, Informationen zu beschaffen und ggf. Pläne und Entwürfe zu erstellen.*

Der Arbeitskreis soll an der Klärung insbesondere folgender Fragen mitwirken:

- *Welche städtebaulichen Chancen und Herausforderungen ergeben sich durch die Neugestaltung des Bahnhofsareals, insbesondere unter Berücksichtigung der Oberstadt und welche Rolle kann dabei die Verlagerung des Rathausstandorts spielen?*
- *Welche Kosten fallen bei einem Neubau des Rathauses unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes an?*
- *Unter welchen Bedingungen ist die Auslagerung von Teilen der Verwaltung in andere vorhandene oder anzumietende Gebäude/Büroflächen wirtschaftlich sinnvoll?*
- *Welche Kosten entstehen bei einem barrierefreien Umbau des Bestandsgebäudes?*
- *Ist bei einer Fassadensanierung des Bestandsgebäudes der Einbau einer Lüftungsanlage erforderlich und welche weiteren Kosten entstehen dadurch?*
- *Um welchen Zeitraum kann durch eine Betonkernsanierung und andere Maßnahmen die Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes erhöht werden und welche Kosten entstehen dabei?*
- *Diese Auflistung ist nicht abschließend.*

Der Interfraktionelle Arbeitskreis hat sich in seinen Sitzungen am 19.09. und 17.10.2016 mit diesen Fragestellungen befasst.

In seiner 9. Sitzung am 19.09.2016 entschied der Arbeitskreis, dass es für den weiteren Verfahrensgang ausreichend ist, zum einen das Büro VBD, Beratungsgesellschaft für Behörden, aus Köln mit der Klärung der Fragen zum tatsächlichen Sanierungsbedarf im bestehenden Rathaus und zu den Möglichkeiten und Kosten zur Herstellung der Barrierefreiheit, der Separierbarkeit des 8. und 9. OGs und des Einbaus einer Belüftungs- und Klimatisierungsanlage zu beauftragen.

Darüber hinaus erhielt das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln den Auftrag, alternative städtebauliche Konzepte zur Darstellung der Möglichkeiten der Einbindung des Areals der Realschule und des Parkhauses Franziskanerstraße sowie des Rathausgrundstückes in das Strukturkonzept Bahnhofsbereich zu erarbeiten. Dabei sollen die Auswirkungen im Falle der Beibehaltung des Rathausstandortes ebenso wie im Falle des Wegfalls dargestellt werden.

Erste Ergebnisse dieser Ausarbeitungen wurden durch die Büros in der 10. Sitzung des Interfraktionellen Arbeitskreises am 17.10.2016 bereits vorgestellt. Das Protokoll über diese Arbeitskreissitzung mit den dort vorgestellten Präsentationen ist allen Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung anschließend zugegangen.

Die endgültigen Ergebnisse werden beide Büros in der Sitzung des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen präsentieren.

Die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, die nicht Mitglied des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen sind, sind zu der Ausschusssitzung eingeladen und erhalten dort Gelegenheit, zu den Ausarbeitungen der Büros ihre Fragen zu stellen. Die Sitzung des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen dient der Vorbereitung auf die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10. November vorgesehene Beratung und Beschlussfassung über die Standortfrage für das Rathaus.

Rechtslage/Zuständigkeit:

Der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen berät nach § 5 Abs. 2 Bst. a) der Zuständigkeitsordnung über alle Angelegenheiten der städtebaulichen Planung, der Landschaftsplanung und der sonstigen Planung.

Folgen:

s. Ziel/Problem

Stellungnahmen innerhalb der Verwaltung:

keine

Finanzielle Auswirkungen auf die mittelfristige Ergebnis- und Finanzrechnung: Keine finanziellen Auswirkungen

Haushaltsposition	Nr.	Bezeichnung
Produkt	- -	
Konto	-	

Ergebnisplan	2016	2017	2018	2019
Aufwand				
Ertrag				

Investitionsmaßnahmen	2016	2017	2018	2019
Einzahlung				
Auszahlung				

 Haushaltsmittel stehen im Planjahr zur Verfügung Haushaltsmittel stehen im Planjahr nicht zur Verfügung

Deckungsvorschlag

 ja bei Produkt teilweise bei Produkt nein

Erläuterungen: