

Vorhabenblatt

Zur Aufnahme in die Vorhabenliste

Vorhaben:	Sanierung/Neubau Rathaus Steinweg
Datum des Sachstandes:	09.01.2019
Betroffener Stadtteil:	Brühl-Mitte
Schwerpunkt:	<input type="checkbox"/> Kinder / Jugend / Familie <input type="checkbox"/> Ordnung/ Kultur <input type="checkbox"/> Mobilität / Verkehr <input type="checkbox"/> Kommunale Sicherheit <input type="checkbox"/> Soziales / Demographie <input type="checkbox"/> Bauen/ Umwelt / Energie <input type="checkbox"/> Schule/ Sport
Inhaltliche Beschreibung/ Ziele:	<p>Rathaus „B“ im Steinweg ist insgesamt sanierungsbedürftig. Es bestehen Mängel in Bezug auf die technische Gebäudeausrüstung und den Brandschutz; das Gebäude genügt nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Vorgaben der „Technischen Regeln für Arbeitsstätten“.</p> <p>Außerdem wird es dem Raumbedarf nicht gerecht. Während der denkmalgeschützte Altbau nur saniert werden kann, soll der 60er-Jahre-Anbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Ziel ist, die baulichen Mängel zu beheben und ein modernes, barrierefreies Rathaus nach neuesten energetischen Standards mit größerer Nutzungsflexibilität zu erhalten. Um im Rathaus Steinweg künftig zusätzlich die Kundencenter von Stadtwerken und Gebausie, eine großzügigere Bürgerberatung und die Stadtbücherei unterzubringen, will der Rat nicht nur die bisherige Grundfläche für einen neuen Anbau nutzen, sondern durch einen größeren Neubau eine um ca. 1.300 qm größere Nutzfläche schaffen. So entstehen Synergieeffekte durch optimierte Abläufe und einen reduzierten Einsatz von Mitarbeitern. Bürgermeister Dieter Freytag betont, dass es sich bei dem Rathausneubau nicht um ein Luxusprojekt handelt. Die bislang vorliegenden Pläne zeigen, dass mit dem modernen Neubau und der schon lange überfälligen Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus moderne, zukunftsweisende Arbeitsplätze für die Beschäftigten entstehen. Durch seine offene Gestaltung und die Möglichkeit, Räumlichkeiten zu anderen Zwecken nutzen zu können, aber auch durch die geplante Bündelung der Dienstleistungen von Stadtverwaltung, Stadtwerke und Gebausie wird auch ein Rathaus für die Brühlerinnen und Brühler mit mehr Bürgerservice entstehen.</p>

<p>Kosten, soweit bezifferbar:</p>	<p>Die im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsanalyse Anfang 2016 ermittelten Sanierungs- und Baukosten lagen bei ca. 13 Millionen Euro. Seitdem hat eine Kostensteigerung gemäß Baukostenindex um 11 Prozent stattgefunden. Auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen des Baubestandes, der Konkretisierung der geplanten Nutzung und des Raumprogramms, sowie der Betrachtung baulicher Details wie z.B. die Schadstoffuntersuchungen, Brandschutz und Planungsrecht, ergeben sich jetzt in Summe Projektkosten in Höhe von 16,6 Millionen Euro.</p> <p>Diese Berechnung basiert allerdings zwingend auf Standardkostenansätzen. Höhere Vergabeergebnisse aus zu erwartenden Preissteigerungen werden dabei nicht berücksichtigt. So wird die Kostenberechnung bereits jetzt durch das Vergabeergebnis im Gewerk Spezialtiefbau deutlich überschritten. Des Weiteren birgt das Bauen im Bestand, des denkmalgeschützten Altbaus unvorhersehbare Kostenrisiken, wie z.B. die Notwendigkeit von Schadstoffbeseitigungen, der Sanierung der Dachkonstruktion, der Kellerentfeuchtung, der Deckenertüchtigung in der Rathausgalerie sowie der Instandsetzung des Ziergiebels und der Stuckdecken.</p> <p>Weitere Risiken, die sich unter Anderem aus Preissteigerungen in der Baubranche auf Grund der aktuell ungewöhnlichen Marktsituation, der hohen Auslastung und fehlender Fachkräfte in diesem Bereich ergeben, sind zu beachten. Ein zusätzliches Kostenrisiko besteht in möglichen Nachträgen durch Massenmehrungen oder durch ggf. notwendige Planungsanpassungen.</p> <p>Unter Berücksichtigung entsprechender Risikoaufschlägen wird nun ein Gesamtbudget ohne Einrichtung in Höhe von ca. 21 Millionen Euro erwartet. Im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatungen werden die Mittel entsprechend fortgeschrieben.</p>
<p>Fundstelle im Haushaltsplan:</p>	<p>TEP 1106 „Zentrale Dienste“, Sachkonto 529100: Kosten für Umzug und Aktenauslagerung - je 150.000 € in 2018 und 2019</p> <p>TEP 1106 „Zentrale Dienste“, Sachkonto 785100: Sanierungs- und Baukosten - 2017: 100.000 € 2018: 1.400.000 €, 2019: 4.100.000 €, 2020: 13.000.000 €; 2021: 2.400.000 €</p> <p>Sachkonto 783190: Einrichtungskosten - 2021: 630.000 €. Die Einrichtung für die Bibliothek und die Kosten für die Einführung der RFID-Technik wurden bisher im HH nicht veranschlagt.</p>

<p>Bürgerbeteiligung:</p> <p>Erläuterungen:</p>	<p><input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben <input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung empfehlenswert bzw. sinnvoll und geplant <input type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung nicht geplant</p> <p>Die Bürgerinnen und Bürger werden umfassend in den Prozess um die Zukunft ihres Rathauses einbezogen. Dies erfolgt durch die öffentlich zugänglichen umfangreichen Dokumente, die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Bürgermeisterbüros, sowie mehreren Informationsveranstaltungen und Einwohnerversammlungen (02.09.2015, 14.06.2016, 20.02.2018, 10.08.2018; eine weitere Einwohnerversammlung ist für den 21.01.2019 angesetzt). Am 03.07.2016 wurde zudem ein Ratsbürgerentscheid gem. § 26 Gemeindeordnung NRW durchgeführt.</p>
<p>Aktuelle Beschlusslage bzw. Bearbeitungsstand:</p>	<p>Nachdem der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 06.11.2017 für Rathaus B und den Janshof die Vergabe des Auftrages an den Sieger des kombinierten Architekten-Wettbewerbsverfahrens „Hochbau mit Freiraumanteil (Janshof)“, JSWD Architekten GmbH & Co. KG, Köln mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, beschlossen hatte, war das Konzept der Öffentlichkeit am 20.02.2018 im Rahmen einer Einwohnerversammlung vorgestellt worden.</p> <p>Der Wettbewerb geht auf einen Beschluss des Rates vom 31.10.2016 zurück und hatte verschiedene Vorgaben zu berücksichtigen: So sollte der Neubau einen möglichst breiten Durchgang zum Janshof belassen, und es sollte das Konzept der flexiblen Raumnutzung verfolgt werden (d.h., dass z.B. durch verschiebbare Wandelemente multifunktionale Räume entstehen, etwa für Gruppenarbeit, Besprechungen oder für stadt- oder quartiersbezogene Aktivitäten und Veranstaltungen. Ferner soll auch eine Abtrennbarkeit von Teilen des Gebäudes für andere Nutzungen im Fall eines geänderten Raumbedarfs in der Zukunft möglich sein). Ferner sollte der Neubau die neuesten energetischen Möglichkeiten ausschöpfen. Die Ergebnisse der im November 2016 durchgeführten Planungswerkstatt zur Gestaltung des Janshofs wurden den Architekten an die Hand gegeben.</p> <p>Über den Architektenwettbewerb hinaus sollte ein Konzept zur Einrichtung eines Projektmanagements vorgelegt werden, welches die Planung und Überwachung der Bauzeiten und der Baustellenorganisation zwecks Minimierung der Innenstadtbelastung, sowie das Controlling zur strikten Einhaltung des Kostenrahmens beinhaltet.</p> <p>Ein Zeitplan zur Umsetzung des gesamten Projektes sollte schließlich die Unterlagen vervollständigen und insgesamt als Basis dafür dienen, den Arbeitsauftrag zur Verwirklichung des Projektes „Rathaus Steinweg“ auf den Weg zu bringen.</p> <p>Der Hauptausschuss des Rates der Stadt Brühl fasste in seiner Sitzung vom 26.11.2018 mehrheitlich den Beschluss</p>

	<p>zur Freigabe der Leistungsphase 3. Damit ist nach der Grundlagenplanung und der Vorplanung nun auch die Entwurfsplanung gemäß Zeitplan genehmigt. Auf Basis der Entwurfsplanung werden nun die Genehmigungsplanung zur Erteilung der Baugenehmigung und die Ausführungsplanung für die Ausschreibungen erstellt.</p> <p>Mit Abschluss der Leistungsphase 3 stehen nunmehr auch die Bruttogrundflächen (BGF) fest. Der denkmalgeschützte Rathaus-Altbau im Steinweg einschließlich der ehemaligen Rathausgalerie in der Uhlstraße 2 weisen eine Grundfläche von ca. 1.600 qm, die durch den Neubau um ca. 3.600 qm ergänzt wird, sodass im neuen Rathauskomplex dann insgesamt eine Bruttogrundfläche von ca. 5.200 qm zur Verfügung steht.</p> <p>Mit Abschluss der Entwurfsplanung wurde auch eine aktualisierte Kostenberechnung vorgelegt.</p> <p>Die Bibliotheksplanung wurde zu einem späteren Zeitpunkt vergeben, die notwendigen Abstimmungen mit den Gebäude-Architekten sind allerdings bereits soweit erfolgt, dass die weitere Bibliotheksplanung keine relevanten Auswirkungen auf das Gebäude und die Baukosten erwarten lässt.</p> <p>Die vom Rat der Stadt Brühl am 24.09.2018 beschlossene weitere Einwohnerversammlung gem. § 4 der Hauptsatzung ist für den 16.01.2019 angesetzt worden. Die jeweiligen Fraktionsvorsitzenden im Rat wurden als Gesprächspartner zur Erörterung des Vorhabens in der Versammlung mit den Einwohnerinnen und Einwohnern bestimmt.</p>
<p>Beratungsfolge (mit genauer Angabe der Sitzungstermine und Vorlagen-Nr.):</p>	<p>Seit Anfang 2010 wird intensiv über einen möglichen Abriss des AN-Baus am denkmalgeschützten Teil des Rathauses im Steinweg und über die Vor- und Nachteile der Maßnahme diskutiert.</p> <p>Der Rat beschließt dann am 6. Juni 2011, den AN-Bau abzureißen und durch einen modernen Neubau zu ersetzen. Gegen diesen Beschluss wird ein Bürgerbegehren eingereicht. Wegen rechtlicher Unstimmigkeiten, die das Verwaltungsgericht anschließend bestätigt, kommt es jedoch nicht zu einem Bürgerentscheid. Auf Vorschlag des damaligen Bürgermeisters wird das Projekt allerdings nicht weiter verfolgt; am 3. Mai 2012 hebt der Rat den Abriss- und Neubaubeschluss auf.</p> <p>Am 2. Dezember 2013 gibt der Rat einen Wirtschaftlichkeitsvergleich in Auftrag, der Vor- und Nachteile von Sanierung und Neubau gegenüberstellen soll. Die Ergebnisse dieser Studie werden in der Ratssitzung am 3. November 2014 vorgestellt und intensiv beraten. Die Studie vergleicht Vor-, Nachteile und Kosten der drei Varianten Sanierung (V 1), Neubau in gleicher Größe (V 2) und größerer Neubau (V 3). Zusätzlich ermittelt die Verwaltung den Raumbedarf und benennt die Kosten im städtischen Haushalt (HA 30. November 2015). Das alles vervollständigt die Untersuchungsergebnisse.</p> <p>In seiner Sitzung am 29. Februar 2016 beschließt der Rat, in der Angelegenheit einen Ratsbürgerentscheid (RBE) nach</p>

§ 26 GO NW durchzuführen.

Nach weiteren Beratungen und einer nochmaligen Aktualisierung der Kosten durch die Verfasser der Studie kommt der Rat zu der Überzeugung, dass eine Sanierung des Anbaus aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht in Frage kommt und fasst am 25. April 2016 den einstimmigen Beschluss, den AN-Bau abzureißen und den Bürgerinnen und Bürgern im RBE den Anbau eines größeren Gebäudes (Variante 3) vorzuschlagen, in dem neben einer großzügigeren Bürgerberatung auch die Kundencenter von Gebausie und Stadtwerken sowie die städtische Bücherei Platz haben sollen. Der Rat stellt in seiner Sitzung am 5. Juli 2016 fest, dass der Ratsbürgerentscheid aufgrund des nicht erreichten Quorums von 20 % der Wahlberechtigten gescheitert ist und keine Rechtswirkung auslöst. Die Entscheidung fällt damit an den Rat zurück, der in seiner Sitzung am 31.10.2016 den oben zitierten Beschluss fasst. (Vorlage Nr. 384/2016; 414/2016).

Die wichtigsten Stationen der Beratungsfolge im Überblick:

06.06.2011: Rat der Stadt Brühl, Vorlage 164/87
03.05.2012: Rat der Stadt Brühl, Vorlage 164/87
02.12.2013: Rat der Stadt Brühl, Vorlage 204/2013
03.11.2014: Rat der Stadt Brühl, Vorlage 363/2014
19.01.2015: Hauptausschuss, Vorlage 14/2015
23.02.2015: Hauptausschuss, Vorlagen 50/2015, 56/2015
23.03.2015: Hauptausschuss, Vorlagen 97/2015, 109/2015
30.11.2015: Hauptausschuss, Vorlage 537/2015
29.02.2016: Rat der Stadt Brühl: Vorlagen 568/2015, 26/2016, 86/2016
25.04.2016: Rat der Stadt Brühl, Vorlage 131/2016, 132/2016, 145/2016, 156/2016, 168/2016, 170/2016
05.07.2016: Rat der Stadt Brühl, Vorlagen 288/2016
12.09.2016: Rat der Stadt Brühl, Vorlagen 371/2016; 384/2016
31.10.2016: Rat der Stadt Brühl, Vorlagen 384/2016; 414/2016
20.02.2017: Rat der Stadt Brühl, Vorlagen 56/2017
03.04.2017: Hauptausschuss, Vorlage Nr. 124/2017
12.06.2017: Hauptausschuss, Vorlage Nr. 220/2017
07.08.2017; Hauptausschuss, Vorlage Nr. 273/2017; 280/2017
21.08.2017: Hauptausschuss, Vorlage Nr. 300/2017; 301/2017

	<p>25.09.2017: Rat der Stadt Brühl, Vorlage Nr. 355/2017</p> <p>06.11.2017: Rat der Stadt Brühl, Vorlage Nr. 427/2017; 417/2017 (nichtöffentlicher Teil)</p> <p>20.11.2017: Hauptausschuss, Vorlage Nr. 427/2017 und 469/2017</p> <p>05.03.2018: Rat der Stadt Brühl, Vorlage Nr. 60/2018</p> <p>25.06.2018: Hauptausschuss, Vorlage Nr. 187/2018</p> <p>09.07.2018: Rat der Stadt Brühl, Vorlage Nr.187/2018; 214/2018; 228/2018</p> <p>24.09.2018: Rat der Stadt Brühl, Vorlage Nr.295/2018</p> <p>26.11.2018: Hauptausschuss der Stadt Brühl, Tischvorlage</p>
Zeitplan /nächste Schritte:	<p>Ende Juli begann die Teilentkernung des Rathauses am Steinweg; der für Mitte August bis Mitte Oktober geplante Abriss des Anbaus verschob sich aufgrund der Schadstoffbelastung durch PCB und Asbest im Gebäude, welche höher war, als nach den noch im laufenden Betrieb entnommenen Stichproben angenommen. Die Probeentnahmen, die im leeren Gebäude weitaus intensiver und umfangreicher durchgeführt werden konnten, ergaben in Teilen eine größere Menge belasteter und daher schadstoffgerecht zu entsorgender Gebäude- bzw. Einrichtungsteile.</p> <p>Der Beginn des Abrisses der oberirdischen Gebäudeteile verzögerte sich daher auf die 43. Kalenderwoche, der Abriss kann jedoch wie erwartet noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Der für 2018 vorgesehene Einbau einer Bohrpfahlwand wird dagegen auf den Jahresbeginn 2019 verschoben. Durch die vorausschauende Terminplanung hat dies keine Auswirkungen auf den Start der eigentlichen, ca. 18 Monate dauernden Bauphase im September 2019, so dass das Rathaus weiterhin vorauss. im Sommer 2021 in Betrieb genommen werden wird. Die Margaretenkirmes und der Weihnachtsmarkt werden durch die Arbeiten nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ihren Arbeitsplatz bisher im Rathaus Steinweg hatten, sind für die Dauer der Bauphase vorübergehend in der Containeranlage an der Lise-Meitner-Straße in Brühl-Ost, bzw. z.T. im Rathaus Uhlstraße untergebracht.</p>
Ansprechpartner:	<p>Fachbereich: Controlling und Beteiligungen</p> <p>Name: Herr Hilger</p> <p>Telefon: 02232 702-451</p> <p>E-Mail: georg.hilger@stadtservice-bruehl.de</p>

gez. Hilger

Datum/ Name/ ggf. Handzeichen