

Federf. Stadamt: Organisations- und Personalamt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuss	Bürgermeister Schwerhoff	31.03.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Abriss der Bürotürme/Neubau eines Verwaltungsgebäudes

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

A - Ergebnis der PCB-Blutuntersuchung der Beschäftigten in den Bürotürmen

Im Dezember 2002/Januar 2003 hat das Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin der Friedrich-Alexander-Universität in Erlangen-Nürnberg Blutuntersuchungen bei Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung durchgeführt. Untersucht wurden 147 Personen (73 Frauen, 74 Männer), die in den Bürotürmen 1 und 2 und 30 Personen, die in nicht PCB-kontaminierten Räumen arbeiten (Vergleichsgruppe).

Im Mittelpunkt der Untersuchungen stand die Beantwortung der Frage, ob Unterschiede bestehen in der PCB-Belastung von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung in den Bürotürmen 1 und 2 und Personen, die keiner zusätzlichen PCB-Belastung ausgesetzt sind.

Das Institut hat seine Studie am 18.3.2003 vorgelegt, die mit folgender Bewertung abschließt:

„In den kontaminierten Räumlichkeiten der Verwaltungsgebäude in Gladbeck kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen inhalativen Aufnahme von PCB 28 und PCB 52. Diese zusätzliche Aufnahme ist aber in Anbetracht der unvermeidbaren Hintergrundbelastung der deutschen Allgemeinbevölkerung zu vernachlässigen. Es resultieren deshalb auch bei einem Aufenthalt in diesen Gebäuden keine PCB bedingten Gesundheitsrisiken, die sich über diejenigen hinausheben, die für die deutsche Allgemeinbevölkerung üblich sind.“

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Ungeachtet dieses Ergebnisses bleibt die Verpflichtung nach der PCB-Richtlinie NRW, die Bürotürme aufgrund der festgestellten Raumlufbelastung mit PCB entweder mittelfristig zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen. Der Haupt- und Finanzausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.12.2002 auf Vorschlag der Verwaltung wegen der beachtlichen Risiken einer Sanierung für den Abriss der Bürotürme entschieden.

B - Aktueller Stand der Projektarbeit

Die Verwaltung arbeitet derzeit schwerpunktmäßig an den Grundlagen für die vergleichende Analyse der Wirtschaftlichkeit der Alternativen „Eigeninvestment“ und „Fremdinvestment“. Ziel ist es, bis Juni/Juli 2003 die Voraussetzungen für eine Entscheidung über die Form der Realisierung des Investitionsvorhabens zu schaffen. Von dieser Entscheidung ist die inhaltliche Ausgestaltung des europaweiten Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens abhängig.

Für die weitere Projektarbeit ergeben sich folgende Fragestellungen:

1. Szenario für die Projektdurchführung („Bauszenario“)

Bereits in der Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 10.02.2003 wurden die drei folgenden zur Auswahl stehenden Szenarien und die bei der Auswahlentscheidung zu berücksichtigenden Kriterien dargestellt:

Szenarien:	Zeitliche Abfolge:
Szenario 1	<ol style="list-style-type: none">1. kompletter Freizug der Bürotürme 1 u. 2, d. h., externe Unterbringung aller Verwaltungsdienststellen2. Abriss der Bürotürme 1 u. 23. Neubau des Verwaltungsgebäudes
Szenario 2	<ol style="list-style-type: none">1. Neubau des Verwaltungsgebäudes neben den Bürotürmen, d. h., Erhalt der Bürotürme 1 u. 2 bis zur Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes2. Umzug der Verwaltungsdienststellen aus den Bürotürmen 1 u. 2 in das neue Verwaltungsgebäude3. Abriss der Bürotürme 1 u. 2
Szenario 3	<ol style="list-style-type: none">1. Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes in Bauabschnitten2. sukzessiver Umzug der Verwaltungsdienststellen (orientiert an den Bauabschnitten des neuen Verwaltungsgebäudes)3. sukzessiver Abriss der Bürotürme 1 u. 2 (orientiert am sukzessiven Umzug der Verwaltungsdienststellen)

Die seinerzeitige Einschätzung der Verwaltung, dass das Szenario 1 die besten Voraussetzungen für eine Projektdurchführung im Sinne der Kriterien Schnelligkeit, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Städtebau/Architektur bietet, hat sich nach vertiefter Auseinandersetzung mit der Thematik verfestigt.

Das Szenario 1 erlaubt eine unkomplizierte und damit schnelle Durchführung der Abriss- und Neubaumaßnahmen, weil zuvor die Bürotürme 1 und 2 komplett frei gezogen werden. Damit entspricht dieses Szenario auch dem Interesse der Beschäftigten in den Bürotürmen 1 und 2 an einer schnellen Lösung (Stichwort PCB-Belastung).

Höhere Kosten für die externe Unterbringung des Personals können durch Kosteneinsparungen an anderer Stelle, wie z.B. schnelle Realisierung des Bauvorhabens und Optimierung der Funktionalität des neuen Verwaltungsgebäudes kompensiert werden. Da das Baufeld bzw. Baugrundstück durch den vorherigen Abriss der Bürotürme frei von Restriktionen ist, kann der Neubau auch unter stadtplanerischen und architektonischen Gesichtspunkten optimiert werden.

2. Standort des neuen Verwaltungsgebäudes

Die Verwaltung empfiehlt - wie auch schon in der Darstellung der städtebaulichen Anforderungen in der letzten Sitzung des HFA angeklungen - , das neue Verwaltungsgebäude in unmittelbarer Nähe, möglichst mit baulicher Verbindung zum Rathaus zu errichten. Dafür sprechen als wesentliche Gesichtspunkte die räumliche Konzentration der Stadtverwaltung am historischen Standort Rathaus, die gute Erreichbarkeit durch die Bevölkerung und langfristig auch wirtschaftliche Vorteile.

3. Abgrenzung des Baugrundstücks

Dieses Thema steht im Zusammenhang mit der Festlegung des Standortes des neuen Verwaltungsgebäudes bzw. mit den städtebaulichen Anforderungen. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 10.02.2003 wurde eine Baufeldabgrenzung auf Basis der vom Dezernat IV entwickelten städtebaulichen Zielvorgaben vorgestellt (siehe Anlage).

4. Raumkonzeption / Raum- und Flächenbedarf

4.1 Definition der künftigen Nutzer (unterzubringende Dienststellen)

Die Raumkonzeption für das neue Verwaltungsgebäude erfasst mit Ausnahme des Rechnungsprüfungsamtes und des „Kern-Rechtsamtes“, die künftig im Rathaus plaziert werden sollen, die Dienststellen, die in den Bürotürmen untergebracht sind. Zusätzlich aufgenommen wurde die Bauordnungsabteilung und das Jugendamt (z.Z. noch im Marthaheim).

4.2 Allgemeine Vorgaben

➤ Funktionalität / Wirtschaftlichkeit

Entsprechend der Zweckbestimmung (= Verwaltungsgebäude) steht die Funktionalität verbunden mit dem Gebot zur Wirtschaftlichkeit bei allen Überlegungen im Vordergrund.

Die Funktionalität hat sich gleichermaßen zu messen an der Optimierung der innerorganisatorischen Abläufe als auch an der Optimierung der Dienstleistungen und des Services gegenüber den Besuchern/Kunden.

➤ Unterbringung von publikumsintensiven Dienststellen im Erdgeschoss

Alle publikumsintensiven Dienststellen sollen, um deren Erreichbarkeit zu erleichtern, nach Möglichkeit im Erdgeschoss untergebracht werden.

➤ Einrichtung einer Information / Anlaufstelle im Eingangsbereich

Um den „ersten“ Informationsbedarf der Besucher abzudecken, ist geplant, im Eingangsbereich, in unmittelbarer Nähe des Bürgeramtes, eine Information einzurichten, die zusätzlich einfache Serviceleistungen anbieten soll.

➤ Standardisierung / „Corporate identity“

Kostengesichtspunkte wie auch Gründe der einheitlichen Gestaltung erfordern eine weitgehende Standardisierung. Abweichungen davon - so sie zwingend sind - müssen sich auf Ausnahmen beschränken.

➤ Dezernatsweise Zusammenfassung der Ämter

Ziel ist, die Ämter eines Dezernates räumlich zusammenzufassen.

4.3 Raum- und Flächenbedarfsermittlung

Der ermittelte Raumbedarf, der in dieser Projektphase noch eine Grobermittlung ist und im weiteren Projektablauf sukzessive zu präzisieren sein wird, basiert auf folgenden Vorgaben:

- Standardisierte Raumgrößen
z.B. Standard-Einzelzimmer 12 m², Doppelzimmer 22 m²
- Doppelbelegung der Räume
Ausnahmen: Dezernenten, AL, Abt.L. und SB mit starkem Publikumsverkehr
- weitestgehender Verzicht auf Verbindungstüren und Wasseranschlüsse in den Büroräumen
- Unterbringung des Archivs im Untergeschoss bei gleichzeitiger Aufgabe separater Aktenkammern der Ämter
- zentrale Besprechungsräume mit moderner Präsentationstechnik und variablen Wänden
- Teeküchen auf jeder Etage
- Toiletten für Beschäftigte und Besucher auf jeder Etage
- ausreichende Wartezonen, im Eingangsbereich zusätzlich verbunden mit einer „Zentralen Information“
- Cafeteria in unmittelbarer Nähe des Bürgeramtes im Erdgeschoss (soll gleichzeitig als Kantine für die Beschäftigten dienen)

4.4 Ergebnis der Raum- und Flächenbedarfsermittlung

Das nachstehend in der Tabelle ablesbare Ergebnis zeigt eine deutliche Reduzierung sowohl des Flächen- als auch des Raumbedarfs im Vergleich zu den beiden Bürotürmen:

	Bürotürme	Neues Gebäude ca.
Nutzfläche	7.836 m ²	6.400 m ²
Funktions-/Verkehrsfläche (+ 40 %)	3.134 m ²	2.600 m ²
Netto-Gebäudegrundfläche	10.970 m ²	9.000 m ²
Büros:		
bis 20 m ²	160	104 (- 35 %)
bis 30 m ²	48	77 (+ 60 %)
über 30 m ²	37	23 (- 38 %)
insgesamt:	245	204 (- 17 %)

5. Limitierung der Investitions-, Bauunterhaltungs- und Betriebskosten

Vor dem Hintergrund der anhaltend defizitären Haushaltslage muss das Projekt auf eine größtmögliche Wirtschaftlichkeit in der Realisierungs- und Betriebsphase ausgerichtet werden. Jede Anforderung - gleich welcher Art - muss sich daran und an dem engen finanziellen Handlungsspielraum messen.

Die Verwaltung empfiehlt, als Vorgabe für die weitere Projektentwicklung einen marktüblichen Betrag in der Größenordnung von mtl. 13,50 €/m² Netto-Grundfläche.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Kapitalkosten plus Bauunterhaltungskosten
(= potenzielle Grundmiete/Kaltmiete)
= ca. 10,00 €/m² Netto-Grundfläche pro Monat
- Betriebskosten
(Ver-/Entsorgung, Gebäudereinigung, Pflege der Außenanlagen etc.)
= ca. 3,50 €/m² Netto-Grundfläche pro Monat

Auf Basis dieser Werte durchgeführte Modellrechnung hat ergeben, dass das Investitionsvolumen für das neue Verwaltungsgebäude voraussichtlich in der Größenordnung von 15 Mio. € bis 16 Mio. € liegen wird.

In dem berechneten Investitionsvolumen enthalten sind:

- Baukosten für das neue Verwaltungsgebäude inkl. Erschließung, Außenanlagen, Baunebenkosten etc.
- Kosten für die ADV-Infrastruktur/-Netzwerktechnik,
- Kosten für die Ausstattung und das Mobiliar.

Nicht darin enthalten sind

- Grundstückskosten (fiktive Grundstückswertverzinsung),
- Kosten für die ADV-Arbeitsplatztechnik,
- Kosten für Abriss der Bürotürme/PCB-Entsorgung.

6. Externe Unterbringung von Verwaltungsdienststellen

Während der Abriss- und Neubaumaßnahmen müssen Ämter der Verwaltung extern untergebracht werden. Zurzeit wird ermittelt, welcher Raumbedarf unter Ausschöpfung von Verdichtungspotenzialen im Rathaus und anderer Gebäude der Verwaltung dafür benötigt wird, um konkrete Daten für die Aufnahme von Verhandlungen mit Eigentümern geeigneter Immobilien zu erhalten. Nach derzeitiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass die Bürotürme ca. Ende des I. Quartals 2004 vor Beginn der Bauarbeiten freigezogen werden müssen.

Unabhängig davon wird für das Jugendamt, das derzeit noch im Marthaheim untergebracht ist, bereits zum 1.11. d.J. Ersatzbüroraum benötigt, weil die Räumlichkeiten des Marthaheimes nach Auskunft der Diakonie dann nicht mehr zur Verfügung stehen.

Beschlussentwurf:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Der Bürgermeister

Schwerhoff

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: