

Machbarkeitsstudie Rathaus

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt | Beratung | öffentlich | 11.11.2015 |
| Haupt- und Finanzausschuss | Beschlussfassung | öffentlich | 18.11.2015 |

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die vorliegende Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und beschließt

1. die Planungen zur Sanierung des Rathauses – unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme in die Förderkulisse des Stadtumbaus Hüsten aufgenommen wird – voranzutreiben.
2. die Verwaltung mit den weitergehenden Untersuchungen und Gutachten zur Rathausanierung zu beauftragen, um die erste Kostenschätzung zu konkretisieren.
3. ein Wettbewerbsverfahren zur Qualifizierung der städtebaulich-architektonischen Gestaltung vorzubereiten, in dem besonders die Fragen des Energiekonzeptes geklärt werden.
4. die ersten Ideen zur Potenzialentwicklung des Rathausstandortes mit Blick auf Wohnen oder Dienstleistung weiterzuerfolgen.

Kurzfassung der Begründung

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Stadt Arnsberg beabsichtigt, einen Antrag auf Aufnahme des Stadtumbaugebietes Hüsten in das Stadterneuerungsprogramm 2016 zu stellen. Hierzu wurde ein umfangreiches integriertes Handlungskonzept (vgl. Drs. 108/2015) erstellt, welches u.a. die Sanierung des Rathauses vorschlägt.

Zitiert aus Handreichung zur Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt nach Nr. 11.3 FRL Stadterneuerung 2008, 20.05.2014: „Mit dem Aufstellungserlass zum STEP 2013 vom 08.05.2013 (Nr. 2.5) wurde erstmals explizit auf folgende Fördermöglichkeit hingewiesen: „Auf der Grundlage von Nr. 4.2, Nr. 11.3 FRL 2008 sollen die Investitionszuschüsse vorrangig zur funktionalen Verbesserung im Quartier in den kommunalen Gebäudebestand der Kernhaushalte gelenkt werden. Im Rahmen integrierter Gesamtkonzepte sollen dabei Maßnahmen zur Verringerung der CO²-Emissionen und zur Steigerung der Energieeffizienz einschließlich des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit gefördert werden. Zu diesen Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt gehören insbesondere:

- ... *Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Weiterbildung)*
- ... *Jugend- und Altentreffs*
- ... *Sportstätten zur Unterstützung des Schul- und Breitensports*
- ... *Stadtteil-Kultureinrichtungen*
- ... *Verwaltungseinrichtungen“*

Bei der Modernisierung und der energetischen Erneuerung der kommunalen Gebäudeinfrastruktur besteht in Nordrhein-Westfalen nach wie vor ein hoher Handlungsbedarf, den weder der Investitionspakt zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur noch das Konjunkturpaket II haben decken können. Die Städtebauförderung trägt mit diesem Förderangebot dazu bei, dass die Modernisierung öffentlicher Infrastruktur im Rahmen integrierter Quartierskonzepte nicht hinter den privaten Immobilieninvestitionen zurückbleibt. Das Förderangebot beschränkt sich nicht ausschließlich auf die energetische Effizienzsteigerung und die Barrierefreiheit. Auch funktionale Verbesserungen und Anpassungen an künftige Bedarfslagen können berücksichtigt werden, zumal sich die Bedarfssituation der kommunalen Infrastruktur angesichts der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung vielerorts fundamental ändert.“

Auf Grundlage dieser Möglichkeiten wurde das Büro ANP, Kassel, in einem ersten Schritt mit einer Standortanalyse und –bewertung und in einem zweiten Schritt mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für das Rathaus beauftragt. Es wurden vier Standorte im Stadtgebiet untersucht, die nach Erreichbarkeit, Flächengröße und Lage im Stadtgebiet ausgewählt wurden. Zudem wurden für jeden Standort grobe Kosten ermittelt, die sich aus Abbruch, Neubau, Teilabbruch, Teilneubau und Sanierung zusammensetzen. Im Ergebnis kommt das Büro zu der Auffassung, dass das Rathaus an seinem derzeitigen Standort gut im Stadtgebiet positioniert ist und zudem über das Potenzial einer weiteren Standortentwicklung verfügt. Weiterhin kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich eine Sanierung lohnt. Sie empfehlen letztendlich, das Gebäude auch zukünftig als Hauptverwaltungsstandort zu nutzen, und gleichzeitig um weitere Funktionen im Bestand und Umfeld zu ergänzen. Das in der Studie dargestellte Gesamtkonzept soll wirtschaftlich tragfähig und umsetzbar sein.

Die Machbarkeitsstudie (Anlage 1) versteht sich als Systemuntersuchung, die die baustrukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten des Rathauses ebenso berücksichtigt wie bauordnungsrechtliche Belange (BauO NRW), Arbeitsstättenverordnung / ArbStättVO, Sonderbauverordnung / SBauVO) und die organisatorischen Anforderungen, die sich aus der Nutzung ergeben. Sie ist nicht als Entwurfsstudie zu verstehen, sondern befasst sich in erster Linie mit der Analyse der Nutzbarkeit des Bestands sowie der aus den baustrukturellen und standortspezifischen Rahmenbedingungen abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf Basis dieser Ergebnisse wird empfohlen weitergehende notwendige Untersuchungen und Gutachten zu erarbeiten, um die Kosten der Sanierung zu konkretisieren. In diesem Zusammenhang muss auch die Unterbringung weiterer Nutzungen z.B. VHS, Co-Working-Places, Maker-Space, oder auch die Mitnutzung durch die Schulen und Vereine geprüft werden.

Bei Aufnahme in die Förderung soll ein architektonisch-städtebaulicher Wettbewerb oder ein vergleichbares Verfahren durchgeführt werden. Um nicht dem Ergebnis des geplanten Wettbewerbs vorzugreifen, wurden im Rahmen dieser Studie konventionelle Haustechnikkonzepte überprüft und ein Vorschlag unterbreitet, mit dem das Gebäude aus haustechnischer Sicht ausgerüstet und wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Ent-

wicklung alternativer Energiekonzepte ist nicht Bestandteil dieser Studie und bedarf einer separaten Untersuchung bzw. einer Bearbeitung durch die Teilnehmer des Wettbewerbs.

Im Weiteren würde sich auf der Basis des Wettbewerbes die Objektplanung anschließen, auf deren Grundlage die Entscheidung zur Realisierung zu treffen ist. Vorgesehen sind dafür die Jahre 2016 und 2017.

Die in der Machbarkeitsstudie dargestellten Potenziale des Standortes und Entwicklungsoptionen werden im Rahmen weitergehender Überlegungen und Planungen konkretisiert. Die Standortentwicklung ist in die Konzeption zur Rathaussanierung zu integrieren.

Finanzielle Auswirkungen

Die weiterführenden Planungen und im Folgenden die Durchführung eines Wettbewerbes sind im Haushaltsentwurf 2016/2017 im Abrechnungsobjekt 090101 veranschlagt. Die Ausgaben können nur getätigt werden, wenn die Aufnahme in die Städtebauförderung gelingt. Hierzu muss bis zum 01.12.2015 ein Antrag bei der Bezirksregierung auf Aufnahme des Stadtumbaugebietes Hüsten in das Stadterneuerungsprogramm 2016 gestellt werden. Die Sanierung des Rathauses ist im Haushaltsentwurf 2016/2017 und in der mittelfristigen Finanzplanung noch mit einem Fördersatz von 80 % dargestellt. Bis zur Beschlussfassung wird die Darstellung der Finanzierung auf den derzeit gültigen Fördersatz von 70 % der förderfähigen Kosten angepasst.

Relevant für demografischen Wandel

Mit der Sanierung des Rathauses und einer Unterbringung weiterer Nutzungen wie z. B. VHS oder auch Nutzungen aus dem bürgerschaftlichen Engagement können vielfältige Synergien genutzt werden. Bei den weiteren Planungen zum Umbau des Rathauses sind Fragen und Anforderungen der Barrierefreiheit zu klären.

Letztendlich führt die Sanierung des Rathauses zu einer Aufwertung des Arbeitsplatzes und damit zu einer leichteren Akquisition von Fachkräften.

Relevant für Klima

Gerade die Themen Energieeffizienz, Energieeinsparung und Flächenverbrauch spielen bei der Sanierung des Rathauses eine wichtige Rolle. Jedes Gebäude ist prinzipiell erhaltenswert, weil in ihm große Mengen „grauer Energie“ gespeichert sind. Als „graue Energie“ wird die Energiemenge bezeichnet, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes benötigt wird. Jeder Neubau bedarf wiederum neuer Ressourcen und eines enormen Energieaufwands und setzt erneut klimarelevante Treibhausgasemissionen frei. Außerdem findet das Thema Abfallvermeidung Berücksichtigung.

Vorliegende Anträge

Keine.

Erledigte Anträge

Keine.

Beteiligte Stellen

0.1, 4.3, 7.1, 7.3

Anlagen

Anlage 1: Machbarkeitsstudie Rathaus