

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat zieht die Angelegenheit an sich (Bauausschuss).

Der Rat beschließt, dass in dem Projekt „Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums einschließlich neuem Multifunktionsaal und Stadtbibliothek“ die Variante 1 Grundlage der nächsten Planungsphase der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) wird.

Begründung:

1. Konkreter Anlass für Umbau, Modernisierung und Sanierung des Rathauszentrums:

Das Rathausgebäude mit den ehemaligen Hertie- und Mensing-Flächen wurde Ende der 70-er Jahre errichtet, ist somit mehr als 40 Jahre alt. Der ehemalige Eigentümer konnte die seit einigen Jahren leerstehenden Kaufhausflächen und die seit dem Umzug von Mensing in die Emsgalerie ebenfalls leerstehenden Verkaufsflächen trotz intensiver Bemühungen nicht vermarkten, so dass in dieser stadtzentralen Lage eine Brache entstand.

Nachdem die Stadt diese Immobilien im Jahr 2017 erwarb, hat sie zur Revitalisierung der Flächen Hertie ein strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt. An dieser Stelle soll gemäß dem Konzept, welches die Fachjury der Stadt für weitere Verhandlungen empfahl, ein Stadthotel entstehen. Nachdem das Hertie-Gebäude abgerissen sein wird, entsteht zwischen dem neu zu errichtenden Hotel und dem verbleibenden Bauteil des Rathauszentrums ein 10-12 Meter breiter Durchgang, die sogenannte „Fuge“. Der durch den Abbruch dieser Fuge entstehende aufgerissene Gebäudeabschluss des Rathauses muss durch eine neue Fassade geschlossen werden. Der Investor des Hotels erwartet in seiner direkten Nachbarschaft eine hochwertige, dem Hotel angemessene Gestaltung und vor allem Belebung.

Im Rathaus wurden über die Jahrzehnte zwar die erforderlichen Instandhaltungen durchgeführt. Dennoch besteht hier ein grundsätzlicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, da gerade die Gebäudetechnik nie von Grund auf erneuert wurde.

In den vergangenen Jahren entstand ein erheblicher Bedarf nach weiteren Büroflächen für die Stadtverwaltung. Dieser wurde gedeckt durch Anmietungen von Büroflächen in den umliegenden Gebäuden. Dieses führt zu einem für den Bürger, der Dienststellen im Rathaus aufsuchen möchte, zu irritierenden Situationen. Zum anderen werden Dienstwege und die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Abteilungen erschwert.

Für die Stadtbibliothek wurde das Konzept 2025 erarbeitet und bereits in der Politik vorgestellt. Die Bibliothek soll sich in zeitgemäßer Form mit den entsprechenden Flächen präsentieren. Sie ist der größte Frequenzbringer im Rathauszentrum und soll sich im Erdgeschoss adäquat präsentieren können.

Dazu die Strategieberatung, Herr Andreas Mitrowan:

„Die vergangenen 12 Jahre seit der Eröffnung der neuen Stadtbibliothek sind von einer Vielzahl gesellschaftlicher und technologischer Veränderungen geprägt: Der Bildungsbedarf steigt und wirkt sich auf den Raumbedarf und die Angebote der künftigen Stadtbibliothek aus, veränderte Familienstrukturen erfordern ein verändertes Konzept bei den Zugängen zur Bibliothek, machen aber auch den gesteigerten Bedarf bei den Möglichkeiten zur Kommunikation und Begegnung deutlich. Rheine benötigt attraktive Angebote für junge Familien und den steigenden Anteil von Senioren – diese Möglichkeiten kann eine erweiterte und erneuerte Stadtbibliothek bieten. Die Einkommensstruktur der Rheinenser weist darauf hin, dass ein nicht-kommerzieller Bildungs- und Begegnungsort wichtiger denn je ist. Die veränderten technologischen Rahmenbedingungen machen darüber hinaus die Notwendigkeit eines „Updates“ der Stadtbibliothek deutlich.“

Die „Arbeitsgruppe Multifunktionssaal“ hat ein Konzept erarbeitet, das ebenfalls bereits in der Politik vorgestellt wurde und das die Grundlage der Planungsvariante 1 bildet.

Dazu die Kulturberatung, Herr Bernward Tuchmann:

„Die Veranstaltungen werden zu einer Belebung des Quartiers Innenstadt führen und damit die zentrale Funktion der Innenstadt stärken. Der multifunktionale Veranstaltungssaal wird insbesondere durch das Zusammenspiel mit der Stadtbibliothek und durch die optimale Lage unmittelbar am ZOB und in Bahnhofsnähe für hohe Frequenzen sorgen und damit auch den Einzelhandel und Dienstleistungen stärken. Durch unterschiedliche und vielfältige Veranstaltungen wird das kulturelle Angebot hochwertig ergänzt und damit die Stadt Rheine für Familien, Arbeitgeber und –nehmer, aber auch als Tourismusstandort attraktiver.“

2. Ziele:

Mit dem Umbau, der Sanierung und der Modernisierung des Rathauszentrums werden unterschiedliche für die Stadt wichtige Ziele verbunden. Diese Ziele sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Kernziel ist es durch die Aufwertung der Hertie-Brache einen Akzent zu setzen, der die Anlieger im unmittelbaren Umfeld, insbesondere die des Staelschen Hofes zu Investitionen anregen soll und die Nutzung der Objekte erleichtert. Die für die dortige Baumaßnahme erforderlichen ergänzenden Maßnahmen am Rathauszentrum müssen geplant und durchgeführt werden. Aber auch ein attraktives Rathauszentrum selber kann und soll auf die benachbarten Einzelhandelslagen positiv ausstrahlen. Wichtiger Frequenzbringen soll dabei die Stadtbibliothek sein. Dabei ist es auch Ziel das die Stadtbibliothek ihr Bibliothekskonzept mit den darin entwickelten Unterzielen baulich umsetzen kann Vorlage (265/19).

Die vorhandenen Baumängel im Rathauszentrum 1, aber stärker noch die im Rathauszentrum 2, müssen beseitigt werden, um die vorhandene Bausubstanz zukunftsfähig zu erhalten. Ziel soll es sein mit der energetischen Sanierung und anderen Aspekten z.B. in Form von Gründächern als Vorbild zu agieren, aber auch auf Dauer Energiekosten einzusparen.

Dadurch soll das Erscheinungsbild einer modernen Verwaltung auch für den die Verwaltung nutzenden Bürger entstehen. Nutzungen durch neue Anforderungen wie z. B. ein Krisenraum müssen dabei Berücksichtigung finden.

Synergieeffekte bei den Baumaßnahmen sollen dabei genutzt werden. Sind z. B. Bauteile für bestimmte Installationen geöffnet, können direkt weitere Maßnahmen an dieser Stelle

durchgeführt werden.

Im 1. Obergeschoss des Rathauszentrums 2 soll ein Multifunktionsraum entstehen, der zum einen als Ratssaal dienen soll, aber auch der Öffentlichkeit für zum Beispiel Veranstaltungen im Rahmen von ehrenamtlichem Engagement zur Verfügung steht. Es findet somit eine intensivere Nutzung von Räumen statt.

Durch die Erweiterung von Büroflächen sollen die Anmietungen in benachbarten Bürogebäuden zurückgefahren und die der Stadt bislang entstehenden Mietkosten deutlich reduziert werden. Die Zahl der Anlaufstellen für Bürger soll durch die Schaffung von zusätzlichen Büroflächen reduziert werden. Die funktionalen Zusammenhänge innerhalb der Verwaltung sollen wieder stärker Berücksichtigung finden, so dass ein effektiveres Arbeiten möglich ist.

Zusammenfassen lassen sich die Ziele wie folgt:

- Ermöglichung der städtebauliche Aufwertung der Hertie-Brache
- Aufwertung des RHZ und damit auch Stärkung des Umfelds
- Umsetzung Bibliothekskonzept mit den entsprechenden Unterzielen
- Beseitigung von vorhandenen Baumängeln, Substanzerhalt
- Umstellung auf ein klimafreundliches Rathaus
- Einsparungen durch Modernisierung
- Erscheinungsbild einer modernen Verwaltung
- Einfüllen von neuen Anforderungen (z.B. Krisenraum)
- Mehrwert für Bürgerinnen und Bürger durch Mitnutzung von Räumlichkeiten
- Einsparung von Mietkosten durch Schaffung von mehr Büroflächen
- Übersichtliche Verwaltung für Bürgerinnen und Bürger
- Verbesserung von funktionalen Zusammenhängen innerhalb der Verwaltung

3. Zusammenfassung der bisherigen Beschlusslage:

In seiner Sitzung am 15.03.2018 nahm der Bauausschuss die Ergebnisse zu seinem Prüfauftrag vom 23.11.2017 und die daraus resultierende Empfehlung der Verwaltung zur Trennung der Verfahren für die Entwicklung des Standortes ehemals „Hertie“ und der ehemaligen „Mensing-Flächen“ im Rathauszentrum II sowie die Empfehlungen der Verwaltung zur Entwicklung der „Mensing“-Flächen zur Kenntnis (Vorlage 110/18).

In derselben Sitzung nahm der Bauausschuss die Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie des Büros LPH leistungsphaseARCHITEKTURBÜRO zu der Maßnahme B5 des Rahmenplans Innenstadt mit dem Titel „Erarbeitung eines Zukunftskonzepts zur Attraktivierung des Rathauszentrums“ zur Kenntnis (Vorlage 108/18).

Am 26.04.2018 beauftragte der Bauausschuss die Verwaltung unter dem Vorbehalt des unten stehenden Ratsbeschlusses, auf der Grundlage der Vorplanung des Büros leistungsphaseARCHITEKTURBÜRO eine Entwurfsplanung gemäß Leistungsphase 3 nach HOAI zu erstellen, in diesen zu konkretisierenden Planungsprozess und bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme eine externe Projektsteuerung einzubinden und die Gespräche mit der Bezirksregierung und dem zuständigen Ministerium fortzuführen, in wie weit die gemäß vorliegender Vorplanung geschätzten Kosten dieser Maßnahme förderfähig sind (Vorlage 111/18/1).

Das Ziel wurde beschlossen, diese Kosten im Rahmen einer Änderung der bisherigen Maß-

nahme B5 hin zum Titel „Erarbeitung und Umsetzung eines Zukunftskonzepts zur Attraktivierung des Rathauszentrums“ in die Ablauf-, Kosten- und Finanzierungsplanung der Städtebaufördermaßnahme des Rahmenplans Innenstadt einzubinden und die Kosten in die Förderanträge der kommenden Jahre zum Rahmenplan Innenstadt und in die entsprechenden Haushaltsplanungen der Stadt Rheine zum Sonderprojekt „Rahmenplan Innenstadt“ aufzunehmen (ebenfalls Vorlage 111/18/1).

Am 08.05.2018 beschloss der Rat, das mehrstufige, strukturierte Bieterverfahren zur Entwicklung des ehemaligen Hertie Standortes von einer Entwicklung der städtischen Flächen im Rathauszentrum II zu trennen. Gleichzeitig beschloss der Rat, dass die vorgeschlagenen inhaltlichen Eckpunkte die Grundlage für das mehrstufige, strukturierte Bieterverfahren werden und er beschloss die damit verbundenen Zielsetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Hertie Standortes. Der Rat beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage das mehrstufige, strukturierte Bieterverfahren einzuleiten und er beschloss die Besetzung der Fachjury für das mehrstufige, strukturierte Bieterverfahren gemäß den vorgeschlagenen Vorgaben festzulegen (Vorlage 101/18/1).

In seiner Sitzung am 08.11.2018 nahm der Bauausschuss das von der Verwaltung vorgestellte Vergabekonzept für die Planungsleistungen zum Rathauszentrum zur Kenntnis und er beauftragte die Verwaltung, ein europaweites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb in vier Losen zur Vergabe der Planungsleistungen durchzuführen (Vorlage 396/18).

In der Folge beschloss der Bauausschuss am 27.06.2019, dass die Ergebnisse des Nutzungs- und Betriebskonzeptes zum Multifunktionssaal und das Konzept 2025 für die Stadtbibliothek Grundlage der weiteren Planungsleistungen zum Umbau des Rathauszentrums werden. Gleichzeitig beauftragte der Bauausschuss die Verwaltung damit, die Gespräche mit der Bezirksregierung und dem Ministerium bezüglich einer anteiligen Finanzierung der Baumaßnahme durch die Städtebauförderung anhand der Kosten, wie sie in der Entwurfsplanung weiter konkretisiert werden, fortzusetzen (Vorlage 265/19).

Zu ehemals Hertie, das seit dem Ratsbeschluss am 08.05.2018 formell losgelöst vom Rathauszentrum entwickelt wird, fasste der Rat am 09.04.2019 den Beschluss, dass die Empfehlungen der Fachjury zum Konzept und zur Bieterauswahl als Ergebnis des Bieterverfahrens zur „Veräußerung und Revitalisierung des ehemaligen Hertie-Grundstücks“ die Grundlage der weiteren Verhandlungen sind. Gleichzeitig beauftragte der Rat die Verwaltung, auf der Basis von festgelegten Vertragseckpunkten Verhandlungen mit dem empfohlenen Bieter zu führen mit dem Ziel, das im Bieterverfahren festgelegte Grundstück an diesen Bieter zu veräußern zwecks Umsetzung der zwischen dem Bieter und der Stadt Rheine noch weiter im Detail abzustimmenden Planungen (Vorlage 161/19).

Als Grundlage für dieses Investitionsvorhaben fasste der StUK am 27.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 mit dem Kennwort „Stadthotel“ im Bereich der ehem. Karstadt-/Hertie Immobilie. Mit dem zu erarbeitenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig sein wird.

In einem europaweiten Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb wurden die Planungsleistungen für den Umbau des Rathauszentrums in vier Losen vergeben:

- Projektsteuerung: agn
- Objektplanung: Architekturbüro Kresings

- Technische Gebäudeausrüstung: Elplan
- Tragwerksplanung: Gantert und Wiemeler

Bislang lag zu diesem Projekt eine Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie aus dem Februar 2018 vor, welche das Büros leistungsphaseARCHITEKTUR-BÜRO aus Nordkirchen erstellte. Für die aktuell erstellte Vorplanung und darauf folgende Entwurfsplanung hat die Stadt den Planungsbüros detailliertere und verbindlichere Vorgaben und Grundlagen als Konzepte für einen Multifunktionssaal, für die Stadtbibliothek und weitere Nutzungsbereiche erarbeitet und überreicht.

Seit dem August 2019 laufen die Planungsrounden zur Erstellung der Vorplanung unter Beteiligung aller Planer und der verschiedenen Arbeitsgruppen in der Verwaltung.

4. Vorstellung der Varianten:

Architekturkonzept (siehe Anlage 1)

Mit dem Neubau des Stadthotels entsteht eine Fuge zum Rathauszentrum 2, die die Verbindung vom Staelschen Hof zur Matthiasstraße schafft, aber wesentlich wichtiger für die Belichtung des Hotelgebäudes und der Flächen im Rathauszentrum 2 ist. Erst durch die Schaffung dieser Fuge können die Flächen belichtet und damit genutzt werden.

Das Cafe erhält einen neuen Standort auf der Westseite des Gebäudes. Das halb außen, halb innen liegende Treppenhaus neben dem jetzigen Cafe wird abgebrochen. Dadurch ergibt sich erst die Möglichkeit, eine neue, geradlinige Passage zwischen dem ZOB und dem Staelschen Hof auszubilden, so dass sich eine klare Längs- und eine Querachse in den Gebäudeteilen ausbilden. Das vorhandene, innenliegende Treppenhaus hinter dem Cafe wird reaktiviert und aufgewertet. Eine neue Aufzugsanlage wird erstellt, die den direkten Anschluss an die neuen Räume im 1. OG ermöglicht.

Variante 1:

Das **RHZ 1** bleibt im Erdgeschoss und in den Ebenen 2. Obergeschoss bis 5. Obergeschoss relativ unverändert. Lediglich die WC-Bereiche und Teeküchen in den Obergeschossen sollen aufgewertet werden.

Im 1. Obergeschoss entfällt der Ratssaal mit dem angeschlossenen Sitzungssaal. Der Innenhof wird bis auf die Decke über dem Erdgeschoss heruntergeführt. Dadurch entsteht zum einen eine direkte Belichtungsmöglichkeit mit natürlichem Licht für die Mall, deren Aufenthaltsqualität stark aufgewertet wird. Dadurch entstehen andererseits auch neue, belichtete Nutzungsmöglichkeiten für die Räume im 1. Obergeschoss. Durch die neu gewonnene Qualität der Belichtung und der Blickbeziehungen erfahren der Haupteingang des Rathauses und die an den Innenhof angrenzenden Wartebereiche eine deutliche Aufwertung.

Die Ladenlokale im Erdgeschoss bleiben bestehen. Im Erdgeschoss wird ein öffentliches WC entstehen.

Im **RHZ 2** wird die Bibliothek der Hauptnutzer im Erdgeschoss und in Teilbereichen des Obergeschosses. Die Außenwirkung der Bibliothek wird nach allen Seiten des Gebäudes, aber besonders deutlich zur Mall erlebbar sein. Ihr Zugang erfolgt über die neue Passage. An die Bibliothek anknüpfend werden sich das Cafe und die Bibliothek eine gemeinsam genutzte Fläche teilen. Das eigentliche Cafe wird sich Richtung Westen zum ZOB und zum Eingang der Mall orientieren. Neben dem Cafe steht ein weiteres Ladenlokal zu Verfügung.

Der Hauptnutzer des 1. Obergeschosses wird der Multifunktionssaal sein. In diesen Bereich ist die Nutzung als Ratssaal integriert. Der Multifunktionssaal kann aber auch in kleinere Nutzungseinheiten aufgeteilt werden. Durch die neue Lage ist der Ratssaal öffentlichkeitswirksam und transparent nach außen, bleibt aber dennoch separat genug, um nicht öffentliche Belange beraten zu können. Dem Saal vorgelagert befindet sich ein Foyer, das bei öffentlichen Nutzungen wie Empfängen z. B. für ein Catering genutzt werden kann.

Zum neu geschaffenen Innenhof orientiert sich ein Lounge-/Aufenthaltsbereich, an den sich Besprechungsräume anschließen.

Besprechungsräume gruppieren sich um den neuen Luftraum der Passage.

Der neu geschaffene Innenhof kann ungestört und nicht störend durch die Bibliothek als Lesegarten, aber auch durch die weiteren umliegenden Funktionsbereiche genutzt werden.

Im 2. Obergeschoss wird die vorhandene Kulturetage durch weitere Büroflächen als Ringchluss komplettiert. Die bauliche Verbindung zum RHZ 1 wird erstellt. An dieser Schnittstelle entsteht der Personalraum als zentraler Kommunikationspunkt.

Resümee Variante 1:

In dieser Variante 1 entsteht eine neue, direkte Passage zwischen ZOB und Staelschem Hof. Diese Passage wird durch Öffnung bis in das 1. OG heller, freundlicher und klarer strukturiert. Das Rathauszentrum 2 wird einer Rathausfunktion zugeführt. Die beiden Bauteile Rathauszentrum 1 und 2 werden in den Beziehungen funktional zueinander gesetzt und baulich miteinander verbunden. Die Funktionalität des Rathauszentrums 1 wird optimiert.

Bibliothek und Multifunktionssaal erhalten gemäß der erarbeiteten Zielvorstellungen eine deutliche Aufwertung und werden in die heutige Zeit geführt.

Variante 2:

Das Erdgeschoss der Variante 2 entspricht der Variante 1.

Im **RHZ 1** verbleiben Ratssaal und Besprechungsraum am jetzigen Standort im 1. Obergeschoss, werden jedoch getauscht, um den Ratssaal indirekt (Nordseite, tiefes Vordach) natürlich zu belichten. Der Ratssaal erhält eine großzügigere Vorzone. Um diese Saalsituation angeordnet befinden sich die Besprechungsräume. Die Kantine verbleibt an ihrem jetzigen Standort.

Das **RHZ 2** wird zum Großteil für Büroflächen genutzt, die sich zum Innenhof und zu den Außenfassaden orientieren. Durch die Lage der Büros zum Innenhof ist dieser nur noch bedingt als Lesegarten für die Bibliothek nutzbar, da eine gegenseitige Störung der Nutzungen zu erwarten ist.

Das 2. Obergeschoss wird mit Büroflächen komplettiert. Zum Staelschen Hof ist ein Aufenthaltsbereich angeordnet.

Resümee Variante 2:

In der Variante 2 werden die Möglichkeiten, durch die Aktivierung des Rathauszentrums 2 in Verbindung mit dem Rathauszentrum 1 neue Funktionsbeziehungen herzustellen nicht ausgeschöpft. Ratssaal und Sitzungssaal bleiben trotz neuer Glasfront in einem relativ dunklen Bereich.

Die Tiefgarage unter dem Rathauszentrum 1 und 2 ist bei beiden Varianten nur insoweit Gegenstand der Planung, als eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit dem Stadthotel im Baufeld des Stadthotels ausgebildet werden soll. Lediglich die daraus und aus der Ausbildung der Fuge entstehenden baulich und architektonisch erforderlichen Veränderungen werden in der Planung berücksichtigt.

5. Technische Gebäudeausrüstung:

Als Grundlage für die Planung erfolgte eine Bestandsaufnahme, welche zur Bewertung der bestehenden technischen Anlagen diente. Hierüber wurde ein Sachstandsbericht durch das Ingenieurbüro Elplan erstellt.

Als Grundlage für die Berechnungen wurde die Vorplanung der Variante 1 verwendet.

Energiekonzept (siehe Anlage 2)

Im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorplanung wurde ein Energiekonzept erstellt. Es wurden mehrere Varianten hinsichtlich der Investitions- und Betriebskosten miteinander verglichen.

Hierbei hat sich die Variante 3C mit Investitions- und Betriebskosten von netto 3 Mio. € auf 20 Jahre als wirtschaftlichste Lösung herausgestellt.

Bei der Variante 3C wird unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) die benötigte Wärme über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugt. Die Spitzenlastabdeckung erfolgt über einen Gasbrennwertkessel. Weiterhin ist vorgesehen, beide Wärmeerzeugungsanlagen mit Öko-Gas zu betreiben.

Die benötigte Kälte zur Kühlung der entsprechenden Räumlichkeiten wird über zwei Kältemaschinen erzeugt. Parallel wird auf dem Dach des Rathauses eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie vorgesehen.

Die durch BHKW und Photovoltaikanlage erzeugte elektrische Energie beträgt voraussichtlich ca. 520.000 kW/h pro Jahr. Gleichzeitig werden bei dieser Variante ca. 337 Tonnen / Jahr CO₂ eingespart.

Erläuterungsbericht Technische Gebäudeausrüstung (siehe Anlage 2 und 3)

5.1. KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Das Entsorgungssystem für das Bauvorhaben wird als Trennsystem innerhalb des Gebäudes ausgeführt. Außerhalb des Gebäudes liegt ein Mischsystem vor.

Grundleitungen unterhalb der Sohlplatte und in der Außenanlage sind in dieser 1. Kostenschätzung nicht enthalten. Es ist ein pauschaler Ansatz für die Grundleitungssanierung berücksichtigt worden.

Das Trinkwasserrohrnetz im Bestand bis zum Hauptverteiler sowie zu den jeweiligen Unterverteilern ist vollständig inklusiver entsprechender Absperrarmaturen zu erneuern.

Im Weiteren werden sämtliche Rohrleitungen in den Haupt-Technikschächten erneuert. Hier ist die Schnittstelle zu den Bestandsrohrleitungen.

Entsprechend der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung werden die neuen Rohrleitungen durchschliffen bzw. mit entsprechenden Hygienespülungen versehen, sodass ein hygienischer Wasserwechsel spätestens alle 72 h gewährleistet ist.

5.2. KG 420 Wärmeversorgungsanlagen

Als Wärmeversorgung für das Bauvorhaben sind zwei Gasbrenner mit einer Anschlussleistung von je max. 1600kW als auch ein BHKW mit einer thermischen Leistung von ca. 215 kW angedacht. Die beiden Gasbrenner im Bestand sind von 1977 und werden ausgetauscht. Die Abgasführung erfolgt durch die Geschosse über Dach.

Gemäß Erneuerbare Energie Wärmegegesetz (EEG) wird für den regenerativen Anteil eine Kraft-Wärmekopplung in die Anlagentechnik eingebunden.

Zudem wird über das BHKW Strom für das Gebäude produziert, der im Optimalfall vollständig im Rathauszentrum selbst verbraucht wird. Der Überschussanteil wird ins Stromnetz eingespeist.

5.3. KG 430 Raumluftechnische Anlagen

Es sind Lüftungsanlagen für die entsprechenden Räume mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Sämtliche Lüftungsanlagen mit Baujahr 1977 werden demontiert und neu geplant. Insgesamt werden im Tiefkeller des Rathauszentrum I 10 Stück Lüftungsgeräte und im Rathauszentrum II 8 Stück Lüftungsgeräte aufgestellt. Die Lüftungsgeräte im Rathauszentrum II werden auf dem Dach sowie in der Tiefgarage RHZ II installiert. Entsprechende wetterfeste Ausführungen sind für die Geräte auf dem Dach vorgesehen. Die wetterfeste Ausführung entfällt bei einer Aufstellung in einer wetterfesten Technikzentrale.

Für die Kühlung des Gebäudes werden zwei Kaltwasserkältemaschinen auf dem Dach des Rathauszentrums I 5.Obergeschoss mit zwei Rückkühlwerken zur freien Kühlung installiert. Der im Rathauszentrum II neu geplante EDV-Raum wird mit einer separaten Split-Klimaanlage (ca.15-18kW) bestehend aus Außen- und Inneneinheiten ausgestattet. Des Weiteren erhält die Druckerei in Zukunft auch eine Kühlung mit Split-Klimageräten.

5.4. KG 440 Elektrische Anlagen

Die vorhandene Netzersatzanlage wird gegen eine neue Anlage mit größerer Leistungsvorhaltung ausgetauscht. Die Anlage dient als Ersatz- bzw. Sicherheitsstromversorgung für technische Anlagen sowie Stromvorhaltung im Krisenfall. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Aggregat mit einer Leistung von 200 kVA vorgesehen.

Auf den Dächern der Rathauszentren I und II wird eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von ca. 116 kWp montiert. Die erzeugte Energie wird für den Eigenverbrauch eingesetzt. Überschuss wird ins öffentliche Netz mit entsprechender Vergütung eingespeist.

Für das gesamte Gebäude ist eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage in Zentralbatterietechnik berücksichtigt. Die Ausleuchtung erfolgt gemäß den Vorgaben der gültigen Richtlinien, der Baugenehmigung und des Brandschutzkonzepts.

Für die allgemeine Stromversorgung wird in beiden Gebäudeteilen jeweils eine Niederspannungshauptverteilung vorgesehen. Die Anbindung an das öffentliche Netz erfolgt über die

kundeneigenen Trafos, welche im Bestand bleiben.

Für die Sicherheitsstromversorgung wird ebenfalls eine Niederspannungs-Hauptverteilung in Nähe der Netzersatzanlage errichtet.

Eine Zählerverteilung für die Ladenlokale der Teileigentümer ist in den Kosten enthalten.

Kalkuliert sind Unterverteilungen für die allgemeine Stromversorgung und für die Sicherheitsstromversorgung. Unterverteilungen im Bestand, welche nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen, werden ausgetauscht. Verortungen aus brandschutztechnischer Sicht sind vor allem im RHZ I nötig.

Die allgemeine Beleuchtung im gesamten Gebäude erfolgt mittels LED-Leuchten. D.h., es werden auch Umrüstungen in allen Bestandsbereichen, wo noch Leuchten mit veralteter Technik verbaut sind, vorgenommen.

Die vorhandene Blitzschutz- und Erdungsanlage einschließlich Potentialausgleich wird in betroffenen Teilbereichen angepasst.

Es werden Anschlussarbeiten für die elektrischen Anlagen sowie für Fremdgewerke durchgeführt. Brandschutzmaßnahmen in Form von Schottungen und Einhausungen werden in entsprechend geforderten Bereichen vorgesehen.

5.5. KG 450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen

Die Anbindung der Endgeräte (Telefone, Fax etc.) erfolgt in Zukunft ausschließlich über die „Strukturierte Verkabelung“ der EDV-Technik.

Es werden insgesamt neun Audio-Sprechanlagen an den Eingängen Treppenhäuser 1 bis 6, Fluchttreppe RHZ I, Kopfbau und EDV-Abteilung vorgesehen.

Die vorhandene Uhrenanlage bleibt im Bestand. Neue Uhren werden im Ratssaal, in den kleinen Sälen, in der Bibliothek, in den Besprechungsräumen, in der Kantine und im Foyer vorgesehen. Diese Uhren werden in die Bustechnologie der Beleuchtungssteuerung integriert.

Gemäß Brandschutzkonzept wird für die Versammlungs- und Verkaufsstätten eine Sprachalarmierungsanlage vorgesehen. Diese dient zur Alarmierung der Besucher und Mitarbeiter im Notfall. Die Möglichkeit für Durchsagen der Feuerwehr oder des Betreibers ist gegeben.

Das vorhandene Breitband-Netz im Rathaus wird erweitert. Der Verteilerpunkt im Tiefkeller wird mittels Systemkomponenten ergänzt. Neue Anschlussdosen sind in der Bibliothek, im Ratssaal, in den kleinen Sälen und in der Kantine vorgesehen.

In den Kosten ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage für das gesamte Gebäude, ausgenommen Tiefgaragenbereich, gemäß DIN 14675 enthalten.

Die Unterzentrale „Altes Rathaus“ wird aufgeschaltet.

Für das Gebäude ist eine Einbruchmeldeanlage vorgesehen. Eine Aufteilung in die Sicherungsbereiche RHZ I, RHZ II, Mall, Bibliothek und EDV-Abteilung ist berücksichtigt.

Es ist eine Videoüberwachungsanlage für die Überwachung von einzelnen Gefahrenbereichen berücksichtigt. Kostentechnisch sind elf IP-Kameras und ein Netzwerkspeicher ein-

schließlich Software erfasst.

5.6. KG 460 Förderanlagen

Folgende Maßnahmen sind momentan angedacht und in den Kosten enthalten:

Die Aufzüge D; E; H; I; werden demontiert und neuerrichtet.

Die Aufzüge F; G; J; werden demontiert.

Die Aufzüge K; M; und ein Hublift in der Bibliothek werden neuerrichtet.

Alle Anlagen werden mit Schachtrauchungssystem und Brandfallsteuerung vorgesehen.

Die Rolltreppenanlage (Doppelanlage) in der Bibliothek wird demontiert und fachgerecht entsorgt.

5.7. KG 470 Nutzungsspezifische und verfahrens-technische Anlagen

Aufgrund der Nutzungsänderungen im Gebäude werden hinsichtlich der Sprinklertechnik einige Anpassungen an der Bestandsanlage ausgeführt werden müssen. Der Multifunktionsaal und der Bereich Bibliothek gelten als Versammlungsstätte. Bei der Auslegung/Dimensionierung/Erweiterung der neuen Sprinkleranlagentechnik müssen die aktuell anerkannten Normungen und Regeln der Technik angewandt werden. Demnach erhöht sich die Löschwassermenge um ein Vielfaches im Vergleich zur bestehenden Anlagentechnik von 1977.

5.8. KG 480 Gebäude- und Anlagenautomation

Für den Multifunktionsaal, bestehend aus Ratssaal, Saal 1 und Saal 2 sowie für die sechs neuen Besprechungsräume sollten medientechnische Anlagen eingeplant werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genauen Vorgaben vorliegen bzw. keine finalen Abstimmungsgespräche mit dem Nutzer stattgefunden haben, ist eine Annahme getroffen worden. (siehe Beschreibung Anlage).

Zur Erfassung und Aufzeichnung der Energieverbräuche werden die Zählerdaten aus dem Gebäude in der Gebäudeleittechnik gesammelt und in der Visualisierung dargestellt.

5.9. Hinweis für alle Kostengruppen

Zur Überwachung, Steuerung und Regelung der Anlagen sind freiprogrammierbare Controller vorgesehen. Die Steuerung der Heizungs- Lüftungs- und Kälteanlagen erfolgt bedarfsgerecht, witterungs- und zeitgesteuert. Die Kommunikation zwischen den einzelnen Feldgeräten und den DDC-Stationen erfolgt über ein Fernmeldekabel oder herkömmliches Installationskabel (NYM oder I-Y(ST)Y). Durch die Verwendung der modernen IoT-Systeme lassen sich alle technischen Anlagen innerhalb einer Visualisierung (Management-Bedienebene) steuern und überwachen.

6. Bauschadstoffanalyse:

Das Ergebnis der Bauschadstoffanalyse hat ergeben, dass diverse Schadstoffe im Gebäude vorhanden sind, die bei der geplanten Umbaumaßnahme fachgerecht entsorgt werden müssen. Darunter finden sich krebserregende KMF-Baustoffe, PCB-haltige Stoffe und auch Asbest. Letzterer findet sich in der Spachtelmasse, die auf die Betonteile der Außenfassade unter dem Farbanstrich, aufgetragen worden ist. Da die Betonfertigteile auch am Rathauszentrum 2 einen großen Anteil der Fassadenflächen bilden und diese entweder demontiert oder an Ihnen montiert werden muss, ist ein kostenrelevantes Risiko vorhanden. Wie der Stellungnahme des Schadstoffgutachters zu entnehmen ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Anstrich inkl. Spachtelung mit einem minimalinvasiven Verfahren, also ohne komplette Einhausung der betroffenen Bereiche, entfernt werden kann. Dieser Aufwand ist in der Kostenschätzung berücksichtigt. Es hängt von den weiteren Beprobungen an der Fassade ab, ob ggf. doch eine komplette Abschirmung erforderlich ist. Da diese noch nicht erfolgt sind, verbleibt ein Kostenrisiko, das jedoch im Laufe der Leistungsphase 3 weiter eingegrenzt werden kann.

Über diesen Punkt hinaus besteht bei einem Bestandsgebäude aus dieser Bauzeit auch das Risiko, dass noch neue Punkte auftauchen, die sich in den Kosten niederschlagen können.

7. Kosten:

Für die beiden Varianten wurden die Kosten als Kostenschätzung ermittelt.

Kosten Variante 1 (siehe Anlage 4):

Dabei zählen zu den Grundkosten u. a. die Kosten, die aus der Trennung der Gebäude zum neuen Stadthotel entstehen. Weiter stehen die Modernisierung der Fassaden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im RHZ 2, sowie die Nutzung der ehemaligen Mensing-Flächen an.

Die Summe dafür beträgt in KG 200-300: 8.925.000 €

Zu den Kosten für die erweiterte Planungsvorgabe zählen u. a. der Umbau der Ladenlokale und neue Funktionen wie z. B. der Krisenraum

Die Summe dafür beträgt in KG 200-300 1.900.000 €

In der Variante 1 zählen zu den notwendigen ergänzenden Kosten der erweiterte Umbau der Passage, die Aufstockung des RHZ 2 im 2. OG, der Abbruch des Ratssaales, der neubau des öffentlichen WCs im Erdgeschoss, etc.

Die Summe dafür beträgt in KG 200-300: 4.580.000 €

Als zusätzliche Option stehen im RHZ 1 die Modernisierung der WC-Bereiche, der Teeküchen und Dachflächen als Gründach an.

Die Summe dafür beträgt in KG 200-300: 695.000 €

Der Großteil der angesetzten Kosten steht für die Haustechnik an. Nahezu alle zentralen Anlagen, aber auch Rohr- und Leitungsführungen stammen aus der Entstehungszeit des Gebäudes und sind zu erneuern.

Die Summe dafür beträgt in KG 400: 18.128.460 €

Die Gesamtsumme für die Variante 1 beträgt in KG 200-400: 34.228.460 €

Hinzu kommen die **Baunebenkosten** in Höhe von ca. 25–30%.

Zusätzliche mögliche Kosten:

- Zuschlag für Stand Vorplanung
- Jährliche Baupreissteigerung
- Zulage für Unvorhergesehenes

Kosten Variante 2 (siehe Anlage 5):

Die Kosten für die Grundkosten liegen wie in Variante 1 bei: 8.925.000 €

Die Kosten für die erweiterte Planungsvorgabe liegen ebenfalls wie bei Variante 1 bei: 1.900.000 €

Die Kosten für die notwendigen ergänzenden Kosten liegen bei der Variante 2 bei: 3.650.000 €
damit 930.000 € unter der Summe von Variante 1

Die Kosten für die Zusatzoptionen liegen wie in Variante 1 bei: 695.000 €

Die Kosten für die Haustechnik sind in gleicher Höhe anzusetzen wie in Variante 1: 18.128.460 €

Die Gesamtsumme für die Variante 2 beträgt in KG 200-400: 33.298.460 €

Die Differenz zwischen der Variante 1 und der Variante 2 liegt in den Kostengruppen 200-400 bei: 930.000 €

Hinzu kommen die **Baunebenkosten** in Höhe von ca. 25–30%.

Zusätzliche mögliche Kosten:

- Zuschlag für Stand Vorplanung
- Jährliche Baupreissteigerung
- Zulage für Unvorhergesehenes

8. Kosten Technische Gebäudeausrüstung (siehe Anlage 6):

Die Kostenschätzung für die Technische Gebäudeausrüstung wurde vom Büro Elplan ermittelt. Sie liegt sowohl für die Variante 1, als auch für Variante 2 bei **18.128.460 €**.

Die Energieeinsparung für Gas und Strom wird auf 20 Jahre gerechnet bei ca. 2.142.000 € liegen.

9. Flächenvergleich:

In einem Flächenvergleich (**siehe Anlage 1**) weisen die Flächen für die Bibliothek und die Ladenlokale in Variante 1 und in Variante 2 die gleiche Größe auf.

Der Veranstaltungsbereich liegt in Variante 1 um 47,10 m² höher als in Variante 2.

Die Besprechungsräume in Variante 2 sind hingegen 76,5 m² größer als in Variante 1.

Die Kantine ist in Variante 2 um 36 m² größer als in Variante 1.

Neue Büroflächen entstehen in Variante 1 in einer Größe von 1.179,3 m². In Variante 2 entstehen neue Büroflächen von 1.588,6 m², damit 409,3 m² mehr Flächen.

10. Variantenempfehlung:

In Abwägung aller inhaltlichen Vergleiche und vor dem Hintergrund, dass die Kostendifferenz zwischen der Variante 1 und Variante 2 nur 930.000 € beträgt, der Nutzen und ein sichtbarer Effekt aber nur in der Variante 1 zu verzeichnen ist, schlägt die Verwaltung vor, die Variante 1 in der weiteren Entwurfsplanung zu verfolgen. (Variantenvergleich s. Anlage 1) Mit der Variante 1 kann das Rathauszentrum zukunftsfähig und bürgerorientiert aufgestellt werden.

11. Beteiligung der Teileigentümer:

Am 19.03.2020 findet der 4. Workshop für die Teileigentümer des Rathauszentrums 1 statt. Den Teileigentümern wurde vonseiten der Stadt Rheine nahegelegt, einen Planungsauftrag für die Mall zu vergeben

Die Kostenbeteiligung der Teileigentümer entsprechend der Teilungserklärung an bestimmten Kosten wird derzeit geprüft.

Mit den Eigentümern des Cafés und der Metzgerei wurden Verhandlungen geführt. Das Ergebnis wird in einer gesonderten Vorlage am 31.03.2020 im Rat der Stadt Rheine beraten werden.

12. Sachstand zur Finanzierung der Maßnahme mit Fördermitteln:

Mit dem Landesministerium und der Bezirksregierung wurden bislang Gespräche geführt, um zu klären, ob grundsätzlich Fördermittel für den Umbau des Rathauszentrums eingeworben werden können. Fest steht, dass bestimmte Teilmaßnahmen förderfähig sind.

Eine verbindliche Aussage kann erst mit Förderbescheid ergehen, da sich die Voraussetzungen jährlich anders darstellen, beispielsweise anhand der insgesamt zur Verfügung stehenden Fördermittel und der Anzahl und Umfang von Förderanträgen anderer Kommunen aus NRW.

Weitere Gespräche können dennoch nach Feststehen der Variante und der vorliegenden Kostenschätzung geführt werden, um zum Entwurfsbeschluss zu benennen für welche Teilmaßnahmen sinnvollerweise ein Förderantrag gestellt werden sollte.

13. Haushalt:

Für die Maßnahme wurden bislang bereits Mittel in Höhe von insgesamt 35.387.000 € in den Haushalt eingestellt. Dieser Betrag beinhaltet eine noch im Jahresabschluss 2019 zu bildende Instandhaltungsrückstellung i.H.v rd. 5 Mio. €. Diese Rückstellung kann in späteren Haushaltsjahren ergebnisneutral aufgelöst werden. Bei Vorliegen konkreter Zahlen (u.a. Baunebenkosten, haushaltsrechtliche Zuordnung) wird eine Anpassung der Ansätze ab dem Haushalt 2021 erfolgen.

14. nächste Meilensteine

- | | |
|---------------------|---|
| 26. März 2020: | BauA Variantenbeschluss zur Vorplanung RHZ, anschließend Entwurfsplanung |
| Mai 2020 | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan |
| 10. Jun 2020: | BauA: Eckpunktebeschluss zum Durchführungsvertrag Stadthotel |
| 17. September 2020: | BauA: „Umsetzungsbeschluss“ zur Entwurfsplanung der gewählten Variante RHZ
Variantenbeschluss zur Freiraumplanung für öffentliches Umfeld von ehemals Hertie |
| 30. September 2020: | Antragsfrist für Städtebauförderprogramm 2021 zur Anteilsfinanzierung des RHZ II |
| März/April 2021: | Bewilligungsbescheid Städtebauförderung für das RHZ II |

Anlagen:

Anlage 1: Vorplanung Büro Kresings Variante 1 und Variante 2

Anlage 2: Technische Gebäudeausrüstung Energiekonzept Büro Elplan

Anlage 3: Technische Gebäudeausrüstung Erläuterungsbericht Büro Elplan

Anlage 4: Variante 1 Kostenschätzung

Anlage 5: Variante 2 Kostenschätzung

Anlage 6: Technische Gebäudeausrüstung Kostenschätzung