

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	26.03.2015

Alternativstandort für das Bezirksrathaus Rodenkirchen

1. Funktionaler Zustand des Rodenkirchener Rathauses

Um die technische Funktionsfähigkeit des Bezirksrathauses Rodenkirchen für die nächsten 4 Jahre sicherzustellen, sind nach aktueller Kenntnis Investitionen in Höhe von 2.013.750 Euro € notwendig (siehe beigefügte Aufstellung der Gebäudewirtschaft vom 19.03.2015); ein Großteil alleine zur Sicherstellung des Dienstbetriebes über die Wintersaison 2015/2016. Aufgrund der Schadensentwicklungen der letzten Jahre und aus aktuellem Anlass (mehrfache Aufzugsstörungen, Wasseraustritt im Kellergeschoss) muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei dieser qualifizierten Schätzung nicht um Kosten einer abschließenden Mängelbehebung handelt sondern vielmehr auch weitere –heute noch nicht bekannte- Schäden festgestellt werden könnten.

Daneben ist bei der Durchführung dieser Maßnahmen mit einer erheblichen Beeinträchtigung (Geräusch- und Staubemissionen) der Mitarbeiterschaft und der Besucher des Bezirksrathauses zu rechnen. Definitiv kann bereits heute festgestellt werden, dass aus bauorganisatorischen Gründen und zum Schutze der Bediensteten für die kurzfristig notwendigen Arbeiten zwingend Teilauslagerung erfolgen müssen. Hierzu wären Teile der bezirklichen Organisationsbereiche alternierend in Bürocontainer zu verlagern, die auf dem städtischen –nicht öffentlichen- Teilbereich der Parkplätze aufgestellt würden. Mehr als kleinere Teilauslagerungen (maximal 1 Etage) sind aufgrund der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Parkfläche nicht möglich.

Ob diese Teilauslagerungen für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Bezirksrathauses ausreichen werden, kann heute nicht hinreichend belegt werden. Erfahrungen in vergleichbaren Liegenschaften haben aber gezeigt, dass gerade in Gebäuden mit Stahlgerüst/Betonkonstruktionen –wie das jetzige Bezirksrathaus- mit einer hohen Schallübertragung auch in entfernt liegende Gebäudeteile zu rechnen ist. Zumindest kann hier ein Restrisiko nicht ausgeschlossen werden, dass auch Dienstleistungen des Stadtbezirkes -zumindest temporär- eingestellt werden müssen.

Gemäß vorgesehener Zeitplanung zur Neuerrichtung des Bezirksrathauses (siehe Ratsbeschlüsse aus 2010 u. 2012) ist ein Abriss des jetzigen Gebäudes spätestens in 2019 vorgesehen.

Sollte entgegen der jetzigen Auftragslage, der den Neubau beinhaltet, zukünftig ein politischer Beschluss zu einer Generalsanierung der Liegenschaft getroffen werden, hätte dies kaum Auswirkungen auf den Zeitpunkt der Gebäudefreistellung. Die Vorlaufzeiten der Gene-

ralsanierung weichen unwesentlich von den Planungszeiten des Neubauvorhabens ab und auch in diesem Falle wäre eine mehrjährige Auslagerung in einen alternativen Standort erforderlich.

2. Ergebnis der aktuellen Prüfung von Ausweichquartieren

Aufgrund des hohen Investitionsvolumen, der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie dem Umstand, dass ein Auszug per se in 4 Jahren zu erwarten ist, hat die Verwaltung verschiedene -heute bestehende- Unterbringungsoptionen unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten geprüft. Erschwerend ist feststellbar, dass der Immobilienmarkt im Stadtbezirk Rodenkirchen in der der städtischen Bedarfslage entsprechenden Größenordnung sehr eingeschränkt ist. Das heißt, ein vorzeitiger Umzug in ein geeignetes Objekt könnte auch für eine Planungssicherheit sorgen, da nicht zwingend davon ausgegangen werden kann, dass zukünftig entsprechende Immobilien auf dem Markt verfügbar sind.

Als Ergebnis der oben genannten Prüfung kann festgestellt werden, dass die Liegenschaft Emil-Hoffmann-Str. 1a sämtliche Kriterien erfüllt, welche einen vorzeitigen Auszug aus dem Bestandsgebäude nicht nur anbietet, sondern sinn- und zweckmäßig machen.

Im Vergleich zu den in Frage stehenden Alternativobjekten stellt die Emil-Hoffmann-Str. 1a bereits aus rein monetären Gesichtspunkten die einzige Alternative dar, die gegenüber einer Weiterführung des Bestandsobjektes um 4 Jahre bereits weitestgehend kostenneutral ist. Diesbezügliche Erläuterungen werden nebst Wirtschaftlichkeitsberechnungen in einer separaten Mitteilung für den nichtöffentlichen Sitzungsteil vorgelegt.

Soweit der Betrachtungszeitraum auf eine Zeitspanne der avisierten Gesamtauslagerungsdauer von 7-8 Jahren ausgedehnt wird, ergeben sich darüber hinaus erhebliche Einsparungen, da davon ausgegangen werden muss, dass eine gleichwertige Anmietung in 4 Jahren zu diesem Mietpreis –unter Berücksichtigung des Mietpreisindex für den Kölner Süden- dann nicht zu erzielen ist.

Die Liegenschaft bietet ausreichend Fläche, um sowohl alle bezirklichen Organisationseinheiten als auch einen Sitzungssaal für die Bezirksvertretung unterzubringen. Ein nutzerspezifischer Umbau der Flächen wurde durch den Eigentümer zugesichert. Weiterhin befindet sich die Liegenschaft im Stadtteil Rodenkirchen und ist durch den ÖPNV (Bahnhof 5 Min. Fußweg, Bushaltestelle vor der Tür) gut erschlossen. Insoweit ist der Standort auch im Vergleich der Bewertungen auf Basis der Anforderungsprofile (siehe Anlage Matrix Alternativenvergleich) die geeignetste der drei betrachteten Alternativen.

Eine Begehung des Gebäudes durch die Nutzerdienststellen, der Personalvertretung, der Arbeitssicherheit und –medizin hat stattgefunden. Insgesamt wurde von allen Beteiligten ein positives Votum gemeldet.