

Überprüfung des Raumprogramms und Variantenvergleich - Rathausanbau / Haus des Gastes

Drucksache Nr. 4911/2024, Aktenzeichen:
Gemeinderat am 30.09.2024, öffentlich zur Beschlussfassung

Federführender Fachbereich:
Federführender Kundenbereich: Bauwesen
Beteiligte Fachbereiche:

Anlagen:

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.07.2022 (Sitzungsdrucksache 4404/2022) den Grundsatzbeschluss gefasst, dass auf dem Grundstück des bisherigen Rathausanbaus ein neues Gebäude errichtet werden soll.

Vorausgegangen waren umfangreiche Untersuchungen durch ein Fachbüro mit dem Ergebnis, dass eine Sanierung des Bestandsgebäudes unwirtschaftlich ist.

In Begleitung der Kanzlei Menold Bezler wurden in der Sitzung des Technischen Ausschusses nach einem Vergabeverfahren die technischen Beratungsleistungen an das Büro Drees & Sommer vergeben, die ein auf die Verwaltung abgestimmtes Raumprogramm in verschiedenen Workshops mit der Verwaltung erarbeitet hat. (Sitzungsdrucksache 4560/2023)

Dieses erarbeitete funktionelle Raumprogramm wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 07.12.2023 vorgestellt. (Sitzungsdrucksache 4742/2023)

Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung im Dezember 2023 abweichend von dem ursprünglich angeordneten Beschluss nachfolgende Entscheidung getroffen:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, neben der Variante eines Anbaus an das Rathaus I, auch den Umbau des Haus des Gastes für die Rathuserweiterung konkret zu prüfen.
2. Auf Basis der vom Architekturbüro Merz erstellten Pläne werden die Flächen und Kosten für den Umbau und die Sanierung des Haus des Gastes einschließlich eines funktional geeigneten Ratssaals ermittelt.
3. Parallel werden die notwendigen Schritte zu einem Erwerb des Haus des Gastes durch die Stadt auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft.
4. Eine Offenheit für die Umsetzung beider Varianten muss erhalten bleiben.
5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des aktuellen Raumprogramms den Förderantrag für den Ausgleichsstock zu stellen.

Die Verwaltung hat im Nachgang zur Sitzung das Architekturbüro Merz aus Bad Dürrhein mit der Überprüfung des Raumprogramms im Haus des Gastes beauftragt, ebenfalls wurde der Antrag für den Ausgleichsstock gestellt, der jedoch zwischenzeitlich vom Regierungspräsidium Freiburg abgelehnt wurde. Voraussichtlich auch deshalb, weil noch kein konkreter Beschluss für den Rathausanbau gefasst wurde.

Das Verkehrswertgutachten für einen Erwerb des Haus des Gastes liegt der Verwaltung vor.

Beide Varianten – Rathausanbau und Haus des Gastes – wurden seitens der Stadtverwaltung kritisch

geprüft und verglichen, damit der Gemeinderat eine optimale Grundlage und Fakten für seine Entscheidung hat, um über einen Anbau oder eine Umnutzung des Haus des Gastes zu diskutieren und zu entscheiden. Dies ist auch eine wichtige Voraussetzung als Grundlage zur Beantragung der Förderung.

Die Überprüfung durch das Büro Merz hat ergeben, dass das von Drees & Sommer erarbeitete Raumprogramm im Haus des Gastes möglich wäre, zusätzlich könnten durch die zur Verfügung stehende Fläche im Haus des Gastes mehr Arbeitsplätze untergebracht werden, so dass ein Desk-Sharing praktiziert werden kann, aber nicht unbedingt erforderlich ist, da Reservebüros im Obergeschoss eingeplant sind.

Die Büros für die Fachbereiche 1 (Bildung, Soziales & Politik) – vier Mitarbeiter, 2 (Bürgerdienste) und 3 (Digitalisierung, Personal und IT), sowie den Personalrat und die Kur- und Bäder GmbH ohne Tourist- Info könnten im Erdgeschoss und Obergeschoss untergebracht werden, im Dachgeschoss stünden für die Kur- und Bäder GmbH Archiv- und Ablageflächen zur Verfügung.

Das dargestellte Raumprogramm ist bei beiden Varianten noch nicht final und zeigt nur eine exemplarische Aufteilung auf.

Nach der Grundsatzentscheidung durch das Gremium würden bei beiden Varianten weitere Planungen anstehen, um das Raumprogramm nutzerbedingt zu finalisieren und die entsprechenden Anträge zu stellen.

Das eigentliche Archiv der Stadtverwaltung würde ebenfalls seinen Platz in einem zusätzlichen an das Haus des Gastes angebauten Kellergeschoss finden. Die Ertüchtigung des Untergeschosses im Haus des Gastes wäre mit einem doppelt so hohen finanziellen Mehraufwand verbunden, weswegen die Variante mit dem zusätzlichen Kellergeschoss überlegt und geprüft wurde.

Im Rathaus I blieben neben dem Bürgermeister die Fachbereiche 1 (Bildung, Soziales & Politik) und 4 (Kämmerei).

Der Fachbereich 5 (Bauwesen) könnte unverändert im Rathaus II verbleiben, ein Ausbau des Dachgeschosses wäre nicht notwendig, da für einen funktionalen Betrieb die zur Verfügung stehenden Flächen ausreichend wären.

Die Flächen für Archiv, Registratur und Lagerung in den Rathäusern I und II stünden weiterhin zur Verfügung und wären nach einer Sanierung der Kellergeschosse auch geeignet zur Unterbringung von sensiblen Akten.

Eine Förderung wäre bei beiden Varianten über den Ausgleichsstock und die Stadtsanierung mit unterschiedlichen Fördersätzen möglich.

Der Variantenvergleich ist mit Flächenangaben, Kosten und Förderhöhen in der Anlage zusammengestellt.

Finanzielle Auswirkung:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?			Gibt es jährliche Folgekosten?		Gibt es eine Gegenfinanzierung?	
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Nein, aber evtl. Folgebeschlüsse.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, in Höhe von _____ €	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, in Höhe von _____ €

Klimarelevanzprüfung:

	Handlungsfelder	Leitfrage	Auswirkungen		
1	Klimaschutz/	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den	+	0	-

	Anpassung an den Klimawandel	Klimaschutz, bzw. die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Begründung:				
2	Energiewende	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den sorgsamsten Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Begründung:				
3	natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den sorgsamsten Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Begründung:				
4	Flächenverbrauch	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den Flächenverbrauch im Innen- und Außenbereich aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Begründung:				
5	Biodiversität	Wie wirkt sich die Entscheidung auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen und deren Lebensräume aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Begründung:				

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Wird in der Sitzung formuliert.

Beratungsergebnis:

einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>