

# STADT BEDBURG

Zu TOP:  
Drucksache: WP7-  
147/2009 1.  
Ergänzung

Fachbereich I	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Rat der Stadt Bedburg	15.09.2009
Ausschuss für Hochbau und Bewirtschaftung städtischer Einrichtungen	22.09.2009

## **Betreff:**

Erstellung einer Bau- und Betriebskostenkalkulation zur Klärung der Rathausfrage

## **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Hochbau und Bewirtschaftung beschließt für eine Bau- und Betriebskostenkalkulation für eine dezentrale Lösung der Rathausfrage neben dem Standort Rathaus Kaster das Gebäude..... einzubeziehen.

## **Beratungsergebnis:**

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

**Begründung:****A)**

Der Rat der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 28.04.2009 u. a. für die Rathausfrage, die per Bürgerentscheid umzusetzen ist, beschlossen:

1. Erarbeitung eines Raumkonzeptes unter Einschluss aller relevanten Bedarfskomponenten bis spätestens zur ersten Ratssitzung nach der Sommerpause.
2. Erstellung einer Bau- und Betriebskostenkalkulation für den Standort Kaster unter Einbeziehung der Ergebnisse des Rahmenplanes Kaster durch ein externes, unabhängiges Planungsbüro bis zum 31.12.2009.
3. Umgehende Überprüfung der Verfügbarkeit der Liegenschaften am Schlossparkplatz gemäß Rahmenplan Bedburg und bejahendenfalls Kalkulation wie vor bis zum 31.12.2009.
4. Im Falle fehlender Verfügbarkeit der unter Position 3 genannten Liegenschaften, die Erstellung einer Bau- und Betriebskostenkalkulation für den Standort Karlstraße durch ein externes, unabhängiges Planungsbüro bis zum 31.12.2009.

**A I)****Zu Punkt 1**

Das Raumprogramm wurde in der Sitzung des Rates am 08.09.2009 vorgestellt. Hierbei wurde beschlossen, dieses nach Möglichkeit zu optimieren, weil die Gesamtfläche von ca. 5.000,00 qm als zu hoch angesehen wurde.

Das überarbeitete Raumkonzept wird in der heutigen Sitzung vorgestellt.

**A II)****Zu Punkt 2 bis 4**

Durch den Fachbereich I wurde mitgeteilt, dass die Liegenschaften am Schlossparkplatz für den event. Bau eines Rathauses zur Verfügung stehen. Somit entfällt der Prüfauftrag zur Ziffer 4.

Zu der Ratssitzung am 08.09.2009 wurde verwaltungsseitig berichtet, dass zur Ermittlung der Kosten eine Angebotsanfrage, die als Anlage zur Vorlage beigefügt war, zur Erstellung der Bau- und Betriebskostenkalkulation an drei Büros gerichtet worden ist.

Eine Kurzbeschreibung der Büros war der Vorlage beigefügt.

Die hierauf eingegangenen Angebote wurden als nichtöffentliche Anlage zur Sitzung nachgereicht.

### Stellungnahme der Verwaltung zur Frage öffentliche/nichtöffentliche Vorlagen

In der Sitzung wurde nachgefragt, warum die Auftragsvergabe im öffentlichen Teil der Sitzung durchgeführt wird.

Hierzu wird verwaltungsseitig angemerkt, dass es richtig ist, dass grundsätzlich für Auftragsvergaben die Öffentlichkeit ausgeschlossen wird.

Dies **gilt nicht**, wenn im Einzelfall weder Gründe des öffentlichen Wohls noch berechnigte Ansprüche oder Interessen Einzelner den Ausschluss der Öffentlichkeit gebieten.

Die Rathausfrage ist seit langer Zeit ein Thema, dass sowohl in der Politik als auch in der Bevölkerung sehr kontrovers diskutiert wird. Die seinerzeit erfolgte Unterschriftenaktion gegen die Verlagerung des Rathauses in den ehemaligen Toom-Markt hat deutlich gezeigt, dass die Bedburger Bevölkerung dieses Thema mit sehr großem Interesse verfolgt.

In der Vergangenheit wurde die Verwaltung oftmals kritisiert, dass allgemein interessante Themen lediglich im nichtöffentlichen Teil einer Sitzung beraten wurden.

Eine Beratung und Entscheidung über die Auswahl eines Büros zur Erstellung einer Kostenkalkulation im öffentlichen Teil einer Sitzung tangiert nicht das öffentliche Wohl. Da die Angebotsunterlagen als nichtöffentliche Anlage beigefügt waren, wurden auch berechnigte Ansprüche oder Interessen Einzelner nicht verletzt. Letztendlich handelt es sich bei der eigentlichen Vergabe des Auftrages um eine Größenordnung, die keiner Ratsentscheidung bedarf, sondern vom Bürgermeister getroffen werden kann.

Mit den eingebrachten Sitzungsvorlagen zu den Punkten 1 bis 4 ist die Verwaltung dem Beschluss des Rates vom 28.04.2009 in **vollem Umfange** nachgekommen.

#### **B)**

Nach eingehenden und ausführlichen Beratungen und Diskussionen zu den Punkten 2 bis 4 wurde **nunmehr ein neuer Beschluss gefasst**, wonach eine dritte Variante untersucht werden soll.

Hiernach soll eine Bau- und Betriebskostenkalkulation für eine dezentrale Aufgabenwahrnehmung der Verwaltung erstellt werden. Hierbei soll geprüft werden, ob unter Beibehaltung des Rathauses Kaster ein anderes, städtisches Gebäude als weiterer Verwaltungsstandort hergerichtet werden kann. Beispielhaft wurde hier das Gründerzentrum genannt.

**B I)**

Für die zukünftigen Aufgaben der Stadtverwaltung werden folgende Gesamtflächen benötigt:

<b>Büroflächen</b>	= 2.030,00 qm
Funktionsflächen (z. B. Hausanschlussraum)	= 230,00 qm
Verkehrsflächen	= 1.000,00 qm
sonstige Flächen	= 1.290,00 qm

**B II)**

Im Rathaus Kaster stehen folgende Gesamtflächen zur Verfügung:

<b>Büroflächen</b>	= 975,00 qm
Funktionsflächen	= 15,00 qm
Verkehrsflächen	= 730,00 qm
sonstige Flächen	= 875,00 qm

Für die Entscheidung, ob sich ein weiteres Gebäude dazu eignet, wird die benötigte Fläche für Büroräume herangezogen.

Für die Beurteilung, ob ein städtisches Gebäude zur Einrichtung eines Verwaltungsgebäudes als zweiter Standort neben dem Rathaus Kaster, geeignet ist, ist die Differenz zwischen den benötigten Büroflächen und den vorhandenen Büroflächen im Rathaus Kaster maßgeblich. Die Funktions-, Verkehrs- und sonstigen Flächen ergeben sich zwangsläufig aus den architektonischen Gegebenheiten des auszuwählenden Gebäudes.

**B III)**

Im Rathaus Bedburg stehen zurzeit **ca. 525 m<sup>2</sup> Büroflächen** zur Verfügung, **einschließlich des Trauzimmers und des Rathaussaales.**

Die weitere Nutzung, bzw. der notwendige Ausbau als Verwaltungsstandort für die Stadt Bedburg kann aber im Vorfeld der Untersuchungen bereits ausgeschlossen werden. Das Gebäude steht aktuell unter Denkmalschutz. Umbau, bzw. Sanierung müssten in Zusammenarbeit und unter der Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Folgende Punkte sind dabei abzuarbeiten:

- Erstellung eines behindergerechten Eingangsbereiches im Bereich der denkmalgeschützten Fassaden
- Einbau eines behindertengerechten Aufzuges in das Gebäude und somit behindertengerechte Erschließung des Gesamtgebäudes  
Verbreiterung der notwendigen Flucht- und Rettungswege für die behindertengerechte Nutzung
- Anpassung der vorhandenen Büroflächen an die Gegebenheiten der Arbeitsstättenrichtlinien sowie des Arbeitsschutzes (z.B. schalldichte Türen im Bereich sozialer Tätigkeiten, behindertengerechte Verkehrsflächen)
- Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes im gesamten Gebäude
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Erneuerung der Dacheindeckung (Denkmalschutz)

Eine Erweiterung des Gebäudes schließt sich ebenfalls aus, da die notwendigen Flächen nur im Bereich des hinter dem Haus gelegenen Parkplatzes zur Verfügung stehen. Diese Flächen würden bedingt durch die denkmalgeschützte Fassade sowie der notwendigen Abstandsfächen auf Grund angrenzender Bebauung erstens nicht ausreichend dimensioniert werden können, um die notwendigen Büroflächen zur Verfügung stellen zu können und zweitens wirtschaftlich in einem sehr schlechten Verhältnis von Kosten und Nutzen stehen. Hinzu kommt, dass das zu bebauende Gelände im Bereich der Erft Überschwemmungsgebiet ist und gründungstechnisch ohne aufwendige Untersuchungen durch Gutachter sehr schwer zu beurteilen ist.

Einigkeit herrschte darüber, dass eine Erweiterung des Rathauses Bedburg aus bau- und denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

#### **B IV)**

Unter Beibehaltung des Rathauses Kaster als Verwaltungsstandort ergibt sich für einen weiteren Standort folgender Flächenbedarf:

<b>Büroflächen</b>	<b>= 1.055,00 qm</b>
Funktionsflächen (z. B. Hausanschlussraum)	= 215,00 qm
Verkehrsflächen	= 270,00 qm
sonstige Flächen	= 415,00 qm

Da in der Ratssitzung vom 08.09.2009 kein konkretes Gebäude für die Variantenuntersuchung benannt wurde, sollte in der heutigen Sitzung hierüber eine Entscheidung getroffen werden.

Auch über die Auswahl eines Büros wurde keine Entscheidung getroffen. Hierüber ist in der nächsten Ratssitzung, die voraussichtlich am 17.11.2009 stattfindet, zu beraten und zu entscheiden.

Neue Angebotsanfragen können erst nach Vorlage eines beschlossenen Raumprogrammes und der Entscheidung über einen alternativen Rathausstandort eingeholt werden.

Im Eigentum der Stadt Bedburg stehen folgende Gebäude, die als zweiter Verwaltungsstandort in Frage kämen:

1. Gründerzentrum
2. Objekt Lindenstraße 4 (ehemaliger Toom-Markt)
3. Alte Schule Kirchtroisdorf
4. Alte Schule Kirdorf
5. Feuerweherschule Rath

Nachstehend die Flächen, die als mögliche Büroflächen an diesen Standorten zur Verfügung stehen:

1. Gründerzentrum	ca. 460 qm
2. Objekt Lindenstraße 4, a) nur Obergeschoss	ca. 1.670 qm
b) mit Bürgerbüro im ehem. Restaurant, EG	ca. 1.830 qm
3. Alte Schule Kirchtroisdorf	ca. 360 qm
4. Alte Schule Kirdorf	ca. 395 qm
5. Feuerweherschule Rath	ca. 395 qm

Zu allen Standorten lässt sich gleichermaßen die Aussage tätigen, dass aufwendige Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bis hin zu größeren Anbauten durchgeführt werden müssen.

Es ist darüber zu entscheiden, welches Gebäude für eine Bau- und Betriebskostenkalkulation für eine dezentrale Lösung der Rathausfrage mit untersucht werden soll.

Für die Bau- und Betriebskostenkalkulation dieser drei Varianten muss mit einem Planungszeitraum von mindestens 3 Monaten gerechnet werden. Durch diesen neuen Sachverhalt weist die Verwaltung darauf hin, dass im Bezug auf das Zeitfenster (31.12.2009) die Beschlüsse zu den Punkten 2 und 3, plus neue Variante, **nicht eingehalten werden kann.**

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für die Bau- und Betriebskostenkalkulation nicht unwesentlich höher werden. Dass hierfür eine außerplanmäßige Ausgabe genehmigt werden muss, wurde bereits in der Ratssitzung mitgeteilt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja

**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers\*:**

\* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

**50181 Bedburg, den 21.09.2009**

-----  
Frenken  
Dipl.-Ing

-----  
Karren  
Stellv. Fachbereichsleiter

-----  
Naujock  
Fachbereichsleiter

gesehen:

Koerdt  
Bürgermeister