

Vorlage Nr. 310/12

Betreff: **Umbau Bürgerbüro**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss			18.09.2012		Berichterstattung durch:		Frau Dr. Kordfelder Herrn Kuhlmann Herrn Schröer		
TOP	Abstimmungsergebnis						z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Bauausschuss			04.10.2012		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer		
TOP	Abstimmungsergebnis						z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffene Produkte

34	Bürgerservice
52	Gebäudemanagement

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

--

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan	
Erträge	
Aufwendungen	550.000 Euro
Investitionsplan	
Einzahlungen	
Auszahlungen	160.000 Euro
Finanzierung gesichert	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss stellt den Raumbedarf für die Umbau- und Sanierungsarbeiten des Bürgerbüros entsprechend der Begründung gemäß Buchstabe A) Ziffer 2 fest und empfiehlt dem Bauausschuss die Maßnahme in den Haushaltsjahren 2013 und 2014 umzusetzen.
2. Der Bauausschuss beschließt die Umsetzung der Umbau- und Sanierungsmaßnahme für das Bürgerbüro für die Haushaltsjahre 2013 und 2014.

Begründung:

Das denkmalgeschützte Alte Rathaus wurde ursprünglich im 17. Jahrhundert als Klostergebäude errichtet und hat zahlreiche Umbauten, Erweiterungen und Aufstockungen in seiner Nutzungszeit erhalten.

Verschiedene Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen zeichnen sich für das Alte Rathaus für die nächsten Jahre ab. Da das Gesamtprojekt einerseits ein erhebliches Finanzvolumen bindet und andererseits verschiedene Entscheidungen zur langfristigen Raumnutzung heute noch nicht getroffen werden müssen, wurde das Projekt in mehrere Stufen unterteilt.

Grundsätzlich lassen sich die Maßnahmen für das Alte Rathaus in den folgenden zeitlichen Ablauf gliedern:

A. Kurzfristige Maßnahmen

- statische Unterfangungsarbeiten/Sanierung der Rissbildung
- Umbau Bürgerbüro
- Äußerer Sonnenschutz

B. Mittel- bis langfristige Maßnahmen

- Umbau/Sanierung WC-Anlagen Erdgeschoss
- Fenstersanierung
- Perspektiven-Entwicklung Anbau

A. Kurzfristige Maßnahmen

1. Unterfangung und Risssanierung (HH-Jahr 2013)

Unterhalb des Westflügels des Alten Rathauses verläuft der alte verfüllte Stadtgraben. Aufgrund dieses Untergrundes wurden die Fundamente des alten Klosterbaues bereits auf eine Holzpfahlgründung gesetzt. Der Untergrund ist neben der Vielzahl an Umbauten ursächlich für die Setzung und die damit verbundenen Risse am Gebäude. Bereits im Jahr 2002 wurde ein

Abschnitt des Westflügels (vom Borneplatz bis zum Fahrradkeller) im Wege des Erka-Pfahl-Verfahrens statisch neu gegründet (siehe Plan, Anlage 1).

Aufgrund der weiterhin stattfindenden Setzung und der damit verbundenen Rissbildung (siehe Anlage 2 – Bilder) wurde die Gründung des Gebäudes erneut untersucht. Das beauftragte Gutachterbüro de Reuter und das Ingenieurbüro Hagemann und Heider empfehlen kurzfristig die Unterfangungsarbeiten fortzusetzen um mögliche größere Gebäudeschäden für die Zukunft abzuwenden. Die Kostenschätzung für die Unterfangungsmaßnahmen für den nord-/westlichen Gebäudeteil (siehe Plan, Anlage 1) einschließlich des Anbaus (WC) – jedoch ohne Unterfangung der äußeren Wände des Fahrradkellers – betragen ca. 150.000 Euro.

Die Maßnahme soll im Jahr 2013 aus den Mitteln des Erhaltungsaufwandes finanziert und ausgeführt werden.

2. Umbau Bürgerbüro (HH-Jahr 2013/14) (Plan Anlage 3)

2.1 Ausgangssituation

Das Bürgerbüro ist Dienstleister für jährlich ca. 60.000 Kunden und damit der am stärksten frequentierte Bereich der Stadtverwaltung Rheine. Hier werden viele Dienstleistungen für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt angeboten. Neben den melderechtlichen Angelegenheiten, dem Pass- und Ausweiswesen und Führerscheingelegenheiten werden weitere ca. 20 Servicefunktionen wahrgenommen. Aufgrund der Konzentration von Dienstleistungen an einer Stelle ist eine bürgerfreundliche Abwicklung der Bürgeranliegen bei kurzen Wartezeiten zu gewährleisten.

Der Beratungsumfang für Bürgerinnen und Bürger hat im Bürgerbüro in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Insbesondere aufgrund der Einführung der biometrischen Ausweisdokumente sind intensive Beratungsgespräche mit deutlich höherem Zeitaufwand erforderlich geworden. Dieser höhere Beratungsbedarf wurde in der Personalbemessung berücksichtigt. Die räumliche Situation im Bürgerbüro wurde jedoch unverändert beibehalten. Die derzeitig genutzten Räumlichkeiten weisen die nachstehenden wesentlichen Defizite auf:

- durch die räumliche Enge ist eine ungestörte Beratung der Bürger/innen kaum möglich
- fehlender Raum für eine Ausgabe-/Infotheke („Schnellschalter“) für Dienstleistungen mit geringem Zeitaufwand (z. B. Ausgabe von Personaldokumenten) zur Verbesserung der Wartezeiten
- unzureichender Wartebereich auf dem Flur
- hoher Gesprächslärm aufgrund fehlender schallabsorbierender Flächen

- hohe Wärmebelastung aufgrund fehlender äußerer Beschattung und innenliegenden Wärmequellen (PC, Drucker, Beleuchtung, etc.)
- unattraktiver Gesamteindruck für einen bürgerorientierten Servicebereich

Die räumlichen Rahmenbedingungen werden daher dem Anspruch an ein Bürgerbüro, Aushängeschild der Stadt zu sein, nicht gerecht. Es ist daher erforderlich, die räumliche Situation des Bürgerbüros zu verändern, damit den Anforderungen an einen modernen Dienstleistungsbetrieb Rechnung getragen werden kann. Diese Notwendigkeit haben auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bereichs erkannt. So ist im Unternehmensleitbildprozess immer wieder deutlich der Wunsch zutage getreten, die Situation für die Bürgerinnen und Bürger zu verbessern.

2.2 verworfene Alternativen für die Einrichtung des Bürgerbüros

Neben dem Umbau des Bürgerbüros im Bestand wurde auch die Variante einer **Verlagerung des Bürgerbüros in das Neue Rathaus** betrachtet. Aufgrund der Umstände, dass die Verwaltung über keine erdgeschossigen Verwaltungsräume im Neuen Rathaus verfügt, hätten die Besucher die bereits zum heutigen Zeitpunkt stark genutzten Aufzüge zusätzlich belastet. Vor allem im Hinblick auf die zu erwartenden Wartezeiten im Foyerbereich und der nur bedingten Barrierefreundlichkeit der Aufzüge wurde daher von dieser Lösung abgesehen. Auch hätte diese Alternative weitgehendere Umbauten im Neuen und Alten Rathaus nach sich gezogen.

Die Alternative das „Raumproblem“ über eine zusätzliche **Anmietung von erdgeschossigen Räumen** im Innenstadtbereich zu lösen, würde dauerhaft zu einer erheblichen Mietzahlung führen. So werden im Innenstadtbereich für 1 b Lagen durchschnittliche Mieten in Höhe von 13 Euro/qm netto (zzgl. Nebenkosten) erhoben. Der Flächenbedarf bei einer Anmietung würde ca. 350 – 400 qm Nutzfläche (Büroflächen, Sozialräume, WC-Räume, Wartebereiche, Erschließungsbereiche) betragen. Die Netto-Kaltmiete würde unter Annahme des Durchschnittswertes somit ca. 54.600 – 62.400 Euro/Jahr betragen. Wobei zusätzlich noch die Einrichtungskosten und gegebenenfalls notwendige Umbaukosten zu kalkulieren sind.

In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, ob eine Nutzung von zwei kleineren leer stehenden Ladenlokalen in der **Rathaus-Passage** möglich ist. Diese beiden Lokale verfügen gemeinsam über eine Nutzfläche von ca. 220 qm (in dieser Fläche sind Nebenräume wie Toilettenanlagen, Teeküche, etc. enthalten). Nach Umbauarbeiten würden vom notwendigen Raumprogramm in den vorhandenen Räumen 5 Beratungsplätze, ein Kundenberatungsschalter sowie der Wartebereich realisiert werden können. Neben einem fehlenden Beraterplatz würden die „Back-Office-Arbeitsplätze“ für nachgelagerte Tätigkeiten und die Telefonberatungsplätze nicht zur Verfügung stehen. Auch werden derzeit bestehende Synergien durch die Nähe zum Standesamt und zum Fundbüro aufgelöst. Insgesamt ist festzustellen, dass die Nutzflächen der beiden Ladenlokale nicht für die Abbildung des Raumprogramms ausreichen und sich die organisatorische

sowie räumliche Situation gegenüber der derzeitigen Situation nicht verbessern sondern verschlechtern würde.

Grundsätzlich wird eine Flächenausweitung der Verwaltung – die mit einer Anmietung zusätzlicher Räume einhergeht - im Sinne der betriebenen Haushaltskonsolidierung kritisch betrachtet.

2.3 Umbau Bürgerbüro - Entwurfsentwicklung

Gemeinsam mit der Fachbereichsleitung Recht und Ordnung sowie den Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen des Einwohnermeldeamtes wurden die wesentlichen Anforderungen für eine räumliche Neuordnung des Bürgerbüros definiert. Auf Basis dieser Anforderungen wurde der als **Anlage 3** beigefügte Entwurf erarbeitet.

Zielsetzung des Entwurfes ist, einen zukunftsfähigen bürger- und mitarbeiterorientierten Servicebereich zu entwickeln. Die hierfür zur Verfügung stehende Fläche wurde beschränkt auf das Bürgerbüro (Zimmer 1), zwei Büroräume für nachgelagerte Tätigkeiten und das Fundbüro.

Für die geplanten Umbaumaßnahmen ist sowohl für innerhalb als auch für außerhalb des Gebäudes (Sonnenschutz) das Einvernehmen mit der Denkmalbehörde herzustellen.

Wesentliche Merkmale des Entwurfes sind,

- weitgehende Entkernung des Südflügels für eine bedarfsgerechte Beratungssituation (siehe Plan, Berater 1 bis 5)
- beratungsgerechte Möblierung/Einrichtung
- Einrichtung einer zusätzlichen Ausgabe-/Infotheke, um die Anzahl der wartenden Bürger/innen zu reduzieren (daher Beibehaltung des bisherigen Wartebereiches)
- Integration der Ausgabe von Fundsachen im Bereich der Info-/Ausgabetheke
- Qualifizierung des Wartebereiches/Kundenleitsystems
- abgeschirmter Beratungsraum für besondere Gesprächssituationen (siehe Plan, Berater 6)
- zwei Arbeitsplätze für nachgelagerte Tätigkeiten, z. B. Antragsbearbeitung, telefonische Beratung (siehe Plan, Backoffice)
- Beibehaltung der räumlichen Anbindung von Fundbüro und Standesamt an das Bürgerbüro

Während der Umbauarbeiten sollen die Arbeitsplätze des Bürgerbüros im Bereich des Ostflügels des Alten Rathauses provisorisch untergebracht werden.

2.4 außenliegender Sonnenschutz

Aufgrund des fehlenden äußeren Sonnenschutzes heizen sich die Büroräume in den Sommermonaten stark auf. Die innenliegenden Lammellenanlagen sind gegen die Wärmeentwicklung nur ein unzureichender Schutz und haben vorrangig die Funktion gesundheitsbeeinträchtigende Blendwirkungen an Bildschirmarbeitsplätzen zu vermeiden. Um zeitgemäße Arbeitsplatzbedingungen zu schaffen, sollte daher kurzfristig ein äußerer Sonnenschutz für das Gebäude installiert werden. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme beläuft sich auf ca. 60.000 Euro. Für die Anbringung des äußeren Sonnenschutzes ist das Benehmen mit der Denkmalbehörde herzustellen.

2.5 Finanzbedarf der Umbaumaßnahme

Der Finanzbedarf für die dargestellte Entwurfsplanung wird nachstehend auf Investitionen und ergebnisplanrelevante Kosten aufgeteilt.

Als **Investition** sind im Finanzplan die Kosten für einen außenliegenden Sonnenschutz (für die Süd- und Westseite des Alten Rathauses) in Höhe von ca. 60.000 Euro zu berücksichtigen. Ebenso sind die Einrichtung und Möblierung (ca. 89.000 Euro) für das Bürgerbüro zuzüglich des Kundenleitsystems (ca. 11.000 Euro) im Investplan zu veranschlagen. Insgesamt ergibt sich aus diesen Positionen ein Invest in Höhe von ca. **160.000 Euro**.

Deutlich höher sind die **ergebnisrelevanten Umbaukosten** in Höhe von insgesamt ca. **550.000 Euro**. Diese gliedern sich in folgende Positionen auf:

Rückbau/Abbruch	64.000 Euro
Rohbau und Ausbau	367.000 Euro
Elektro/Heizung	78.000 Euro
Fachplanung (Statiker, Elektro, Brandschutz)	41.000 Euro

Die relativ hohen Umbaukosten sind zurückzuführen auf die erforderlichen statischen Eingriffe sowie die brandschutztechnischen Anforderungen. In der Kostenschätzung sind keine Honorare für Architekten- und Bauleistungsleistungen enthalten, da die Maßnahme durch die Gebäudewirtschaft betreut wird.

B. Mittelfristige Entscheidungen (2014 ff)

1. Umbau Ausländerabteilung / WC-Anlagen

Aufgrund des Umbaues/Flächenbedarfs des Bürgerbüros wird die Ausländerabteilung zunächst vollständig in die Büroräume des Nordflügels (ehemalige Räume der Wirtschaftsförderung) verlagert und kann die dortigen Räume bis zur Sanierung der WC-Anlagen uneingeschränkt nutzen. Erst mit der Sanierung der WC-Anlagen und deren räumlichen Zuordnung ist

eine abschließende Festlegung der Raumsituation des Ausländeramtes notwendig.

Für die Sanierung der WC-Anlagen und den damit verbundenen Umbau für die Ausländerabteilung bestehen die beiden nachstehenden Varianten.

Variante 1: Umbau Ausländerabteilung und einheitliche WC-Lösung (Plan Anlage 4)

Die WC-Anlage einschließlich des behindertengerechten WC´s wird vollständig in den Nord-/Ostflügel verlegt. Ein barrierefreier Zugang ist direkt über die Klosterstraße gegeben. Die WC-Anlagen können theoretisch auch außerhalb der Dienstzeiten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die alte WC-Anlage würde zu Büroräumen umgebaut, die vom Ausländeramt genutzt würden. Ebenfalls würde dieses Räume im Nordflügel nutzen. Die Organisationseinheit wäre in dieser Variante durch das Treppenhaus in zwei Bereiche aufgeteilt.

Die Kostenschätzung beträgt:

Ergebnisplan:	150.000 Euro
Investplan:	0 Euro

Variante 2: Umbau Ausländerabteilung – getrennte WC Lösung (Plan Anlage 5)

Die WC-Anlage wird in ihrem bisherigen Standort saniert. Ein Büroraum im Nordflügel im direkten Zugangsbereich zur Klosterstraße wird zum barrierefreien WC umgebaut. Das barrierefreie WC kann theoretisch auch außerhalb der Dienstzeiten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (ggf. Euro-Schlüssel).

Die Büroräume der Ausländerabteilung werden vollständig im Nordflügel angesiedelt.

Die Kostenschätzung beträgt:

Ergebnisplan:	130.000 Euro
Investplan:	0 Euro

2. Anbau Fahrradkeller (2015 ff)

Dieses Teilprojekt bezieht sich auf den Anbau zum Parkplatz Klostergarten. Für eine Unterfangung besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf. Daher

kann die Entscheidung über die nachstehenden Alternativen aufgeschoben werden. Sollte eine Entscheidung notwendig werden, ist ein überarbeitetes Raumkonzept erforderlich.

Variante 1: Abbruch und Instandsetzung Fassade (Plan Anlage 6)

Der Anbau „Fahrradkeller“ wird abgerissen. Die Fassade des Alten Rathauses wird angearbeitet. Die Grundstücksfläche wird bis zu den Grundstücksgrenzen gepflastert. Überdachte Fahrradständer (ca. 70 Stellplätze) werden angrenzend zum Klostergarten erstellt.

Ergebnisplan:	85.000 Euro
Investplan:	125.000 Euro

Die für die abgebrochenen Gebäudeflächen notwendige bilanzielle Wertberichtigung ist in den Kosten des Ergebnisplanes noch nicht enthalten.

Variante 2: Teilabbruch und Sanierung Fassade/Dach (Anlage 7)

Der Anbau wird statisch unterfangen und um ein Geschoss abgetragen. Ein äußerer moderner Wärmeschutz wird angebracht, welcher sich bewusst vom Bestandsbaukörper des Alten Rathauses absetzen soll.

Eine konkrete Raumplanung mit Organisationseinheiten besteht für diese Planung derzeit nicht. Dieses müsste zum gegebenen Zeitpunkt mit den betroffenen Fachbereichen konkretisiert werden.

Ergebnisplan:	250.000 Euro
Investplan:	0 Euro

3. Fenstersanierung

Eine Fenstersanierung ist kurzfristig (nächsten 3 Jahre) nicht erforderlich. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Alten Rathauses ist davon auszugehen, dass bei einer Sanierung Holzsprossenfenster (158 Fenster) verwendet werden müssen.

Kostenschätzung

Ergebnisplan (Fenstersanierung)	300.000 Euro
---------------------------------	--------------

Anlagen:

- Anlage 1 Plan statische Unterfangung
- Anlage 2 Bilder Rissbildung
- Anlage 3 Grundrissplan Umbau Bürgerbüro
- Anlage 4 Grundrissplan Umbau Ausländerabteilung/Toilettenanlage Variante 1
- Anlage 5 Grundrissplan Umbau Ausländerabteilung/Toilettenanlage Variante 2
- Anlage 6 Abriss Anbau „Fahrradkeller“
- Anlage 7 Teilabbruch Anbau „Fahrradkeller“