

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD1/2022/424
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 1 Schulen, Kindergärten und zentrale Dienste	Datum: 30.09.2022
	Verfasser: Carsten Meyer
AZ:	

Rathaus Bad Essen: Sanierung und Erweiterung/Teilneubau

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	13.10.2022	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	13.10.2022	öffentlich

Haushaltsmittel

- stehen bei Konto _____ zur Verfügung
- sind überplanmäßig / außerplanmäßig bereitzustellen
- Deckungsvorschlag: Haushaltspläne 2023 ff
- Sonstiges
- Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften

- ist nicht erforderlich
- wird noch vorgenommen
- ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Zentral in der Ortslage der Ortschaft Bad Essen ist die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bad Essen seit Jahrzehnten in den folgenden drei Gebäudeteilen untergebracht:

- Lindenstraße 43, historisches Rathaus, Baujahr 1927/28, Gebäudeteil ist denkmalgeschützt,
- Lindenstraße 41, ehemaliges Amtsgericht, Baujahr ca. 1928, Umbau 1953, ortsbildprägende Gebäudeansicht zur Lindenstraße,
- Gartenstraße 11, Baujahr ca. 1928.

Im Jahr 1982 ist über einen Zwischenbau mit Treppenhaus eine direkte Verbindung zwischen den Gebäuden Lindenstraße 43 und 41 hergestellt worden.

In den Folgejahren haben zwar aufgrund des personellen und räumlichen Mehrbedarfs verschiedene Ausbauten insbesondere im Dachgeschoss der Gebäude sowie verschiedene kleinere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stattgefunden, ein grundlegender Umbau des Rathauses und eine Anpassung an die heutigen Anforderungen an Büroräumlichkeiten ist jedoch nicht erfolgt.

Im Jahr 2017 konnte die Gemeinde Bad Essen dann das direkt angrenzende Nachbargebäude Lindenstraße 39 erwerben. Grund für den Erwerb war neben der Sicherung der bereits seinerzeit in dem Gebäude genutzten Räumlichkeiten (Standesamt) sowie der Außenflächen (Parkplätze und Garagen) auch die Möglichkeit, zusätzlichen

Büroraum in räumlicher Nähe zum Rathaus schaffen zu können.

Für die Gemeinde Bad Essen haben sich im Zusammenhang mit den verfügbaren und notwendigen Räumlichkeiten in den vergangenen Jahren folgende Probleme und Handlungsnotwendigkeiten ergeben:

- 1) **Zusätzlicher Raumbedarf**: Durch die Wahrnehmung zusätzlicher Aufgaben ist kontinuierlich ein weiterer Personal- und Raumbedarf entstanden (z.B. jobcenterMaßArbeit Außenstelle Bad Essen, „Landkreis vor Ort“, Gesetzesänderungen verbunden mit neuen Aufgaben oder Fallzahlsteigerungen). Zuletzt sind z.B. ein Büro für den ILEK-Regionalmanager und Räumlichkeiten für den Ordnungsaußendienst Wittlager Land eingerichtet worden. Weitere personelle Verstärkungen wie z.B. eine Fachkraft für die Umsetzung der Steuerpflicht nach § 2 b UmStG oder ein Klimaschutzmanager (w/m/d) sind bereits erfolgt oder kurz- und mittelfristig absehbar. Mehrbedarf an Räumlichkeiten ergibt sich zudem durch die zunehmende Zahl an Teilzeitkräften. Aktuell arbeitet ein Viertel der Mitarbeitenden in einer Teilzeitbeschäftigung. Häufig ist ein Arbeitsplatzsharing aus familiären Gründen nicht möglich, so dass ein eigener Arbeitsplatz erforderlich ist. Aufgrund des Bürgerkontaktes ist nur in einem begrenzten Umfang mobiles Arbeiten von Zuhause möglich.
- 2) **Barrierefreiheit**: Derzeit sind nur die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Rathauses barrierefrei erreichbar. Die Herstellung einer weitgehenden Barrierefreiheit ist vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung, aber auch für Familien mit Kinderwagen zunehmend wichtiger.
- 3) **Brandschutz**: Aufgrund einer Begehung mit der hauptamtlichen Brandschau sind brandschutzrechtliche Mängel aufgezeigt worden, die teilweise die Nutzung von Räumlichkeiten als dauerhaftes Büro einschränken. Hierdurch entsteht vereinzelt Bedarf an Ersatzbüroräumlichkeiten.
- 4) **Arbeitsstättenrichtlinie**: Ein Teil der Bestandsräumlichkeiten erfüllt insbesondere hinsichtlich der Raumgröße nicht die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie.
- 5) **Datenschutz**: Ein Teil der Büroräumlichkeiten im Rathaus ist mit zwei Mitarbeitenden besetzt, im Bürgerbüro sind grundsätzlich fünf Mitarbeitende in einem Großraumbüro tätig. Aufgrund einer zunehmenden Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger in Sachen Datenschutz sowie der erhöhten Anforderungen des Datenschutzes sind Mehrfachnutzungen von Büroräumlichkeiten möglichst zu reduzieren.
- 6) **Technische Ausstattung**: Moderne Büroräumlichkeiten erfordern aufgrund der zahlreichen elektronischen Geräte eine deutlich verbesserte Elektroausstattung. Durch den Einbau einer Klimatisierung lassen sich die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden und die Kunden deutlich verbessern. Zudem ist eine grundlegende Erneuerung der IT-Verkabelung auf modernem Standard im Gebäude erforderlich.

- 7) **Energetische Gebäudesanierung**: Aufgrund des Alters der Gebäude bieten sich hier Ansätze für eine energetische Sanierung. Insbesondere die Fenster und Glaselemente sind im Regelfall fast 40 Jahre alt.
- 8) **Größe des Sitzungsraumes**: Der bisher für öffentliche Sitzungen der Fachausschüsse genutzte Sitzungsraum hat seine Kapazitätsgrenze erreicht und teilweise auch bereits überschritten. Sitzungen des Gemeinderates sind hier nicht möglich. Hier ist eine Räumlichkeit für Ratssitzungen, die auch für andere Zusammenkünfte genutzt werden kann, sinnvoll.
- 9) **Zusätzliche Sanitärräume**: Aufgrund des „historischen Wachstums“ der Rathausgebäude ist die Ausstattung mit Sanitärräumen deutlich verbesserungswürdig. Es fehlen aktuell Toiletten für die zahlreichen Besucher des Rathauses sowie eine zeitgemäße behindertengerechte Toilette für Mitarbeitende.

Kurzfristig verstärkt wurde der Handlungsdruck durch die **Corona-Pandemie**, die eine schnelle Entzerrung der Mitarbeitenden erforderlich machte. In diesem Zuge sind dann teilweise bereits kurzfristig Büroräumlichkeiten in den Wohnungen des Gebäudes Lindenstraße 39 hergerichtet worden.

Aufgrund der aufgezeigten Handlungsnotwendigkeiten sind bereits im Haushaltsplan 2019 erste Haushaltsmittel eingestellt worden, um eine Bestanderhebung zum baulichen Zustand der Gebäudeteile vorzunehmen und erste Ideen zur Lösung der aktuell vorhandenen Probleme zu erarbeiten. Mit der Entwicklung und Prüfung verschiedener Lösungsansätze wurde das Büro Wellner und Kroll aus Bad Essen beauftragt. Zur Information und zur Meinungsbildung hat Herr Wellner in verschiedenen gemeindlichen Gremien unterschiedliche Herangehensweisen zur Verbesserung der aktuellen Raumsituation der Gemeindeverwaltung vorgestellt

Der Verwaltungsausschuss hat jetzt empfohlen, das Verfahren zur Sanierung und Erweiterung des Rathauses Bad Essen mit den folgenden Bausteinen weiter zu verfolgen:

- a) Konzept zur barrierefreien Erschließung des Rathauses
- b) Sanierung/Modernisierung Rathaus Gebäudeteile „Lindenstraße 43“ (Rathaus denkmalgeschützt) und „Lindenstraße 41“ (Amtsgericht)
- c) Abbruch Rathaus Gebäudeteile „Gartenstraße 11“ (Polizei u. FD 3 Umwelt, Planen und Bauen) und „Lindenstraße 39“ (Öffentliche Toilette u. FD 4 Ordnung und Ordnungsaußendienst, Stabsstelle Bevölkerungsschutz)

Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, für die Sitzung des Rates der Gemeinde Bad Essen am 13. Oktober 2022 eine entsprechende Beschlussvorlage zur Sanierung und Erweiterung des Rathauses Bad Essen auf dieser Grundlage zu erarbeiten. Die vorliegenden Eckpunkte sollen dabei entsprechend den vergaberechtlichen Gesetzesvorgaben als Grundlage für eine europaweite Ausschreibung für ein Planungsbüro dienen. Alternative Planungsansätze sollen bei entsprechender Begründung ermöglicht werden.

Die weiteren Schritte zur Auswahl eines Planungsbüros sollen vergleichbar mit der Auswahl eines Planungsbüros für den Neubau einer sechsgruppigen Kindertagesstätte jeweils durch Vertreter der gemeindlichen Gremien begleitet werden. Die nachfolgenden Entscheidungen und evtl. Beauftragungen erfolgen anschließend durch die zuständigen Gremien.

Sanierungen, Erweiterungen oder Neubauten von Rathäusern erfolgen aktuell in mehreren

Kommunen oder sind vor kurzem in verschiedenen Nachbarkommunen in der Region bereits erfolgt. Zu nennen sind hier u.a. die Gemeinden Bissendorf, Bohmte und Ostercappeln oder die Samtgemeinde Neuenkirchen.

Die Sanierung und Erweiterung des Rathauses in Bad Essen ist nach 40 Jahren seit der letzten größeren Investitionsmaßnahme dringend erforderlich, um für die Mitarbeitenden zeitgemäße Arbeitsbedingungen zu schaffen und für die Kunden ein angemessenes Dienstleistungsangebot sicherstellen zu können.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat der Gemeinde beschließt, das Verfahren zur Sanierung und Erweiterung des Rathauses Bad Essen mit den folgenden Bausteinen weiter zu verfolgen:
 - a) Konzept zur barrierefreien Erschließung des Rathauses
 - b) Sanierung/Modernisierung Rathaus Gebäudeteile „Lindenstraße 43“ (Rathaus denkmalgeschützt) und „Lindenstraße 41“ (Amtsgericht)
 - c) Abbruch Rathaus Gebäudeteile „Gartenstraße 11“ (Polizei u. FD 3) und „Lindenstraße 39“ (Öffentliche Toilette u. FD 4, Stabsstelle)
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Vorarbeiten für eine europaweite Ausschreibung für ein Planungsbüro auf dieser Grundlage zu erbringen. Alternative Planungsansätze sollen bei entsprechender fachlicher Begründung ermöglicht werden.

Anlagen: