

WIN-Fraktion im Rat der Stadt Nettetal · Postfach 1462 · 41304 Nettetal

Herrn
Bürgermeister der Stadt Nettetal Christian Wagner
Doerkesplatz 11
41334 Nettetal

Rathaus
Lobberich, Doerkesplatz 5

1. OG

Auskunft erteilt:
**Hajo Siemes/Andreas Zorn/
Bruno Schmitz/**

Telefon: 02153 898-8505
Telefax: 02153 898-98505

E-Mail:
win-fraktion@nettetal.de

Datum
8. März 2020

Durchschrift an alle im Rat vertretenen Fraktionen und an die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden des betreffenden Ausschusses

Antrag gem. § 4 Abs. 3 GO der Geschäftsordnung des Rates zu prüfen, ob das Problem der fehlenden Raumkapazitäten im Rathaus durch den Bau eines C2C-Solitärs auf dem Parkplatz zur Kempener Str./Richtung Süchtelner Str. dauerhaft gelöst werden kann

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wagner,

wir bitten Sie, den o.g. Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung des Rats zu behandeln und zur Abstimmung zu stellen:

Antrag:

Die Verwaltung möge prüfen, ob das Problem der fehlenden Raumkapazitäten im Rathaus im Zusammenhang mit dem Maßnahmenplan 2018-2023 durch den Bau eines C2C-Solitärs auf dem Parkplatz zur Kempener Str./Richtung Süchtelner Str. dauerhaft gelöst werden kann. In die Prüfung ist ein aktivitätsbasiertes Bürokonzept, eine zukunftsgerichtete Gebäuedigitalisierung und nachhaltiges Bauen im Sinne des Cradle-to-Cradle-Konzepts (C2C) einzubeziehen.

Begründung:

Das Problem der adäquaten Arbeitsplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird seit Jahren vor sich her geschoben. So wies Bürgermeister Wagner im Rat am 05.07.2016 schon darauf hin, dass Raumreserven im Rathaus nicht mehr bestehen, so dass eine Anmietung weiterer Räumlichkeiten in der Voba Lobberich erforderlich wurde. Geplant waren zunächst drei Jahre. Diese „Übergangszeit“ sollte genutzt werden, alternative Prüfungen für eine dauerhafte Lösung anzustellen. Eine dauerhafte, auf den Weg gebrachte Lösung, existiert bislang nicht.

Für die Unterbringung des ZB 10 Organisation/Personal in der **Voba** fallen nach Verlängerung des Mietvertrages weiterhin **55.980 €** Miete und Nebenkosten jährlich an. Zuvor wurden schon Räumlichkeiten für Net-teKultur, die Fraktionen und Teile des Jugendamtes im Gebäude der Sparkasse am Doerkesplatz angemietet. Die jährlichen Warmmieten belaufen sich auf: **16.872 €** für **NetteKultur**, **29.412 €** für die **Unterbringung der Fraktionen** und **43.488 €** für **Teile des Jugendamtes**.

Insgesamt werden für die dezentrale Unterbringung 145.752 € (!) jährlich ausgegeben.

Die WIN-Fraktion erwartet nunmehr eine dauerhafte Lösung für die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Einsparung dieser Mietkosten. Bei dieser jährlichen Höhe rentiert es sich, selbst zu bauen. Dies gelänge durch den Bau eines C2C-Solitärs auf dem Parkplatz Kempener Str./Richtung Söch-

telner Str. Für den Bau eines C2C-Solitärs sprächen nach der jetzigen Kenntnis der WIN-Fraktion folgende Argumente:

- **Zentrale Unterbringung an einem Standort.** Unmittelbare Anbindung an das Rathaus. Auslagerung bzw. Bündelung eines Bereichs oder mehrerer Bereiche sind möglich. Vorteile: Kurze Wege, dadurch geht weniger an Arbeitszeit verloren. Es wäre sogar möglich mittels einer Brücke im ersten Obergeschoss eine direkt fußläufige Verbindung zum Rathaus herzustellen.
- **Wirtschaftlich sehr günstige Lösung:** Das Grundstück scheint bereits der Stadt zu gehören. Insofern ist man vom Leasinggeber Frauenrath/Schumacher oder von sonstigen Dritten unabhängig. Sollte das Grundstück Frauenrath/Schumacher gehören, so ändert dies nichts daran, dass ein C2C-Solitärbau günstiger ist als die sog. „Riegel-Lösung“/Querbau, eine Aufstockung des Rathausgebäudes oder ein Solitär am Ende der Rathausschenkel (sog. „Ü-Punkt-Lösung“).
- **Aufhebung aller Übergangslösungen und Einsparung von Mieten i.H.v. 145.752 € jährlich.**
- **Schnelle Realisierung:** Eine Änderung des B-Plans hat für die Kita Trappistenweg vom Aufstellungsbeschluss (19.03.2019) bis zum Satzungsbeschluss (09.07.2019) knapp vier Monate gedauert. Auch für den C2C-Solitärbau könnte schnell Planungsrecht geschaffen werden.
- **Ausreichend Platz beim Bau eines C2C-Solitärs:** Derzeit sind 32 Arbeitsplätze außerhalb des Rathauses untergebracht. Mit weiteren bis zu 11 Arbeitsplätzen, die in den jetzigen Fraktionsgeschäfts-räumen untergebracht werden sollen, sind insgesamt bis zu 43 Arbeitsplätze außerhalb des Rathauses untergebracht. Laut Beschluss des Rates am 27.04.2017 (Vorlage 1129/2014-20) werden für einen geplanten Bedarf von 45 Arbeitsplätzen eine Nettoraumfläche von ca. 1.000 qm benötigt.

Für den Parkplatz gilt der Bebauungsplan Lo-76 (siehe Anlage). Die zu bebauende Grundfläche wurde von einem Architekten auf ca. 23 m mal 16 m, mithin 368 qm brutto geschätzt. Bei 3 Geschossen ergibt sich somit eine Gesamtnutzfläche von 1.104 qm brutto. Durch ein zusätzliches Staffelgeschoss könnte der C2C-Solitärbau die benötigte Nettoraumfläche von ca. 1.000 qm erreichen. Die Flächenbilanz dürfte in etwa der sog. „Ü-Punkt-Lösung“ (Bau eines Solitärs zwischen den Rathausschenkeln) entsprechen. Somit kann der vollständige Bedarf abgedeckt werden.

- **Aktivitätsbasiertes Raumkonzept:** In die Prüfung soll ein aktivitätsbasiertes Bürokonzept einbezogen werden. Ein solches beinhaltet die Bereitstellung eines funktional differenzierten Angebots von Arbeitsplätzen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen ihr Arbeitsumfeld je nach Tätigkeit selbstbestimmt wählen können. Es sollen Räume für konzentriertes Arbeiten und Vertraulichkeit, für Teamtreffen, Begegnungsorte für informelle Treffen und Pausen oder Rückzugsräume für spontane Besprechungen im kleinen Kreis geben.

Aktivitätsbasierte Büroraumkonzepte steigern die Zufriedenheit der Beschäftigten sowie deren Produktivität und Motivation. Dies haben wissenschaftliche Untersuchungen gezeigt. Neben den notwendigen ca. 45 Arbeitsplätzen können so weitere Zusatzarbeitsmöglichkeiten geschaffen werden. Dieses entspricht einem Zuwachs zur o.g. Planung der Nettoraumfläche. Durch die gemeinsame Nutzung von Arbeitsplätzen im Rahmen des sogenannten Desk-Sharings können je nach Umsetzung mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in dem neuen Gebäude arbeiten und damit ggf. Raumreserven geschaffen werden.

- **Nachhaltiges Bauen:** Nach dem Grundsatzbeschluss, Cradle to Cradle (C2C) in die Leitziele aufzunehmen, sollte diese Bauweise selbstverständlich zum Tragen kommen. Bei diesem ökoeffizienten Lösungsansatz werden die genutzten Ressourcen am Ende ihrer Lebensdauer wieder dem Stoff- und Materialkreislauf zugeführt. Es sollte nach Möglichkeit Recycling-Beton verwendet werden. Darüber hinaus kann ein Gründach leisten einen Beitrag zur Feinstaubreduktion. Ferner könnte das Dach als Außenarbeitsbereich oder für Pausen genutzt werden.
- **Gebäudedigitalisierung:** Im Rahmen der Digitalisierung des Neubaus ist ein Bedarfsprofil sinnvoll, das unter anderem die schlüssellose Zugänglichkeit, Zutrittskontrollsysteme und eine digitale Raumbedienung beinhaltet. Eine weitere wichtige Anforderung betrifft die Reduzierung des Energieverbrauchs, die durch Nachverfolgung und Analyse der tatsächlichen Nutzungen des Gebäudes erfolgen kann. Ein Navigationssystem für Menschen mit Einschränkungen rundet die Gebäudedigitalisierung ab. Datenleitungen können vom Rathaus her unproblematisch angebunden werden.

- **Hohes Maß an Flexibilität unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Digitalisierung mit einer möglichen Anschlussnutzung als Wohnungsbau:** Wird sich zukünftig der Bedarf an städtischen Arbeitsplätze reduzieren oder werden mehr Arbeitsplätze in Form von Home-office entstehen, so kann das Gebäude, ggf. zum Teil, in Wohngebäude umgenutzt werden. Diese Überlegung, Umnutzung des Gebäudekomplexes zu Wohnzwecken, sollte gleich bei den Planungen insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit mit einbezogen werden.
- **Erhalt oder Kompensation der wegfallenden 17 Parkplätze möglich:** Ein Erhalt der Parkplätze ist möglich, wenn eine sog. „Stelzenlösung“ des Solitärs realisiert werden wird, wie er von Frauenrath als sog. „Ü-Punkt-Lösung“ im Rathausinnenhof seiner Zeit geplant wurde. In diesem Fall kann die benötigte Nettoraumfläche wohl nur in Verbindung mit dem aktivitätsbasierten Büroraumkonzept erreicht werden.

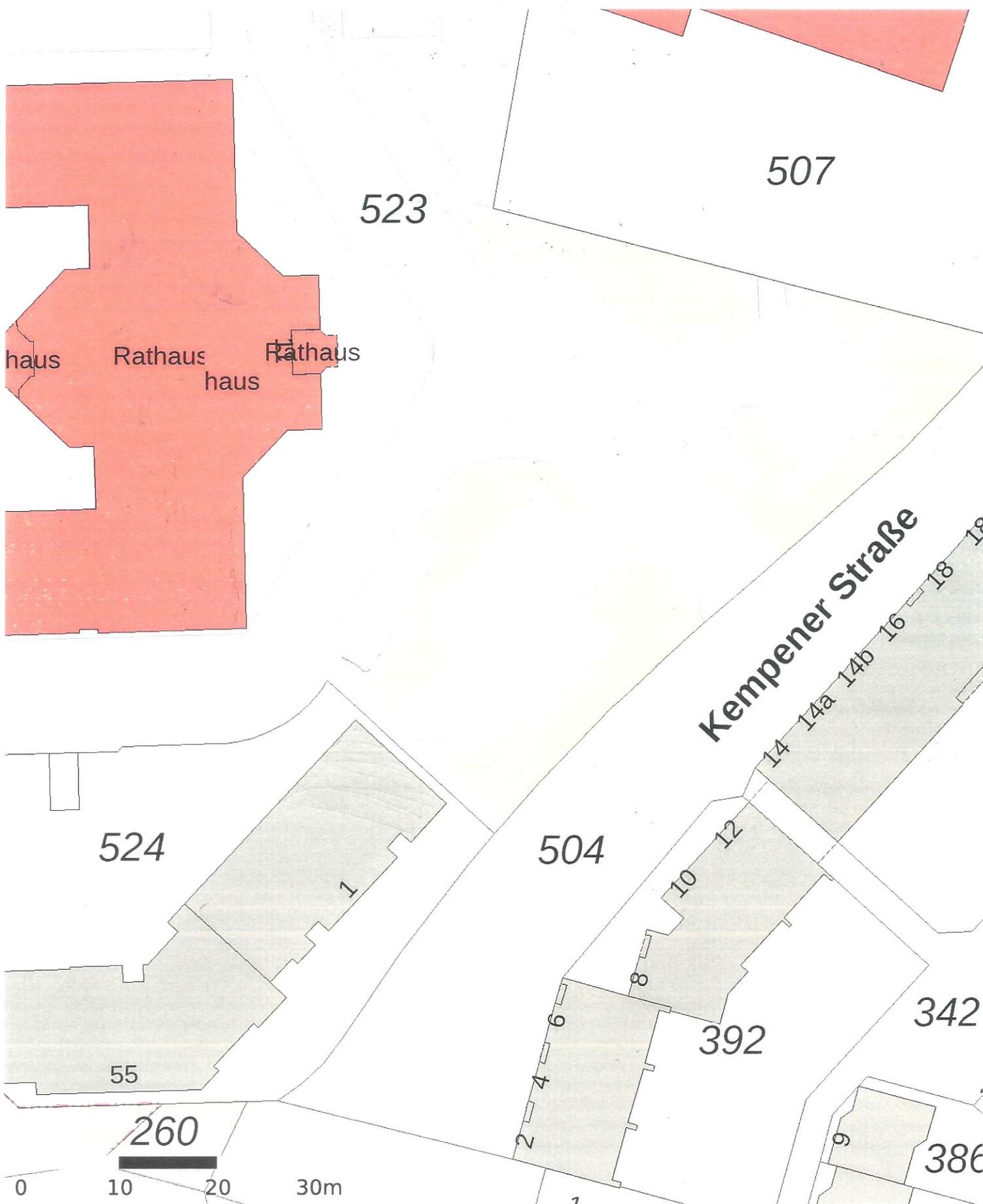
Andererseits ist eine (teilweise) Kompensation der Parkplätze durch eine Neuordnung des Parkplatzes zum Berufskolleg in Kombination mit einer schmaleren Gestaltung der Fußgänger Verbindung zwischen Rathaus und Sparkassengebäude möglich.

- **Untauglichkeit oder Nachteile bei anderen Lösungen:** Eine sog. „Riegel-Lösung“/Querbau, d.h., Verbindung der beiden Enden des Rathauses zur Sparkassenseite hin und damit der Ausbau des Rathauses zu einem Karree, scheitert an dem nördlichen Schenkel des Rathauses wegen der Tiefgarage am Doerkesplatz an der Statik. Bei einer Aufstockung des südlichen Schenkels des Rathauses sind Eingriffe in das Tragwerk sowie die Öffnung des Daches erforderlich, was sich auf die Kosten erheblich auswirken wird. Bei dieser Lösung sind die Arbeitsabläufe erheblich beeinträchtigt bzw. mit umfangreichen Betriebsstörungen verbunden. Bei der sog. „Ü-Punkt-Lösung“ muss die Gründung für dieses Gebäude über die Tiefgarage in den Boden geführt werden, was im Vergleich zu anderen Varianten zu höheren Baukosten führen wird. Ferner entfällt bei solch einem Solitärbau die Option zur (teilweisen) Rückführung zu einem Wohnungsbau.

Mit freundlichen Grüßen



Hajo Siemes, Fraktionsvorsitzender



haus Rathaus haus Rathaus

507

523

524

504

Kempener Straße

55

1

10

12

8

2

4

6

392

342

386

260

0 10 20 30m

1:500