

Datum
16.10.2019

Drucksache Nr.
2019/0860

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.10.2019	Vorberatung
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	13.11.2019	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	12.12.2019	Vorberatung
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	23.01.2020	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	11.02.2020	Vorberatung
Rat der Stadt	18.02.2020	Entscheidung

Betreff

Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz, Rathausenerweiterung und Wettbewerbsverfahren

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren unter den genannten Rahmenbedingungen fortzuführen. Dazu ist zunächst die Ermittlung des konkreten Raumbedarfs und weiterer Rahmenbedingungen mithilfe einer externen Moderation durchzuführen. Im Nachgang ist dem Rat der Stadt die Wettbewerbsauslobung mit allen konkreten Planungsvorgaben zur Entscheidung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja
Haushalt im Jahr: 2019
Produkt und Sachkonto: 01120378510002
Art der Ausgabe: Ersatzgebäude Saalbau
Planungskosten

Bedarf:
Haushaltsansatz: 300.000,- €
zusätzliche Einnahmen:
einmalige Belastung:
jährliche Folgekosten:

Begründung:

Problembeschreibung / Begründung

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Bottrop hat am 09.04.2019 entschieden, die Planungen für einen Verwaltungsneubau im Entwicklungsgebiet Droste-Hülshoff-Platz auf den Weg zu bringen. Aufgrund der Vorlage vom 12.12.2018 wurde beschlossen, einen zweistufigen Wettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vorzubereiten und ein Büro mit der Betreuung des Wettbewerbs zu beauftragen.

Vorarbeiten für ein Wettbewerbsverfahren

Daraufhin haben verwaltungsseitig mehrere interne Abstimmungen und ein Gespräch mit der Wettbewerbsberatung der Architektenkammer NRW stattgefunden. Die Erkenntnisse aus diesem Abstimmungsprozess und aus den Anregungen durch die Wettbewerbsberatung sind, dass aufgrund der verhältnismäßig kleinen Entwicklungsfläche auf einen zweistufigen Wettbewerb mit einem städtebaulichen und einem architektonischen Teil verzichtet werden kann. Es wird stattdessen von Seiten der Verwaltung empfohlen, ein VgV-Verfahren mit integriertem einstufigen Realisierungswettbewerb durchzuführen, bei dem die städtebauliche und architektonische Aufgabe in einem Schritt bearbeitet werden.

Die Zielsetzung, einen Planungswettbewerb auszuloben, bei dem Vertreterinnen und Vertreter des Rates der Stadt Bottrop im Rahmen einer Jury maßgeblich an der Entscheidungsfindung mitwirken, wird auch auf diese Weise verfolgt.

Für das Ausschreibungsverfahren zur Wettbewerbsbetreuung ist es erforderlich, sowohl Abschätzungen zum erwarteten Kostenrahmen als auch zentrale Eckpunkte der Bedarfsplanung vorab festzulegen, damit der Leistungsumfang der Wettbewerbsbetreuung klargestellt, das Vergabeverfahren regelkonform durchgeführt und die Finanzausstattung für das Wettbewerbsverfahren auskömmlich bereitgestellt werden kann.

Solche Vorgaben sind u.a. zu den folgenden Themen erforderlich, zu denen daher noch vor der Durchführung des Wettbewerbs Entscheidungen zu treffen sind.

- Nutzervarianten/Flächenbedarf (Sondernutzungen)/Anzahl der Mitarbeiter/innen

Ein wesentlicher Parameter für die Planung des Gebäudes wird die Abschätzung des Bedarfs an städtischer Nutzfläche sein. Hierfür ist entscheidend, welche Fachdienststellen letztendlich in das bzw. die neuen Gebäude einziehen sollen. Aufbauend auf dem Gutachten der DKC Kommunalberatung (2018) hat die Verwaltung einen aktualisierten Vorschlag erarbeitet, der mit geringfügigen Änderungen die Größenordnung des Gutachtens einhält (DKC: 412 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Aktualisierte Belegungsvariante (aufbauend auf DKC 2018)		
Fachdienststellen	Standort	MA
FB Jugend und Schule (51) incl. RSB und Schulräte	Prosperstr.71	137
Amt für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement (15)	Kath. Stadthaus	15
FB Tiefbau (66)	Paßstraße 6, Osterfelder Str. 9	65
Vermessungsamt (62)	Am Eickholtshof 24	57
FB Immobilienwirtschaft (65/1)	Kirchhellener Straße 12	15
Straßenverkehrsamt (36/3)	Kirchhellener Straße 12	10
Straßenverkehrsamt (36/2)	Am Eickholtshof 24	19
FB Recht und Ordnung (30/1)	Böckenhoffstraße 40	11
FB Recht und Ordnung (30/2 u. ALB)	Kirchhellener Straße 21	26
Personalrat / Gleichstellungstelle / Lehrer-PR	Moltkestraße	13
Stadtplanungsamt/Wohnungswesen (61/4)	Moltkestraße	7
FB Umwelt und Grün (68)	Brakerstraße 74	50
		425

Der Vorschlag beinhaltet zusätzlich Einheiten des Fachbereichs 30, lässt aber die Kfz-Zulassungsstelle des Amtes 36 außen vor. Aufgrund des vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens ist der heutige Standort an der Händelstraße aus Sicht der Verwaltung besser geeignet. Die Anzahl der Mitarbeiter erhöht sich nach heutigem Stand dadurch auf 425, Veränderungen im Besitz der einzelnen Fachdienststellen sind aber ohnehin zu erwarten.

Entscheidender als die Anzahl der Mitarbeiter ist es für den Nutzflächenbedarf aber, welche Organisationseinheiten in das neue Verwaltungsgebäude einziehen sollen. Organisationseinheiten wie das Gesundheitsamt mit speziellen Raumforderungen (Untersuchungsräume, Labor etc.) oder die Ausländerbehörde mit besonderen Anforderungen an den Publikumsbetrieb erhöhen den Nutzflächenbedarf.

Aufbauend auf die o.g. Auflistung sollte aus Sicht der Verwaltung im weiteren Verfahren geprüft werden, ob zusätzlich eine Verlagerung des bisher nicht berücksichtigten Gesundheitsamtes an den Droste-Hülshoff-Platz sinnvoll ist. Der heutige Standort des Gesundheitsamtes bietet aus städtebaulicher Sicht interessante Optionen für eine Nachfolgenutzung, in erster Linie für eine Erweiterung der Hochschule Ruhr West, aber auch andere Nutzungen wären dort denkbar.

Allerdings verringert sich mit jeder Erhöhung des Flächenbedarfs auch die zur Verfügung stehende Fläche für die angestrebte Wohnbebauung sowie sonstige Nutzungen. Eine Reduzierung des zunächst angenommenen Flächenumfangs um einzelne Dienststellen oder Abteilungen bleibt im weiteren Verfahren bis zum Baubeschluss weiterhin möglich.

- Gebäudestandard

Sowohl für die Abschätzung des Kostenrahmens als auch für die überschlägige Nutzflächenberechnung ist der bauherrenseitig vorzugebende Gebäudestandard relevant.

Beim Neubau von Verwaltungsgebäuden wird zwischen nachfolgend beschriebenen einfachem, mittlerem und hohem Standard unterschieden, Grundlage hierfür ist der Baukostenindex (BKI) 2018:

- einfacher Standard:
Kunststofffenster mit 2-fach Verglasungen, Wärmedämmverbundsystem (Silikonharzputz auf EPS), einlagige Kunststoffbahnen (Flachdachausführungen) auf EPS, sichtbare Dachentwässerungen (Zink), Wärmedämmung nur gem. ENEC, technische Installationen teilweise als „Auf-Putz-Ausführung“, abgehängte Decken mit eingelegten Rasterelementen ohne Friese, PVC Oberböden oder Fliesenböden (mittlere Größen) Standard Kollektionen, Armaturen und Sanitärobjekte einfacher Standard, Fliesen nicht raumhoch, Wandputz gestrichen.
(Flächenansatz: 26,41 m² NUF/ Mitarbeiter) Quelle BKI 2018
- mittlerer Standard:
Kunststofffenster mit 3-fach Verglasungen (größere Verglasungen in Alu), Wärmedämmverbundsystem (mineralischer Putz auf Mineralwolle), teilweise Verklinkerungen (einfach) oder hinterlüftete Vorhangfassaden (einfach), mehrlagige Dichtungsbahnen (Flachdachausführungen) auf Mineralwolle oder PUR, verdeckte Dachentwässerungen (LORO), Wärmedämmung geringfügig besser als ENEC, technische Installationen nur in Nebenräumen als „Auf-Putz-Ausführung“, abgehängte Decken mit eingelegten Rasterelementen mit Friesen oder in glatter Ausführung, PVC Oberböden oder Fliesenböden mit eingelegten Elementen höherwertige Kollektionen, Laminatböden, Armaturen und Sanitärobjekte gehobener Standard (teilweise Sensorschaltung), Fliesen wandhoch, Wandputz gestrichen, Bekleidungen einfach (nur teilweise).
(Flächenansatz: 28,51 m² NUF/ Mitarbeiter) Quelle BKI 2018
- hoher Standard:
Aluminium- oder Holzfenster mit 3-fach Verglasungen, größere Verglasungen in PR-Konstruktionen aus Aluminium, Holz oder Stahl, Verklinkerungen, Sichtbetonausführungen, hinterlüftete Fassadenbekleidungen großformatig und hochwertig (TRESPA, ALUCOBOND), mehrlagige Dachabdichtungsbahnen aus elastifiziertem Bitumen (Flachdachausführungen) auf PUR, verdeckte Dachentwässerungen (LORO), Wärmedämmung gem. Niedrig-Energiehausstandard, technische Installationen verdeckt, abgehängte Decken mit Akustiklochungen und glatten Friesen, hochwertige Rasterelemente, Doppelbodenausführungen, Oberböden oder Fliesenböden (größere Formate) Design Kollektionen, Naturstein, Parkett, Einlegeelemente oder Mosaik, Armaturen und Sanitärobjekte hoher Standard, Fliesen raumhoch großformatig, Natursteinplattierungen, Bekleidungen hochwertig, Einbaumöbel.
(Flächenansatz: 29,55 m² NUF/ Mitarbeiter) Quelle BKI 2018

Darüber hinaus ist zu entscheiden, in welcher Form Maßnahmen für ein klimagerechtes Bauen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Gebäudekühlung, Bauteilaktivierung, Heizungsunterstützung ggfls. durch Solarthermie, erweiterter Umfang Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Fotovoltaik etc.) zur Anwendung gelangen.

Der Verwaltungsvorstand hat sich im Grundsatz dafür ausgesprochen, zunächst von einem mittleren Standard auszugehen und zusätzliche Maßnahmen für ein klimagerechtes Bauen zu ergänzen, ohne die konkreten Maßnahmen bereits festzulegen. Diese Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

- „Verwaltung 4.0“

Neben der technischen Ausführung des Gebäudes sind auch die technischen Neuerungen in den Arbeitsabläufen innerhalb der Verwaltung und Faktoren wie Heimarbeit, Desksharing und andere Formen der digitalen Arbeitsmöglichkeiten ausschlaggebend für den Flächenbedarf. Beispiele aus Nachbarstädten zeigen, dass hieraus erhebliche Auswirkungen auf den Flächenbedarf – und in der Folge mögliche Kosteneinsparungen – resultieren können. Auch diese Aspekte sollen daher im weiteren Verfahren mit Hilfe externen Sachverständiges ausgearbeitet werden.

- Tiefgarage / Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Sowohl Stellplätze für Dienstfahrzeuge und dienstlich genutzte Privat-PKW's als auch für öffentliches Parken, z.B. für Rathausbesucher/innen sind zu berücksichtigen. Eine Erhöhung der Anzahl gemeinschaftlich genutzter Dienstfahrzeuge kann beispielsweise zu einer überproportionalen Reduzierung der dienstlich genutzten Privat-PKW's führen. Eine genaue Stellplatzanzahl kann daher erst nach weiteren Untersuchungen festgelegt werden.

Erste überschlägige Abschätzungen zu den baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarfen ergeben, dass eine 1-geschossige Tiefgaragenausführung den Bedarf nicht vollständig abdecken wird. Bauherrenseitig ist also im weiteren Verlauf grundsätzlich darüber zu entscheiden, ob die fehlenden Stellplätze in den Freianlagen zu Lasten der Aufenthaltsqualität im neuen „Quartier“ nachgewiesen werden dürfen (Lösung im Wettbewerb) oder ob eine aufwändigere zweite TG-Ebene ausgeführt werden soll.

Zusammenfassung

Zum Zeitpunkt der Beauftragung eines Büros zur Wettbewerbsbetreuung ist es notwendig, mindestens ein grob abgestimmtes Raumprogramm vorzugeben. Die vorliegenden Berechnungen der DKC Kommunalberatung GmbH aus dem Jahr 2018 bilden für das angestrebte Wettbewerbsverfahren eine Basis, sind aber in vielfacher Hinsicht zu aktualisieren und zu konkretisieren.

Wegen der Vielzahl von komplexen Grundsatzentscheidungen z.B. zur „Verwaltung 4.0“ mit personalrechtlich und personalwirtschaftlich unklarem Zuschnitt von zukünftigen digitalen Arbeitswelten, ggf. zu berücksichtigenden Sondernutzungen, notwendigen informationstechnischen Infrastrukturen, Anforderungen an Barrierefreiheit etc. ist es aus Sicht der Verwaltung geboten, das Raumprogramm vor der Beauftragung der originären Leistungen zum Wettbewerbsmanagement zu erarbeiten.

Der Verwaltungsvorstand empfiehlt, diesen Prozess der Bedarfsplanung in einem oder ggf. mehreren Workshops mithilfe einer externen Moderation zu gestalten. Ziel dieser Workshops sollte es sein, unter Beteiligung wesentlicher Akteure eine wirtschaftliche und zukunftsfeste Konfiguration für ein bauliches Raumprogramm zu erarbeiten,

bauliche Standards festzusetzen und Bewertungskriterien für das VgV-Verfahren zu erarbeiten.

Beteiligte Akteure sollten z.B. sein: FB Personal und Organisation (10), Amt für Informationsverarbeitung (12), FB Finanzen (20), Stadtplanungsamt (61), Bauaufsichtsamt (63), Gleichstellungsstelle, Personalrat, Koordinierungsstelle Integrierte Stadtentwicklung/Innovation City, Fachkraft für Arbeitsschutz, Behindertenvertretung, künftige Nutzer, etc.

Darüber hinaus prüft die Verwaltung aktuell verschiedene Vorgehensweisen auch anderer Kommunen, um eine höhere Sicherheit bezüglich der Kostenkalkulationen und Kostenentwicklungen zu erlangen. Sobald sich hier ein gangbarer Weg abzeichnet, wird dies in das weitere Vorgehen zur Ausschreibung eines Wettbewerbs einfließen und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Weiteres Vorgehen

Mit den Ergebnissen des oben beschriebenen Workshopverfahrens wird die Auslobung des Wettbewerbs vorbereitet. Der Auslobungstext ist dann vom Rat der Stadt zu beschließen.

Müller