

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/044
öffentlich		
Datum 08.03.2018	Aktenzeichen FB I/FB IV	Federführend: Herr Kienel

Betreff

Aufbau von Büro-Mietcontainern zur Rathouserweiterung

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Hauptausschuss	19.03.2018	Herr Schmick		
Stadtverordnetenversammlung	26.03.2018			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	2018: 300.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

I. Containeranlage

- a) Dem befristeten Aufbau einer für vier Jahre anzumietenden zweigeschossigen Containeranlage mit 55 Büroarbeitsplätzen sowie Nebenräumen auf dem Stormarnplatz wird zugestimmt.
- b) Die Gesamtkosten für die Containeranlage betragen für die Nutzungszeit 1.948.000 €. Davon entfallen auf das laufende Haushaltsjahr rund 300.000 €. Dieser Betrag wird gemäß § 95 d GO S-H überplanmäßig beim PSK 11155.5231000 – Projekt 8810.1 bereitgestellt. Die Deckung ist gewährleistet durch Reduzierung eines Ansatzes (Minderauszahlungen) beim PSK 54600.0900000 – Projekt 107 „Aufstockung der P+R-Anlage Alter Lokschuppen“
- c) Der Restbetrag von rund 1.700.000 € ist in die Haushaltspläne 2019-2021 aufzunehmen.

II. Neubau zur Rathuserweiterung

Zum Ausgleich der im Rathausgebäude fehlenden Büroflächen einschließlich Stadtarchiv soll ein Erweiterungsgebäude im Umgebungsbereich des Rathauses geplant und in die Investitionsplanung ab 2020 aufgenommen werden.

Sachverhalt:

Die BIG-Städtebau GmbH hat im Auftrag der Stadt 2016 ein Nutzungskonzept erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Planung der denkmal- und brandschutzgerechten Sanierung des Rathauses im Rahmen der Städtebauförderung verlangt wurde und für den Förderantrag der vorgezogenen Maßnahme diente. Das Nutzungskonzept wurde im Hauptausschuss am 20.06.2016 vorgestellt.

Als Ergebnis der Konzepterstellung wurde festgestellt, dass die im Rathausgebäude vorhandene Nutzfläche von rund 1.962 m² nicht mehr ausreicht und rund 500 m² Bürofläche fehlen. Durch zusätzliche Stellen für die Verwaltung aufgrund weiterer Aufgaben (2017: + 3,6 Stellen, 2018: + 10 Stellen) hat sich diese Situation noch weiter verschärft. Die Fehlfläche dürfte - unter Berücksichtigung geplanter Neueinstellungen - auf ca. 650 m² anwachsen.

Diese Raumnotsituation hat dazu geführt, dass einige Bürocontainer für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen hinter dem Rathaus aufgestellt wurden. Hier arbeiten seit 2016 insgesamt zwölf Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter. Seit einiger Zeit beklagen sich die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter über die Arbeitsbedingungen in den Containern und haben den Personalrat eingeschaltet.

Dabei geht es insbesondere um

- Feuchtigkeitsbildung durch Regenschauer. In den Büros läuft regelmäßig Regenwasser unter die Möbel und führt zu Schimmelbildung.
- Schlecht regulierbare Heizung und nicht ausreichende Dämmung.

- Hellhörige metallene Wände, die vertrauliche Gespräch kaum zulassen und den Schall reflektieren.
- Außengeräusche sind deutlich wahrnehmbar.

Da nach nunmehr zweijähriger Nutzung nicht mehr von einem nur vorübergehenden Aufenthalt gesprochen werden kann, wird zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen die nachfolgend beschriebene Veränderung vorgeschlagen.

Zuvor ist noch auf folgende Situation hinzuweisen: Die Raumnot im Rathaus ist nicht neu. Bereits in den 80er-Jahren kam es zu räumlichen Engpässen. Deshalb wurde 1991 der so genannte Holz-Pavillon für eine Übergangszeit als Notlösung gebaut. Dort sind seit mehr als 25 Jahren unter „erschweren Bedingungen“ zwölf Mitarbeiter tätig (RPA, Verkehrsaufsicht, Personalrat). Die Bedingungen sind deshalb schwierig, weil z. B. zu keiner Zeit ohne Kunstlicht gearbeitet werden kann. Außerdem sind die akustischen Bedingungen ähnlich schlecht wie in der heutigen Containeranlage. Zudem ist das Gebäude nicht barrierefrei zu erreichen.

Die bauaufsichtliche Genehmigung zur Nutzung dieses „Pavillons“ ist abgelaufen. Eine neue Genehmigung kann wegen heute geltender Vorschriften für Büroräume angesichts der vorstehend geschilderten Mängel, insbesondere aber auch wegen der kritischen Situation hinsichtlich des Brandschutzes, nicht erteilt werden.

Bei der Größenbestimmung der neuen Containeranlage wurden Büros dieser Mitarbeiter ebenso berücksichtigt, wie Arbeitsplätze für die noch einzustellenden Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter.

Nach dem Umzug der heutigen Pavillonnutzer in die neue Containeranlage wird das Holzhaus abgebrochen.

Nun zum Vorschlag:

1. Auf der Echtrasenfläche hinter dem Rathaus (**vgl. Anlage 1**) wird für den dauernden Aufenthalt von Personen eine modulare zweigeschossige Containeranlage mit 55 Büroarbeitsplätzen aufgestellt (**vgl. Anlage 2**).
2. Eine entsprechende Containeranlage wird nach Ausschreibung angemietet. Derartige Mietverträge werden üblicherweise für mindestens vier Jahre abgeschlossen. Nach Abfrage und vorbehaltlich des Ausschreibungsergebnisses, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:
 - a) Bodenvorbereitung, Fundamente, Ver- und Entsorgungsanschlüsse einmalig in 2018 220.000 €
 - b) Miete ca. 36.000 €/mtl. – mithin für 48 Monate 1.728.000 €
davon in 2018 für November/Dezember 72.000 €
 - c) somit außerplanmäßige Aufwendungen in 2018 **rd. 300.000 €**

Damit vor der Winterperiode 2018/2019 die neue Anlage betriebsfertig ist, bedarf es einer zeitnahen Entscheidung, damit die Planung und Ausschreibung durchgeführt werden kann.

Die Deckung der Mehraufwendungen von 300.000 € ist gemäß § 95 d GO S-H durch Minderauszahlungen wie folgt gesichert:

*PSK 54600.0900000 – Projekt 107 „Aufstockung P+R-Anlage
Alter Lokschuppen“* - 300.000 €

Der Ansatz aus 2018 beträgt insgesamt 500.000 € und kann noch nicht in Anspruch genommen werden, da die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine bauliche Bewertung der P+R-Anlage noch nicht vorliegen.

Eine Änderung der Planansätze würde in einem ggf. aufzustellenden 1. Nachtragshaushaltsplan 2018 erfolgen.

II. Neubau zur Rathuserweiterung

Die unter I. genannte 4-jährige Mietzeit sollte genutzt werden, um eine dauerhafte bauliche Lösung in unmittelbarer Nähe zum Rathaus zu realisieren. Gemeint ist ein Erweiterungsbau nördlich vom Rathaus auf der heutigen Pavillon- und Stellplatzfläche. Alternativ ist auch der von der Denkmalpflege favorisierte Standort, südlich des Rathauses im Bereich der heutigen Rathaus-Tiefgaragenzufahrten bis hin zum Peter-Rantzau-Haus, zu nennen (**vgl. Anlage 3**). Im Zusammenhang mit dem seinerzeit geplanten Neubau des Peter-Rantzau-Hauses wurde vor einigen Jahren schon einmal über einen Rathausanbau auf dieser Fläche diskutiert. Für diese Fläche ist eine Bebauung planungsrechtlich zulässig. Der zukünftige Baukörper ist im Detail mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Bei jeder Lösung sind Nutzflächen für das Stadtarchiv zu berücksichtigen, damit die archivierten Dokumente angemessen verwahrt werden können.

Auszugehen ist für den Neubau von einem Investitionsvolumen von ca. 3,5 Mio. €.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan für Containerstandort

Anlage 2: Grundrisse Containerdorf EG + OG

Anlage 3: Auszug Studie über Erweiterungsgebäude beim Rathaus