

Vorlage, DS-Nr. 2023/0270

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Mobilität und Bauwesen	20.04.2023			

Betreff: Sanierungskonzept Rathaus

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Mobilität und Bauwesen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahr: 2023/2024
Sachkonto/Investitionsnummer: -
Kostenstelle/Kostenträger: -
Gesamtansatz: 0,00 €
Verbraucht: 0,00 €
Noch verfügbar: 0,00 €
Bedarf der Maßnahme: 0,00 €
Erträge: 0,00 €
Jährliche Folgekosten: 0,00 €
Bemerkung:

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Sachdarstellung:

Am 30.11.2021 wurde in der Sitzung des Ausschuss für Mobilität und Bauwesen der Stadt Troisdorf beschlossen, die Planungsleistungen für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes durchzuführen.

Für die Leistungen der Konzepterstellung „Rathaus Troisdorf - Bestandserfassung und Machbarkeitsstudie der energetischen Sanierung“ wurde das Architekturbüro Pannhausen + Lindener Architekten aus Köln im Dezember 2021 beauftragt. Um alle

baulichen und technischen Teilbereiche qualifiziert erfassen und planen zu können, wurden weitere Fachplaner einbezogen:

- Technische Gebäudeausrüstung (Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro) – Energiebüro vom Stein GmbH;
- Tragwerksplanung: bau|werk Ingenieurbüro GmbH & Co. KG;
- Bauphysik: Energiebüro vom Stein GmbH
- Fachplanung Baugrundgutachten - Dipl.-Geol. Jürgen Breker
- Sachverständiger Schadstoffe - Kühn Geo Consulting;
- Sachverständiger für den Brandschutz - Bell+Menden PartmbB;

Mit Beauftragung wurden von der Stadt die Objektbestandsunterlagen wie Grundrisse, statische Unterlagen und Baugenehmigungen zur Verfügung gestellt. Des Weiteren fanden mehrere Abstimmungsgespräche sowie gemeinsame Ortsbegehungen statt.

Hierdurch entstand ein Anforderungskatalog, der das Rathaus energetisch zukunftsfähig und attraktiv für die Bürger der Stadt Troisdorf als auch die modernen Anforderungen einer moderne Arbeitsstätte gewähren soll.

Auf Basis der baulichen und technischen Bestandsaufnahme sowie Schadstoffmessungen, brandschutztechnische Untersuchungen und den Anforderungsprofilen wurde die Machbarkeitsstudie erstellt.

In den Besprechungen zwischen den Planern und der Stadtverwaltung wurden die Untersuchungsergebnisse ausgewertet, Lösungswege erarbeitet und die Raumkonzeption angepasst bzw. weiterentwickelt.

In der Sitzung wird das Architekturbüro Pannhausen + Lindener Architekten dem Mobilitäts- und Bauausschuss die Ergebnisse der Bestandserfassung und die Machbarkeitsstudie der energetischen Sanierung für das Rathaus vorstellen.

Nach Abwägung aller Aspekte sieht die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit für eine umfassende Sanierung des Rathauses im Sinne der Machbarkeitsstudie.

Vor weiteren Überlegungen, eine Sanierung oder einen Neubau betreffend, sollen die Erkenntnisse aus der Nutzung des Neubaus Verwaltungsgebäude Kaiserstraße 1a evaluiert werden. Insbesondere die dort realisierte Einrichtung „Moderner Arbeitswelten“, weg vom Einzelbüro hin zu multifunktionalen, offenen Büroflächen, bieten perspektivisch Optimierungspotential für die gesamte Stadtverwaltung.

In der Zwischenzeit werden im Rathaus nur die zwingend erforderlichen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, um eine Entscheidung für oder gegen eine Sanierung nicht zu präjudizieren.

Vor dem Hintergrund des stetigen Ausbaus der Heimarbeitsplätze (Telearbeit und HomeMobil) in der Verwaltung bei gleichzeitigem Anstieg der Nachfrage nach Teilzeitarbeitsplätzen, sieht die Verwaltung die Notwendigkeit zur kontinuierlichen kritischen Auseinandersetzung mit den Raumbedarfen der Zukunft.

Darüber hinaus sind die ökologischen und wirtschaftlichen sowie die zeitlichen Faktoren bei einer Sanierung bzw. einem Neubau zu berücksichtigen. Der in der

Präsentation vorgenommene Kostenvergleich zwischen der Sanierung und einem Neubau ist als relativ anzusehen, da zwei gleich große Bauwerke verglichen werden. Bei der Planung eines Neubaus können die Büroflächen optimiert werden, was dazu führen kann, dass die Größe des neu zu erstellenden Gebäudes sich deutlich reduzieren lässt.

Darüber hinaus müssten bei einer umfassenden Sanierung Ersatzflächen für die gesamte Bauzeit berücksichtigt werden. Diese Kosten sind in den Sanierungskosten bislang nicht berücksichtigt.

Außer Betracht geblieben ist auch, dass das Bestandsgebäude bei Verzicht auf einen Abriss grds. auch durch andere Nutzer als Bürogebäude erhalten bleiben könnte. Im Zuge einer Kernsanierung ist darüber hinaus auch die Umnutzung als Wohngebäude insbesondere für studentisches Wohnen und/oder betreutes Wohnen denkbar. Dadurch würde bei einer denkbaren Veräußerung des bestehenden Gebäudes eine Teilfinanzierung eines Neubauvorhabens möglich.

Thomas Schirmmacher
Co-Dezernent II