

Überprüfung der Planungen für das neue Rathaus im Hinblick auf mögliche Kosteneinsparungen – Anfrage GOVM e.V. vom 16.05.2024

Im Hinblick auf die aktuelle Haushaltslage hat die Wählergemeinschaft GOVM e.V. die Verwaltung angefragt, die bisherigen Planungen für das neue Rathaus zu überprüfen, um mögliche Einsparpotenziale zu identifizieren.

Konkret soll geprüft werden, ob durch den Verbleib des Bürgerservices im derzeitigen Gebäude am Markt Kosteneinsparungen realisiert werden können. Dadurch könnte der Eingangsbereich des neuen Rathauses neu geplant und die Flächen anderweitig genutzt werden. Diese Maßnahme hätte zudem einen positiven Effekt auf die Belebung des Marktes.

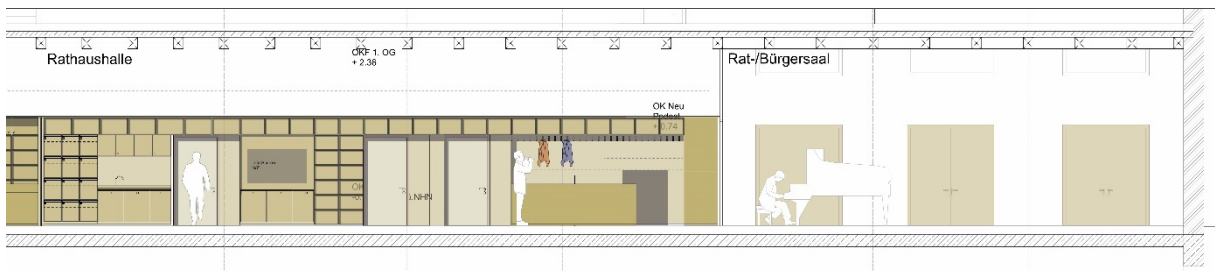
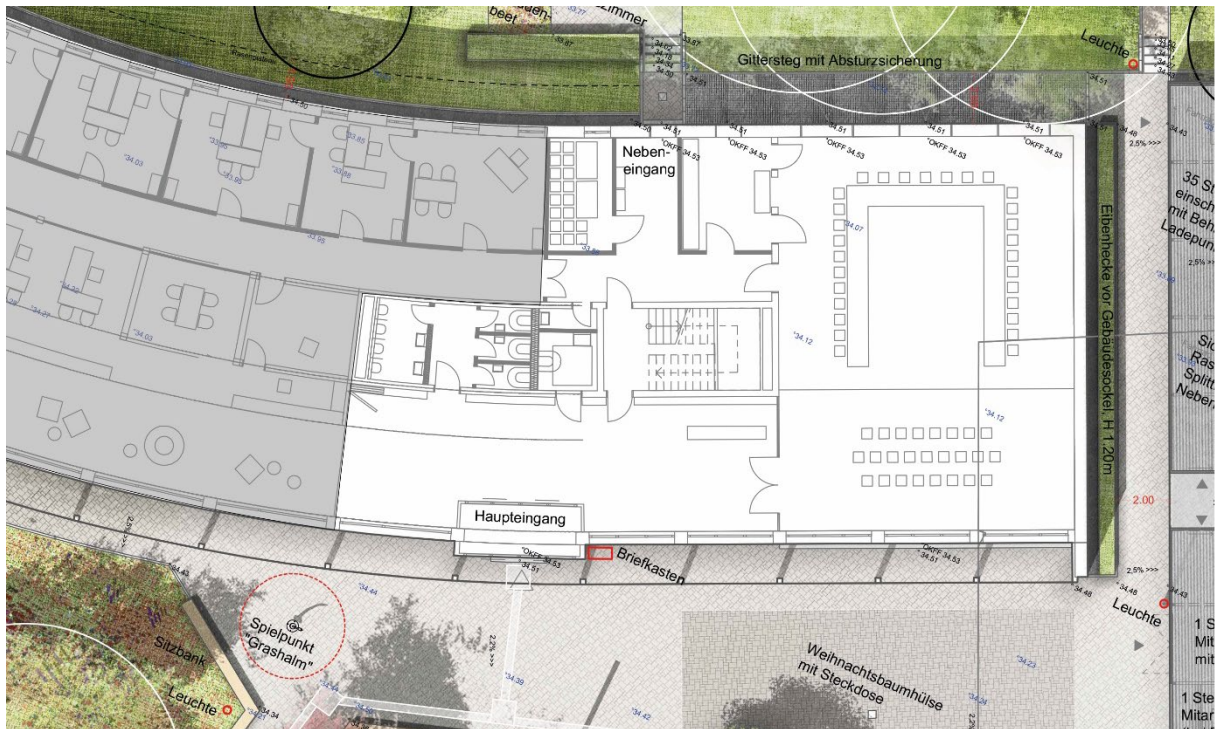
Die weiteren geplanten Büroräume sollen in moderne Roaming-Arbeitsplätze umgewandelt werden, um eine effizientere Raumnutzung zu ermöglichen und Platz zu sparen. Ein Arbeiten im Homeoffice – sofern möglich – sollte forciert und unterstützt werden. Alle Räumlichkeiten, die nicht unbedingt notwendig sind, sollen aus den Planungen für die Eigennutzung gestrichen werden. Die dadurch freigewordenen Flächen sollen als vermietbare Büroräume angeboten werden, um zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Überprüfung der Planungen im Hinblick auf mögliche Kosteneinsparungen

Jede Entscheidung im Planungsprozess für das neue Rathaus wird sorgfältig insbesondere auch im Hinblick auf Investitions- und Folgekosten abgewogen. Dabei sind neben dem Klimaschutz, Effizienz und Suffizienz, also Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit, Funktionalität sowie Nachhaltigkeit, besser Dauerhaftigkeit, Robustheit, Reparaturfähigkeit und eine hohe Flexibilität für künftige Bedürfnisse oberste Gebote.

Viele Punkte haben wir bereits mehrfach erläutert, die im Planungsprozess immer wieder hinterfragt und auch verändert wurden und werden, wie zum Beispiel der Verzicht auf einen Keller und den auf ein Minimum reduzierten Bedarf an Lager- und Archivräumen durch die bereits erfolgte und noch kommende (Bauamt) Digitalisierung. Allem voran natürlich auch der Erhalt des Altbaus – auch wenn eine Sanierung im allgemeinen Denken immer noch als zu teuer verschrien ist, so ist es seit Jahren wissenschaftlich belegt, dass ein Abriss und Neubau nicht nur klimaschädlich, sondern immer teurer als der Erhalt eines soliden Bestandes ist. Weitere Einsparungen werden durch den Nichtausbau des Altbau-Dachgeschosses als Büroflächen erreicht (keine aufwendigen Brandschutzmaßnahmen notwendig) sowie durch das innovative Stellplatzkonzept (Stellplatz-Sharing auf angrenzendem bestehenden Parkplatz, dadurch kein Neubau von 30 Mitarbeiter/innen-Stellplätzen notwendig). WCs und Teeküchen, die besonders kostenintensiv – vor allem in der späteren Betreibung – sind, wurden in ihrer Anzahl ebenfalls auf das absolute Minimum (unter Einhaltung der Arbeits- und Versammlungsstättenrichtlinien) reduziert und im Gebäude so geschickt und zentral angeordnet, dass sie den Nutzer/innen etagenübergreifend zur Verfügung stehen. Besprechungsräume erfahren Mehrfachnutzungen (u.a. Pausenraum / Open Space, Still- und Ruheraum, Kinderpartizipation) und werden mit mobilen Medienwagen bedient, sodass nicht jeder Besprechungsraum mit der kompletten Technik fest ausgestattet werden muss. Und

der Rats- und Bürgersaal steht Vereinen und Kulturtreibenden komplett autark zur Verfügung. Gerade gestern haben wir noch eine Umfrage unter den Grefrather Vereinen gestartet, um diese bei den weiteren Planungen miteinzubeziehen.



© ARGE Goertz und Windeck / LANKES KOENGETER Architekten

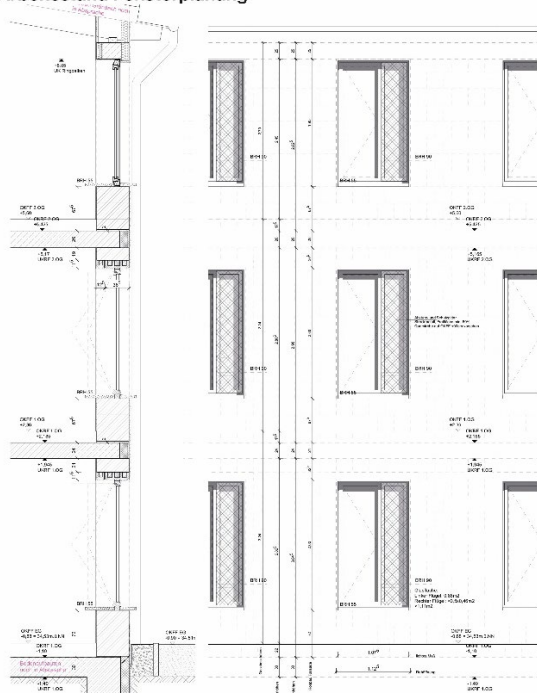
Die Gebäudetechnik im neuen Rathaus ist ebenfalls als reduziert zu betiteln: Versorgungsstränge liegen weitestgehend übereinander, durch eine natürliche Belichtung, Belüftung und Nachtauskühlung kann auf eine flächendeckende Lüftungs- bzw. Klimaanlage verzichtet werden. Lediglich im Ratssaal ist eine Lüftungsanlage (mit Wärmerückgewinnung) aufgrund der Größenordnung unumgänglich, wobei diese auch nur im Bedarfsfall zugeschaltet werden wird. Der Strom für die technischen Anlagen wird über die PV-Anlage erzeugt. Die Dachfenster dienen zum einen der natürlichen Belichtung und Nachtauskühlung, sind zum anderen aber auch gleichzeitig Rauchabzüge im Falle eines Brandes. Und vor nicht allzu langer Zeit haben wir sogar noch eine größere Planungsänderung vorgenommen und den unter der Bodenplatte vorgesehenen Technikkanal gestrichen, was zwar sichtbare Lüftungskanäle zur Folge hat, aber eben Kosten und auch Beton spart, und zum jetzigen schon weit fortgeschrittenen Planungsstand auch zu größeren Diskussionen unter allen Planungsbeteiligten geführt hat (denen wir aber nicht aus dem Weg gehen).

Der Rathaus-Neubau punktet auch durch seine kompakte Gebäudegeometrie (geringes Außenvolumen) und eine kluge und simple Baukonstruktion: nach Norden massiv (Speichermasse), nach Süden geöffnet (hohe Wärmeerträge) aber mit konstruktivem

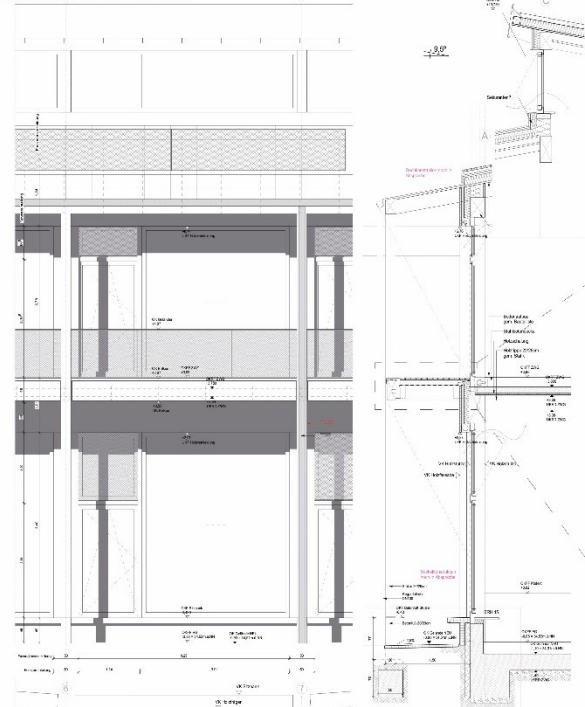
Sonnenschutz durch den Dachüberstand und vorgelagerten Balkon. Zum Thema Gebäudegeometrie gab es ja auch die Kritik des „überteuerten Rundbaus“. Grundsätzlich ist es richtig, dass rund zu bauen kostenintensiver ist. In unserem Fall sieht es aber so aus, dass der Radius sehr groß und die komplette Rundung somit in gerade Segmente gerastert ist, sodass wir de facto nur gerade Elemente aneinandersetzen. Auch achten wir auf standardisierte Ausbaugrößen und Bauteile.

Ebenfalls legen wir sehr viel Wert auf robuste und pflegeleichte und vergleichsweise günstige Materialien wie zum Beispiel geschliffenen Estrich als Bodenbelag, Treppenläufe als belassene Betonfertigteile oder Holzwolle-Platten als Akustikelemente. Momentan befinden wir uns in der Detailierung der Fensterelemente und des Balkons. Die Bürofenster bestehen aus nur mittels Schlüssel zu öffnenden großen Elementen und kleinen Öffnungsflügeln (u.a. für die Nachtauskühlung), sodass zum einen auf zusätzliche Absturzsicherungen verzichtet werden kann und zum anderen ein konstruktiver Einbruchschutz erreicht wird. Auch haben wir schon im Vorfeld der Fassadenplanung mit einer Fensterreinigungsfirma beraten, um später eine sichere und einfache Reinigung zu ermöglichen. Der Balkon besteht aus einzelnen, einfach zusammengefügt Elementen, die leicht ausgetauscht und repariert werden können. Das Holz kann natürlich altern und muss nicht nachbehandelt werden. Regenrohre bleiben sichtbar und werden vor der Konstruktion geführt. Durch wenig komplexe und „ehrliche“ Konstruktionen sparen wir so insgesamt an Kosten und Material und späteren aufwendigen Instandsetzungsmaßnahmen.

Arbeitsstand Fensterplanung



Arbeitsstand Balkon



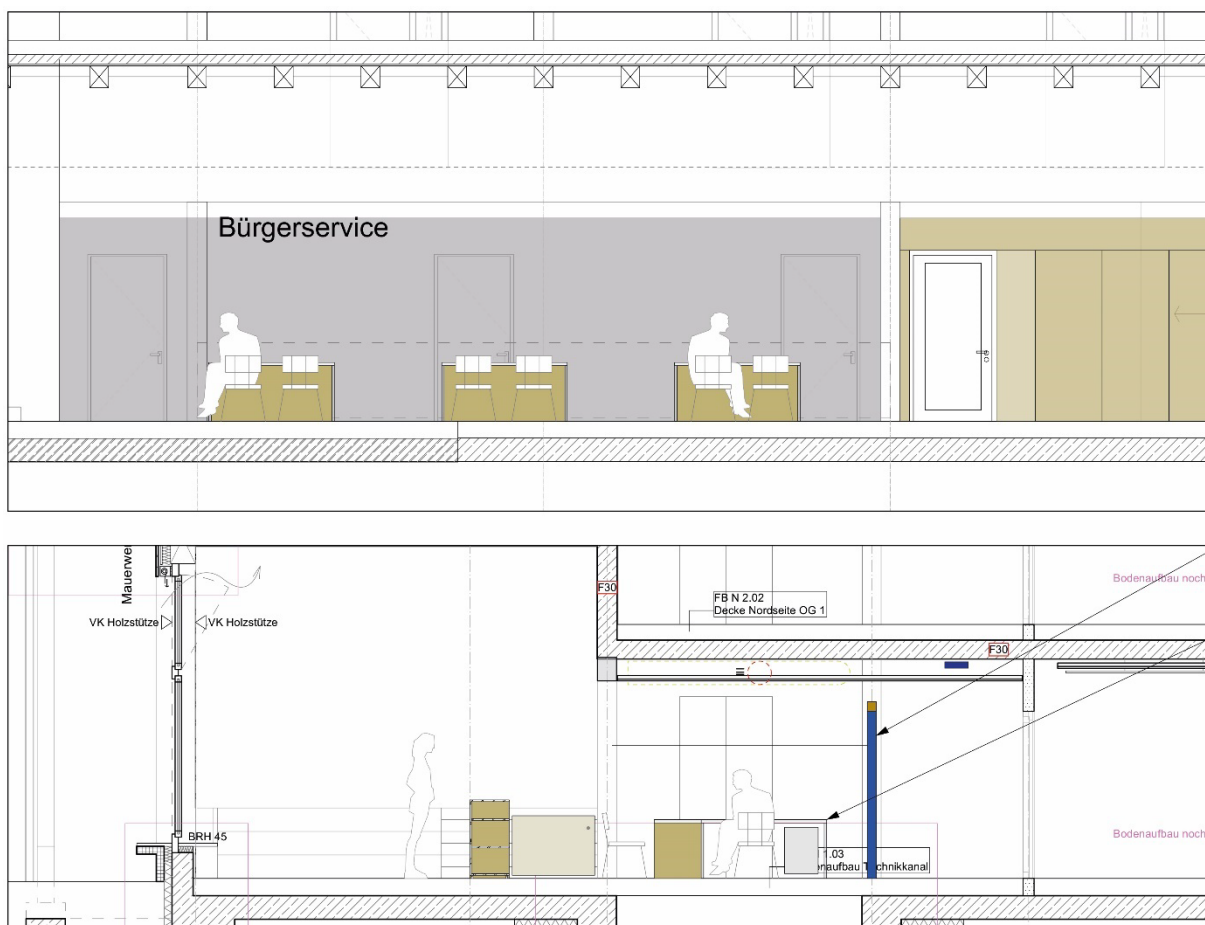
© ARGE Goertz und Windeck / LANKES KOENGETER Architekten

Verbleib des Bürgerservices am Markt Grefrath?

Das Thema der Verlegung des Bürgerservices sowie auch des Standesamtes in das neue Rathaus ist für uns final entschieden. Gerade nur ein Standort für die gesamte Verwaltung spart Zeit, Betriebs- und Logistikkosten. Der Bürgerservice nimmt im neuen Rathaus lediglich 45 m² Fläche ein. Reguläre, abgetrennte Büros könnten im Kernbereich nicht vorgesehen werden, da an dieser Stelle keine unmittelbaren Fenster angeordnet werden können. Sicherlich könnten hier weitere Nebenräume vorgesehen und reguläre Büros an die Außenfassade gelegt werden – die offene, einladende und freundliche Bürgerhalle, die zugleich der Erschließung und Orientierung dient, würde

dieser Maßnahme dann allerdings geopfert werden müssen. Zudem hat eine so erhebliche Planungsänderung zum jetzigen Zeitpunkt Auswirkungen auf das Brandschutzkonzept, das Barrierefrei-Konzept, die Prüfstatik, den Bauantrag und zöge nicht unerhebliche Mehrkosten in der Planung nach sich. Nicht zuletzt geht es hier auch um das Zusammenarbeiten und Miteinander aller Verwaltungsmitarbeiter/innen: Eine direkte Kommunikation mit Vorgesetzten und kurze Wege zu Kolleg/innen anderer Abteilungen sind in einer kleinen Verwaltung immens wichtig und tragen auch zu einem Wohlbefinden und guten Miteinander bei.

Dies soll allerdings nicht bedeuten, dass der Standort am Markt 2 aufgegeben werden soll, denn auch wir nehmen die positiven Auswirkungen für den Marktplatz und die Ortsmitte wahr. Eine endgültige Lösung für eine Anschlussnutzung am Markt gibt es noch nicht. Gerne würden wir den Markt 2 als Servicepunkt für die Verwaltung, die Energieberatung, den Tourismus zusammen mit der morgenEnergie und dem Eisstadion nutzen – wohlwissend, dass wir sparen müssen. Gleiches gilt auch für ein verestigtes Quartiersbüro in der modernisierten AMH.



© ARGE Goertz und Windeck / LANKES KOENGETER Architekten

Homeoffice, Desk Sharing, Mehrfachnutzungen, Flexibilität

Die Raumplanung im neuen Rathaus ist effizient, und es sind keine Räume vorgesehen, die nicht notwendig sind. Die Standardbüros haben eine Größe um die 21 m² für 2-3 Personen. Das Minimum für eine Person sind 8 m² ohne Besucher/innen-Plätze, wobei die 8 m² eigentlich nur isoliert für sich auf Papier erreicht werden können. Die Gemeinde unterstützt das Arbeiten im Homeoffice, und es steht allen Mitarbeiter/innen – wo möglich – offen und wird auch regelmäßig in Anspruch genommen. Überall geht es aber nicht. Und trotzdem wird es nicht für jede/n Mitarbeiter/in einen festen Arbeitsplatz im

neuen Rathaus geben. An vielen Stellen werden sich Kolleg/innen einen Arbeitsplatz teilen oder auf den Open Space ausweichen können. Gerade dieser Bereich steht für ein modernes, offenes, interdisziplinäres und fachbereichsübergreifendes Arbeiten und Kommunizieren. Nichtsdestotrotz benötigt die Verwaltung aber auch zusätzliche Arbeitsplätze für Azubis, Praktikant/innen, Prüfer/innen und das Wahlbüro – hierfür sind ebenfalls Doppelnutzungen eingeplant.

Auch ist die Grundrissplanung im neuen Rathaus sehr flexibel: Bürotrennwände sind in Leichtbauweise vorgesehen, die Büroachsen sind durchgerastert und ermöglichen so das leichte Versetzen von Wänden. Damit wird das neue Rathaus auch sich verändernder Verwaltungsarbeit gerecht – sowohl in die eine als auch in die andere Richtung. Realistischer ist in Zukunft wahrscheinlich eher eine Reduzierung der Stellen durch den Fachkräftemangel und mehr interkommunale Zusammenarbeit. Folgende Bereiche können daher komplett, teilweise oder auch temporär vermietet werden:

- Rats- und Bürgersaal, nur temporär für z.B. Vereine
- einzelne Büros im EG Altbau, für Co-Working / Start-ups, Zugang zum Trauzimmer muss erhalten bleiben, Nutzung WCs + Teeküche gemeinsam mit Verwaltung
- nördliche Achse EG Neubau komplett, Mitarbeiter/innen aus EG können dann die Teeküche im 1. OG nutzen
- ca. die Hälfte der südlichen Achse 1. OG Neubau, Teeküche nachrüstbar im Kern (Leitungen werden vorsorglich vorinstalliert), für die Verwaltung notwendige Besprechungsräume können in frei werdende Büroräume verlegt werden
- 2. OG Neubau komplett, Teeküche nachrüstbar im Kern (Leitungen werden vorsorglich vorinstalliert), Serverraum + Lüftungsanlage müssen zugänglich bleiben

Eine mögliche vermietbare Fläche im Erdgeschoss



© ARGE Goertz und Windeck / LANKES KOENGETER Architekten

Verringerung der künftigen Betriebskosten

Neben den Investitionskosten spielen natürlich die zukünftigen Betriebskosten bei der Planung des neuen Rathauses eine große Rolle. Diese sollten nach Möglichkeit gleichsweise gering im Hinblick auf Energie, Pflege, Instandhaltung und Reparaturen,

Ausstattung sowie Materialverbrauch sein. Zu den laufenden Kosten zählen u.a. Miete für die PV-Anlage (wird mit dem Ertrag über dem Eigenverbrauch gegengerechnet), Service Wärme, Wasser/Abwasser, Stellplatz-Sharing, Pflege Grün, Reinigung, Service + Wartung Aufzug, Wartung und regelmäßige Prüfungen BMA, Lüftungsanlage etc. Folgende Maßnahmen zielen auf eine Reduzierung der Betriebskosten ab:

- geringe Energiekosten als Folge des sehr guten Energiekonzeptes, darin enthalten sind u.a. auch Bewegungsmelder für die Beleuchtung, Tageslichtsteuerung, Wasserhähne mit Sensor, nur Kaltwasser in den WCs
- nur 2 Teeküchen für ca. 75 Mitarbeiter/innen insgesamt, Spülmaschinen anstelle des Spülens kleiner Mengen mit Hand, aufbereitetes Leitungswasser ersetzt Wasserflaschen und somit Transport und Kosten
- wenige und gebündelte WCs, Putzmittelräume auf jeder Etage, d.h. kürzere Laufwege für die Reinigungskräfte, somit geringere Kosten
- Hinzuziehen einer Fensterreinigungsfirma bei der Fassadenplanung
- robuste und einfach auszutauschende bzw. zu ersetzende Ausstattung in den WCs, Handtrockner anstelle von Papierhandtüchern, nachfüllbare Seifenspender
- robuste und einfach zu reinigende Bodenbeläge, robuste Oberflächen insgesamt sowie robuste Tür- und Fenstergriffe
- wenig Technik und Automation, d.h. weniger Wartungen und Prüfungen
- robuste und einfache Konstruktionen insgesamt (Fenster, Fassade, Sonnenschutz), natürlich alternde Materialien, konstruktiver Holzschutz, einfache Austauschbarkeit von einzelnen Bauteilen
- weniger zu säubernde befestigte Außenflächen durch Stellplatz-Sharing
- Regenwasserrigole zur Baumbewässerung auf dem Vorplatz, pflegeleichte Gehölze und Stauden

Akquise von Fördermitteln / Zuschüssen

Die Verwaltung bemüht sich Fördermittel und Zuschüsse für das neue Rathaus zu akquirieren. Folgende Antragsverfahren laufen derzeit:

- Neugestaltung des Rathausplatzes, BR Düsseldorf
- Neugestaltung Umfeld Dingens, Jugendamt Kreis Viersen
- Außenmöbel Dingens, Jugendwerkstatt Kempen
- energetische Sanierung des Altbaus, KfW/BAFA
- Investitionskosten PV-Anlage, morgenEnergie