

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
I/11/110/4

Vorlagen-Nummer

0872/2015

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.

110/4

Zentrales Raummanagement

**Instandhaltungskosten bei einem Weiterbetrieb des Bezirksrathauses Rodenkirchen,
Hauptstraße 85, 50996 Köln**

Sehr geehrter Herr Stommel,

die Kosten für einen Weiterbetrieb des jetzigen Bezirksrathauses belaufen sich nach derzeitiger Einschätzung und ohne Berücksichtigung von Kostensteigerungen auf ca. **2.013.750 Euro** für die nächsten vier Jahre.

Dabei sind folgende Ansätze zu den verschiedenen Gewerken aufgrund der erfolgten Jahresbegehungen und daraus resultierenden Feststellungen zu Schäden bzw. Mängeln im Objekt, aufgeteilt auf die nächsten Jahre, gemacht worden.

BA Rodenkirchen Kosten Instandhaltung für die nächsten 4 Jahre					
Jahr	2015	2016	2017	2018	
	15.000,00			15.000,00	Betonfassade
	110.000,00		50.000,00		Fenster/Verglasungen
	160.000,00	170.000,00			Heizkessel (in 2014 Kosten 75.000 Euro)
	20.000,00				Heizkörper
	25.000,00	30.000,00			Regelung
	15.000,00				Nebearbeiten Heizung.
		60.000,00	30.000,00		Alarmierungsanlage
	30.000,00	30.000,00			Lüftungsanlage Saal/ Küche
		50.000,00			Elektroanlage UV und Büros
	8.000,00	7.000,00			Sonnenschutz außen
		200.000,00	62.000,00		Blendschutz innen
	16.000,00	8.000,00			Datenverkabelung Glasfaser
					Leitungskosten
	50.000,00	150.000,00	250.000,00	50.000,00	100Mbit/s-Festverbindung
					Dachsanierungen
Zw. Summe	449.000,00	705.000,00	392.000,00	65.000,00	
zzgl. Nebenkosten 25%	112.250,00	176.250,00	98.000,00	16.250,00	
Gesamt	561.250,00	881.250,00	490.000,00	81.250,00	
					2.013.750,00 Euro

Damit summieren sich die für einen Weiterbetrieb des Rathauses notwendigen Arbeiten auf eine Gesamtsumme von **2.013.750 Euro** für die Jahre 2015-2018.

Weiterhin sind für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen der Heizkörpererneuerung und Dämmung der Nischen Auslagerungskosten in Container für sechs Monate mit Kosten in Höhe von geschätzt **ca. 80.000 Euro** anzusetzen, da diese Baumaßnahme etagenweise nur durch Auslagerungen der betreffenden Büros durchzuführen sind. Im Hause selber sind keine erforderlichen Auslagerungsmöglichkeiten durch Leerstände gegeben.

Erfahrungsgemäß ist bei den aufgeführten Maßnahmen im laufenden Betrieb mit erheblichen Beeinträchtigungen der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie des Publikumsverkehrs zu rechnen. Das gilt beispielsweise bei einer etagenweisen Auslagerung zur Durchführung der baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Heizung.

Für die Durchführung notwendiger Dachsanierungsarbeiten ist das Gebäude einzurüsten, so dass auch hier wesentliche Beeinträchtigungen die Folge sind.

Alle aufgeführten Baumaßnahmen dienen lediglich der Sicherstellung eines Weiterbetriebs im bestehenden Objekt, eine umfängliche Sanierung des Gebäudes ist hierbei nicht gegeben. Dies ist im Übrigen bei laufendem Betrieb ausgeschlossen.

In den aufgeführten Kosten sind noch nicht die Instandhaltungskosten aufgrund laufender Störmeldungen enthalten, die sich auf **ca. 100.000 Euro pro Jahr** aufsummieren, entsprechend der in den letzten zwei Jahren ermittelten Werte.

gez. Rinnenburger

Alternativenvergleich zur Auslagerung BR Rodenkirchen

110/4, Hans Stommel

17.03.2015

	Gustav-Heinemann-Ufer / Cologne-Oval-Offices	Ringstraße (ehemalig Volvo)	Emil-Hoffmann-Straße
Fläche	nur für reinen Verwaltungsbetrieb ausreichend, keine Raumreserve	ausreichend (Raumreserve vorhanden)	ausreichend (Raumreserve vorhanden)
	-	+++	+++
Lage im Stadtbezirk	Bayenthal	Rodenkirchen	Hahnwald
	-	+++	++
ÖPNV-Anbindung	Haltestelle (Schönhauser Allee) direkt gegenüber	ca. 10 Minuten fußläufig von Haltestelle Rodenkirchen Bf.	ca. 8 Minuten fußläufig von Haltestelle Michaelshoven, Bushaltestelle 200m entfernt
	++	+	++
Parkplätze	ca. 37 (keine öffentlichen)	ausreichende Anzahl, auch öffentliche Parkplätze	ca. 45 (+ ca.4-6 öffentliche)
	--	++	-
Sitzungssaal	nicht realisierbar	realisierbar in ehem.Kantinenfläche	realisierbar, weitestgehend vorhanden
	---	+	++
Kundenzentrum	einfacher Zugang, realisierbar	nur in Büroräumen zu realisieren mit hohem Aufwand	entsprechende Räumlichkeit vorhanden, einfacher Zugang
	+++	--	+++
Barrierefreiheit	vorhanden (Behindertentoilette bereits vorhanden)	nur in Teilen vorhanden, selbst mit erheblichen Umbaumaßnahmen kann keine vollständige Barriere-freiheit gewährleistet werden, Behinderten-WC muss nachgerüstet werden	vorhanden, notwendige Umbauten können einfach umgesetzt werden, 2 Behinderten-WC können mit Umbau realisiert werden
	+++	---	++
Büroausstattung/ Infrastruktur	sehr gehobener Standard	sanierungsbedürftig, geringwertiger Standard	renovierungsbedürftig, solide Ausstattung
	+++	---	+
Außendarstellung	sehr repräsentativ	nicht repräsentativ, marode	normaler Standard
	+++	--	+
Umfeld	Büro- und Geschäftsviertel, Rheinnähe	Wohngelände und kleine Betriebe	Gewerbegebiet
	+++	+	-
Verpflegungsmöglichkeiten	nur Bürogebäude in der Umgebung, daher keine Verpflegungsmöglichkeiten	Rodenkirchen Zentrum fußläufig in 10 Minuten erreichbar	Industriegebiet, öffentliche Firmenkantinen im Umfeld vorhanden
	---	++	+
Verkabelung	sehr guter Standard (CAT 7)	Anbindung müsste neu verlegt werden, schlechte Qualität	Anbindung realisierbar (CAT 5 bis CAT 7).
	+++	---	++
Umbaumaßnahmen	komplett nach Mieterwünschen, da Edelrohbau	erhebliche Umbaumaßnahmen	Eigentümer sichert Umbaumaßnahmen nach Wunsch zu.
	+++	---	++

Ergebnis positiv:	23 +	13 +	21 +
Ergebnis negativ:	9 -	13 -	2 -
Anzahl positiv erfüllter Kriterien:	8	7	11

Fazit vor Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Die Liegenschaft Emil-Hoffmann-Str. erfüllt mehr Standortkriterien als die anderen Alternativen und verfügt insgesamt über die besseren Bewertungen.

Das Objekt Gustav-Heinemann-Ufer besticht durch die hochwertige Ausstattung, musste aber aufgrund des fehlenden Sitzungssaales und der mangelnden Parkplätze abgewertet werden.

Die Alternative Ringstr. erfüllt die wenigsten Anforderungen und hat den höchsten Renovierungsbedarf.