

## Vorlage Nr. 289/20

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme B5 - Funktionserweiterung, Neustrukturierung des Rathauszentrums einschließlich neuem Multifunktionssaal und Stadtbibliothek (5942-005)**  
**Änderungen an der Variante 1 der Vorplanung im Verlauf der Entwurfsplanung**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Bauausschuss	17.09.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herr von Klönczynski (Architekt Büro Kresings)
--------------	------------	--------------------------	---

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2323	Stadtbibliothek
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Rahmenplan Innenstadt	Rahmenplan Innenstadt

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	315.200 €	Einzahlungen	8.000.000 €	
Aufwendungen	18.310.100 €	Auszahlungen	32.457.000 €	
Verminderung Eigenkapital	17.994.900 €	Eigenanteil	24.457.000 €	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5942-005			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt für das Projekt „ Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (RHZ) einschließlich neuem Multifunktionssaal und Stadtbibliothek“ die während der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) vorgenommenen Änderungen an der Variante 1 der Vorplanung zur Kenntnis und beschließt die Entwurfsplanung auf dieser Grundlage weiter zu führen.

**Begründung:**

Bezugnehmend auf die Vorlage 102/20 wird der bis zum jetzigen Zeitpunkt erarbeitete Planungsstand der Entwurfsplanung ohne Ermittlung der Gesamtkosten vorgestellt.

Seit dem Beschluss vom 31.03.2020, die Variante 1 der Vorplanung weiter zu verfolgen, haben sich im Rahmen der weiteren vertiefenden Planung folgende wesentliche Veränderungen ergeben:

**Erdgeschoss:**

Stadtbibliothek:

Hier handelt es sich um die inhaltlich vertiefende Beschreibung der Nutzung der Bibliothek auf Grundlage der Vorplanung.

- Die Positionierung und die Gesamtgrundfläche bleiben annähernd identisch. Es hat eine Ausdifferenzierung der inneren Flächenzuordnung stattgefunden. Dabei wurden die wesentlichen inhaltlichen Bereiche verortet und entsprechend der Nutzung ausgearbeitet.
- Der Eingangsbereich der Bibliothek liegt direkt in Verlängerung der Mall und damit im Schnittpunkt mit der Passage. In der Fortführung des Eingangs findet sich der natürlich belichtete Foyer/Eingangsbereich inkl. Empfangstresen, der in der Multifunktionalen Treppe mündet, die in das 1.OG führt. Dieser Bereich wird im Wesentlichen frei von Regalen oder festen Möbeln gehalten und kann, vor allem im hinteren Bereich, auch multifunktional genutzt werden. Die Kunden-WC's, Ausleihe und Rückgabe, sowie Lager- und Technikräume schließen an diesen Bereich an.
- Linkerhand befindet sich die Café-Mischnutzung (Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen; vorne Lounge und Zeitunglesen/ hinten Bereich für junge Familien nah am Kinderbereich).
- Die Kinderabteilung schließt an diese Zone an, sodass eine gute Nutzung für junge Familien gegeben ist. Ein Spielbereich, ein Kinder-WC, sowie ein Still- und Wickelraum sind Bestandteil der Abteilung.
- Es schließt sich ein Sachbereich an, der auch die Möglichkeit bietet rückgezogen zu arbeiten.

- Der Jugendbereich befindet sich hinter der Treppe und nimmt diese auf, sodass diese Gruppe die Treppe bespielen/ nutzen kann. In der Fläche finden sich sowohl Möglichkeiten zum Lernen, aber auch zum „chillen“ und spielen.
- Im Sachbereich 2 befinden sich bewegliche Regale, sodass die Fläche z.B. auch für den Bücherflohmarkt genutzt werden kann.
- Der Verwaltungsbereich liegt im Dreiecksbau, im EG und im Souterrain. Dort finden sie die Büroräume der Mitarbeiter, Mitarbeiter-WC's und eine Aufenthaltsbereich.
- Die Zone an der Fassade zum Zentralen Omnibusbahnhof wird durch die Belletristik mit einer eigenen Möglichkeit zum Verweilen verortet.

#### Erschließung:

- Der Aufzug in der Passage wird in den bestehenden Schacht des Treppenhauses verschoben, sodass dieser bis in das 2.OG aufgestockt werden kann.
- Öffentliche WC-Anlage:  
Auf eine öffentliche WC-Anlage in der Mall wird verzichtet. Es ist eine Behindertentoilette direkt am Bus-Treff vorhanden. Der Veranstaltungsbereich ist durch eine Toilettenanlage im 1. OG ausgestattet. Diese Anlage kann auch zu größeren Veranstaltungen der Bibliothek zugeschaltet werden. Die in der Bibliothek im EG geschaffene WC-Anlage dient der Nutzung innerhalb der Bibliothek. Aufgrund der gleichzeitigen öffentlichen Zugänglichkeit von der Mall, bedarf sie einer regelmäßigen Reinigung.
- Café:  
Verortung und Fläche bleiben gleich; die Zuordnung und Nutzung der Café-Mischfläche der Bibliothek wurde ausgearbeitet. Demnach ist die Fläche eindeutig der Nutzung der Bibliothek zugeordnet, kann jedoch innerhalb der Öffnungszeiten vom Café-Betreiber bewirtschaftet werden. Es gibt keinen Zwang zum Verzehr von Getränken/ Speisen ausschließlich vom Café.
- Fleischerei:  
Verortung bleibt gleich, jedoch wurde die Größe der Grundfläche nach Abstimmung mit dem Betreiber angepasst
- Bankautomat:  
Dem Betreiber wurde als Ersatzstandort für den Bankautomat direkt im Zugang zur Mall der Vorschlag unterbreitet den Bankautomat rechts neben dem Treppenhaus zur Kulturetage zu platzieren. Nach jetzigem Stand überlegt der Betreiber auf den Bankautomaten zu verzichten. Er bittet im Gegenzug um die Aufstellmöglichkeit eines beleuchteten Hinweisschildes. Die Bank ist aber noch in der Klärungsphase.

#### 1.Obergeschoss:

- Im 1.OG des RHZ 1 hat es keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Vorplanung gegeben, jedoch wurde eine Teeküche für die linke Zeile der Besprechungsräume und eine kleine Garderobe für die Nutzung im Zusammenhang mit dem Veranstaltungsbereich ergänzt. Der obere Besprechungsraum kann zudem für größere Veran-

staltungen als große Garderobe möbliert und flexibel genutzt werden (Planausschnitt Mitte). Entsprechend der Vorplanung befinden sich in diesem Teil des Gebäudes Büroräume, die Druckerei und ein Teil der Besprechungsräume; der Innenhof wird um 1 Geschoss abgesenkt.

- Im 1.OG des RHZ 2 hat es größere Veränderungen gegeben.

Gegenüber dem Planstand der Leistungsphase 2 hat sich der Multifunktionsbereich inklusive neuem Ratssaal sowohl was die Sortierung der Räume untereinander, als auch was die Ausdifferenzierung der Funktionen und Nutzung angeht, weiterentwickelt.

Die in der bisherigen Planung vorhandenen Raumgrößen wurden hinterfragt und in Zusammenarbeit mit Veranstaltungsplanern angepasst. Dabei hat der große Veranstaltungsraum, der auch als Ratssaal genutzt wird, seine Größe beibehalten. Die kleineren Veranstaltungsräume wurden gemäß der überdachten Anforderungen angepasst. So entstehen statt zwei Räumen mit 90qm nun ein Raum mit 55qm und ein Raum mit 70 qm, die über eine mobile Trennwand zusammengeschaltet werden können. Die Notwendigkeit sowohl den großen, als auch den kleinen Saal in Gänze zusammenschalten zu können ist auf Basis der Analyse der Veranstaltungen, die dort stattfinden sollen, nicht gegeben. Ein derart großer Raum wird nicht benötigt.

Die Positionierung der Räume wurde dahingehend verändert, dass der größere Veranstaltungsraum im Grundriss nach rechts und die kleineren Veranstaltungsräume nach links zur Passage verschoben wurde. Dies begründet sich darin, dass die nachgefragten Veranstaltungen zu 75% eine Raumgröße erfordern, die bei maximal 100 Personen liegt. Dies wird durch das Zusammenschalten der beiden kleineren Räume abgebildet. Um die Auffindbarkeit dieses Raums für die Bürger als externe Nutzer zu verbessern, ist dieser an der Passage gelegen. Gleichzeitig erhöht sich so auch die optische Wahrnehmbarkeit für die Öffentlichkeit und damit das Angebot diese Räume zu nutzen. Im Tagesbetrieb und wenn dort keine Veranstaltungen stattfinden, können die Räume als Besprechungsräume genutzt werden. Eine gute Auffindbarkeit ist durch die konsequente Anordnung an der Passage auch für diese Nutzung gewährleistet.

Der größere Veranstaltungsraum wird häufiger als Ratssaal und weniger häufig für sonstige Veranstaltungen genutzt werden. Aus diesem Grund ist dieser an der rückwärtigen Position besser aufgehoben, da dort ein ruhigerer Sitzungsbetrieb möglich ist und gleichzeitig eine ausreichende Wahrnehmbarkeit für die Öffentlichkeit bestehen bleibt. Die Orientierung des Raumes ist so gewählt, dass sich die Präsentationsfläche auf der rechten Seite befindet. Somit können die Zuschauer den Raum über die erste Tür und die Ratsmitglieder den Raum über die hintere Tür erreichen.

Ergänzend zu diesen drei Räumen wurde eine Lagerzone als Zwischenbereich eingeplant. Diese bietet die Möglichkeit auf kurzem Wege und auch zeitlich kurzfristig die Möblierung beider Räume anpassen zu können und ist somit organisatorisch sinnvoll. Im Betrieb werden dort die Möbelstücke gelagert, die häufig verändert werden. Der zusätzlich bestehende Lagerbereich unterhalb der Besprechungsräume wird für die Dinge genutzt, die weniger häufig benötigt werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die nun gewählten Veränderungen sich

differenzierter an den zu erwartenden Nutzungen orientieren und der Bedarf aller Beteiligten, somit zielgenauer abgebildet wird.

- Die Lagerflächen, die dem Multifunktionalen Bereich zugeordnet sind, wurden dem Bedarf entsprechend vergrößert und zum Einen direkt zwischen den beiden Veranstaltungsräumen, Ratssaal und den 2 Seminarsälen , zur Andienung positioniert. Erweiterte Lagermöglichkeiten von Tischen und Stühle wurden im nicht natürlich belichteten Bereich unterhalb der Besprechungsräume sowie innerhalb der Schnittstelle angeordnet.
- Der Cateringbereich wurde bzgl. der konkretisierten Anforderungen vergrößert. Zudem kann diese Küche auch als Teeküche für die angrenzenden Besprechungsräume genutzt werden.
- Die Bibliothek hat ihre Position behalten, wird jedoch um eine Teilfläche im Bereich der Fassade zum Dreiecksbau erweitert. Dort befand sich in der Vorplanung ein Lagerraum der EDV (siehe oben). Die gesamte Zone im 1.OG wird als Sachbereich genutzt. Zudem gibt es dort einen zweiten Tresen, viele Arbeits- und Lernplätze, PC-Arbeitsplätze und die Möglichkeit Seminarräume zu nutzen. Der Innenausbau im Dreiecksbau bleibt im Wesentlichen unangetastet.
- Wo vorher die die EDV-Abteilung verortet war, befindet sich jetzt an der Fassade zum Zentralen Omnibusbahnhof eine Verwaltungseinheit. Diese wird nun im 4.OG des RHZ1 untergebracht. Der an der Fassade vorgelagerte Balkon wird nicht abgebrochen, sondern als Fläche für die Abteilung genutzt. Somit wird deutlich mehr Büroflächen geschaffen.

## 2.Obergeschoss:

- Die Planung des 2.OG RHZ 2 bleibt in wesentlichen Teilen wie bereits in der Variante 1 der Vorplanung erarbeitet. Eine größere Veränderung stellen der Flächenzugewinn und die konsequente Planung der neuen Aufstockung als Kombibürozone dar. Hierzu wird die Fassade zum Innenhof bündig mit der Fassade des Innenhofs im 1.OG ausgeführt. Somit entsteht die Möglichkeit die Mittelzone vollwertig so auszubilden, dass Bereiche entstehen, die von den Mitarbeitern gemeinschaftlich genutzt werden können.
- Zusätzlich entsteht ein WC-Bereich nah der Kantine, der auch von dem umgebenden Bürobereichen genutzt werden kann. Das Prinzip der zwei WC-Bereiche je Gebäudeteil und Geschoss wie im RHZ 1 wird übernommen.
- Im RHZ 1 werden die WC-Bereiche und die Teeküchen instandgesetzt.

## 3.Obergeschoss und 5.Obergeschoss:

- Im RHZ 1 werden die WC-Bereiche und die Teeküchen entsprechend der Vorgaben aus der Vorplanung instandgesetzt. (Vorlage 102/20)

#### 4.Obergeschoss:

- In der rechten Hälfte des Geschosses wird die EDV-Abteilung verortet. Die Anforderungen an eine stark wachsende Abteilung sind hier erfüllt. Die Abteilung wird, wie im Bestand, aus Gründen der Sicherheit räumlich von der sonst öffentlichen Zugänglichkeit des Rathauses getrennt.

#### Tiefgarage:

In der Tiefgarage finden größere Veränderungen im Übergang zum Hotelneubau, direkt unterhalb der neuen Gasse, statt. Dort entstehen die neue Lüftungszentrale zur Versorgung des RHZ 2 und weitere Technikräume. Ein neuer Aufzug, der die Bibliothek mit der Tiefgarage verbindet, sitzt im Bereich der Zufahrtsrampe.

#### Übergangslösung Teileigentümer:

Von den Umbauplanungen des Rathauszentrums sind auch zwei Ladenlokale im Rathauszentrum betroffen. Diese Ladenlokale müssen im Rahmen des Rathausumbaus temporär geschlossen werden.

Ein Ladenlokal ist nach den Planungen nur für eine relativ kurze Zeit (ca. 3-4 Monate) von der Schließung betroffen.

Ein weiteres Ladenlokal ist bedingt durch eine komplette Verlagerung über einen längeren Zeitraum von der Schließung betroffen (ca. 15 Monate). Zur Aufrechterhaltung eines eingeschränkten Geschäftsbetriebes und zur Reduzierung von möglichen Umsatzeinbußen haben sich Stadt und Eigentümer auf die Errichtung eines Übergangsortes (Verkaufscontainer) im Bereich des Borneplatzes verständigt. Die Lage des Übergangsortes ist in der Anlage 2 dargestellt.

#### Kosten verursacht durch Planungsänderungen:

Es handelt sich hierbei um eine grobe Einschätzung der bisher bekannten wesentlichen Planungsänderungen gegenüber der LP2 und die damit verbundenen Veränderungen bei den Kosten. Die genannten Kosten haben das Niveau einer groben Kostenschätzung.

• (WC-Bereiche EG:	minus (126.000€ brutto)
• Breitere Aufstockung im 2.OG:	plus 119.000€ brutto
• <u>Grundrisserweiterung im 1.OG zum Bushof:</u>	<u>plus 268.000€ brutto</u>
<u>Gesamtsumme:</u>	<u>plus 261.000€ brutto</u>

Durch die Nutzung des vor der Fassade vorgelagerten Balkons im 1.OG des RHZ 2 wird deutlich mehr Bruttogrundfläche für Büros geschaffen.

Eine Kostenposition zur Neuverortung der EDV im 4.OG kann derzeit nicht geben werden, da zurzeit noch statische und technische Angelegenheiten geprüft werden. Sobald das Thema geklärt ist wird die Kostengröße nachreicht, spätestens jedoch zur Vorstellung im BauA an einem noch festzulegenden Sitzungstermin im Dezember 2020.

### **Sachstand zur Finanzierung der Maßnahme mit Fördermitteln:**

Wie in den bisherigen Beschlussvorlagen zum Umbau des Rathauszentrums dargestellt, beabsichtigt die Stadt, bei der Bezirksregierung Münster Zuwendungen der Städtebauförderung zu beantragen. Zwischenzeitlich hat die Bezirksregierung der Stadt mitgeteilt, dass Kommunen für den Umbau öffentlicher Verwaltungsgebäude wie dem Rathauszentrum nach dem aktualisierten Förderprogramm bis zu 8 Millionen Euro Zuwendungen für die Planungs- und Baukosten erhalten.

Für das Programmjahr 2021 läuft die Abgabefrist für Anträge zur Städtebauförderung am 30. September 2020 ab. Eine fertige und von der Stadt geprüfte Entwurfsplanung wird Ende November 2020 vorliegen, so dass der Bauausschuss den Umsetzungsbeschluss zu der Entwurfsplanung erst im Dezember 2020 in einer noch exakt zu terminierenden Sitzung fassen kann.

Vor diesem Hintergrund wird die Stadt zur Abgabefrist am 30. September 2020 zunächst den Formantrag bei der Bezirksregierung einreichen. Nach einem möglichen politischen Umsetzungsbeschluss im Dezember wird sie die vollständigen Planunterlagen einschließlich einer Kostenberechnung bis Mitte Januar beim Fördergeber nachreichen.

### **Die nächsten Meilensteine:**

30. September 2020:	Antragsfrist der Städtebauförderung für 2021
September/Oktober:	Vorvertrag mit Investor Stadthotel zum zeitnahen Abbruch von Hertie schließen
bis Jahresende 2020:	Grundstückskaufvertrag und Durchführungsvertrag mit dem Investor Stadthotel aushandeln
Bauausschuss Dezember 2020:	„Umsetzungsbeschluss“ zur Entwurfsplanung RHZ, Stadt erstellt Varianten der Freiraumplanung zum öffentlichen Umfeld von ehemals Hertie
Mitte Januar 2021:	Frist zum Nachreichen der Entwurfsplanung zum Förderantrag 2021
Frühjahr – Sommer 2021:	Stadt erstellt Genehmigungsplanung, Bauantrag, Ausführungsplanung und Ausschreibungsunterlagen RHZ
Frühjahr – Sommer 2021:	Stadt erstellt Entwurfsplanung für öffentliches Umfeld von ehemals Hertie, Umsetzungsbeschluss im Bauausschuss
Frühjahr – Herbst 2021:	Investor bricht Hertie ab, damit der Umbau des RHZ nicht aufgehalten wird
Sommer 2021:	Bewilligungsbescheid Städtebauförderung für das RHZ, anschließend schreibt die Stadt den Umbau des RHZ EU-weit aus
Spätherbst 2021:	Baubeginn der Stadt am RHZ

**Anlagen:**

Anlage 1: Entwurfsplanung

Anlage 2: Pavillon