

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 121/2019

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Freigabe der aktuellen Entwurfsplanung Rathaus und Kulturzentrum einschließlich Kostenberechnung		
Datum 13.08.19	Geschäftszeichen FBL 2	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 - Planunterlagen Rathaus (14 Seiten) Anlage 2 - Planunterlagen Kulturzentrum (9 Seiten)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: FB 3, G I, G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	29.08.2019	Entscheidung

Beschlussvorlage

Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung, die Planungen für die Neubauten des Rathauses und des Kulturzentrums auf der Grundlage der Entwurfsplanungen (Stand 05.08.2019) fortzuführen, und zwar auf der Grundlage der Kostenberechnungen mit der Summe von 32.600.000 € (Stand 05.08.2019). Die entsprechenden Mittel in Höhe von 32.600.000 € sind in die Haushaltsplanungen 2020 ff. aufzunehmen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 4.4.2019 mit der Vorlage Nr. 026/2019/1 die Vorplanungen für das Rathaus und das Kulturzentrum beschlossen. Mit dieser Beschlusslage wurden die Planungen fortgesetzt, sodass nunmehr die Entscheidung zur Freigabe der Entwurfsplanungen sowie der Kostenberechnungen notwendig ist.

In Folge des Beschlusses zu den Vorplanungen im April 2019 wurden die zielführenden und konstruktiven Arbeitsgespräche von den Beteiligten fortgeführt. Beteiligt waren der Arbeitskreis Zentralisierung, der Generalplaner, der Projektsteuerer, die Projektleitung sowie die verwaltungsinterne Lenkungsgruppe. Wichtige Themen, wie z.B. Energiesysteme, die Ökologie oder aber auch die Nachhaltigkeit, wurden intensiv besprochen.

Weiterhin erfolgte eine enge Abstimmung mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen, den Fachbereichen der Verwaltung sowie den Nutzern des Kulturzentrums (Stadtbücherei, VHS Ennepe-Ruhr-Süd und städtische Musikschule). Darüber hinaus hat der Beirat Zentralisierung mit Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung aus der Innensicht der Verwaltungsarbeit heraus wichtige Anregungen und Empfehlungen gegeben.

Die Gesamtkostenberechnung für beide Objekte liegt bei ca. 32.600.000 €, wobei ca. 25.362.000 € auf das Rathaus (einschließlich einer Tiefgaragenebene) und ca. 7.238.000 € auf das Kulturzentrum entfallen. Demnach wird die vorgegebene Baukostenobergrenze von 30.000.000 €, an der sich alle Beteiligten strikt orientiert haben, um ca. 2.600.000 € überschritten.

Die Mehrausgaben von ca. 2.600.000 € machen sich in der Hauptsache an drei Kriterien fest:

So verlangen die betont schwierigen Bodenverhältnisse auf beiden Grundstücken eine aufwändigere Tiefengründung als vorgesehen. Auf dem Gelände des Rathauses entsteht hierfür ein Mehraufwand in Höhe von ca. 1.270.000 €, auf dem Gelände des Kulturzentrums in Höhe von ca. 235.000 €, insgesamt demnach ca. 1.505.000 €.

Die Zentralisierung der Verwaltung verbindet sich nicht zuletzt mit Verantwortung für die Umwelt. So war es den Fraktionen wichtig, auch ökologische Inhalte zu berücksichtigen. Das Dach des neuen Rathauses wird mit seiner Begrünung und einer teilweisen Baumbepflanzung zur Verbesserung und Abkühlung des Stadtklimas beitragen. Zudem spart Photovoltaik auf dem Rathausdach Energie ein. Außerdem soll ein alter Brunnen auf dem ehemaligen Brauereigelände geothermisch genutzt werden. Für diese ökologischen Maßnahmen entsteht ein Mehraufwand in Höhe von ca. 200.000 €.

Darüber hinaus hat der Arbeitskreis Zentralisierung sich intensiv mit der Lebensdauer von wichtigen Gewerken befasst. Dabei geht es nicht nur um den Anschaffungspreis von Bauteilen wie „Innenwände“, „Fenster“, „Bodenflächen“ und „Fassade“ in verschiedenen Materialien. Man prüfte auch, wie beständig diese unterschiedlichen Werkstoffe hochgerechnet auf die Lebensdauer beider Gebäude sind und wie Nutzungs- bzw. Sanierungs- und Abbruch- oder Entsorgungskosten zu Buche schlagen. Die als wirtschaftlich zu betrachtenden Mehrkosten belaufen sich auf ca. 370.000 €, wobei ca. 340.000 € auf das Rathaus und ca. 30.000 € auf das Kulturzentrum entfallen.

Notwendige Mehrausgaben wurden in dem intensiven Prozess durch Minderausgaben kompensiert, wo Spielräume dies zuließen.

Die nun zur Entscheidung vorliegenden Entwurfsplanungen unterscheiden sich nur marginal von den Vorplanungen, die die Grundlage für die (auch auf der Frühjahrmesse im Modell vorgestellten) Neubauten darstellten. Das Rathaus wird im Untergeschoss eine Tiefgaragenebene erhalten. Im Erdgeschoss wird es neben dem Bürgerbüro drei Gewerbeflächen geben, in denen attraktiver Einzelhandel angesiedelt werden soll. Auch hier werden seit geraumer Zeit Gespräche mit potentiellen Mietinteressenten geführt. Vom 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss (einschließlich eines Multifunktionssaals) werden die Verwaltungsbereiche, die bisher an verschiedenen Stellen der Stadt verortet sind, zusammengefasst - eine bürgerfreundliche und wirtschaftliche Lösung.

Im Erdgeschoss des Kulturzentrums an der Römerstraße wird die Stadtbücherei, im 1. Obergeschoss die VHS Ennepe-Ruhr-Süd sowie im 2. Obergeschoss die städtische Musikschule ihre neue Heimat finden.

Das Rathaus und auch das Kulturzentrum werden für die Bürgerinnen und Bürger dank der Beschlüsse durch die politischen Gremien attraktive Aufenthaltsorte darstellen und zudem einer zusätzlichen Belebung der Innenstadt dienlich sein.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg