

Mitteilungsvorlage, DS-Nr. 2020/1040

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2020			

Betreff: Neubau eines Bürogebäudes durch die TroPark GmbH - mögliche Nutzung

Mitteilungstext:

Die Entwicklungen in den vergangenen 8 Jahren haben gezeigt, dass insbesondere aufgrund von Aufgabenzuwächsen in der Verwaltung, bedingt durch politische Beschlüsse und gesetzliche Vorgaben von Bund und Land, der Personalbedarf um zusätzliche 49 Personen gestiegen ist. Darüber hinaus sind durch die stetig steigende Nachfrage nach Teilzeitarbeitsplätzen die Raumkapazitäten im Rathaus Kölner Straße 176 an ihre Kapazitätsgrenze gestoßen, da Stellen im Wege des „Jobsharings“ immer öfter auch von 2 Personen besetzt werden.

Aktuell stehen im Rathaus Kölner Straße 176 keine Raumkapazitäten für zusätzliches Personal zur Verfügung. In der Vergangenheit wurden Besprechungsräume auf den Etagen in Büroräume umgewandelt, so dass das Angebot an Besprechungsräumen schon heute nicht mehr bedarfsdeckend ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen pandemischen Lage, in der Besprechungsräume nur noch mit der Hälfte der möglichen Kapazität genutzt werden können, verschärft sich diese Situation zusätzlich.

Dies führt unter anderem dazu, dass der Verwaltungsvorstand bereits im Oktober beschlossen hat, die Verwaltungsmitarbeiter*innen des Friedhofsamtes zum nächstmöglichen Zeitpunkt in dem von der Stadt erworbenen Gebäude der „Alten Schule“ am Sieglarer Marktplatz unterzubringen.

Die Verwaltung kommt daher zu der Auffassung, dass vor dem Hintergrund der eingangs dargestellten Faktoren, kurz- bis mittelfristig eine Reduzierung des Personalkörpers nicht sehr wahrscheinlich ist. Jedoch wird zugleich die Auffassung vertreten, dass aufgrund der sich momentan stark wandelnden Arbeitswelt (Stichwort: „Home mobil“ & „Desk sharing“) und der sukzessiven Digitalisierung von Prozessen mittel- bis langfristig neue Arbeitswelten entstehen und damit verbunden neue Nutzungskonzepte der vorhandenen Büroflächen erforderlich werden. Dabei ist aus Sicht der Verwaltung das übergeordnete Ziel, die in Summe erforderlichen Flächenbedarfe zu stabilisieren und nach Möglichkeit zu reduzieren.

Der Verwaltungsvorstand hat in diesem Zusammenhang bereits 2019 einen Arbeitskreis unter Beteiligung des Personalrats, der Gleichstellungsbeauftragten, der Schwerbehindertenvertretung und weiterer stakeholder gebildet, der sich mit

Konzepten und konkreten Umsetzungsbeispielen für moderne Arbeitswelten beschäftigt. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass eine Umsetzung nur schrittweise sinnvoll erscheint. Um die angedachten Konzepte im Realbetrieb ausprobieren zu können, bietet es sich aus Sicht der Verwaltung an, in dem von der TroPark errichteten Bürogebäude an der Kaiserstraße in einem ersten Schritt moderne Raumkonzepte modellhaft auf einer Ebene umzusetzen.

In diesem Kontext ist die generelle Sanierungsbedürftigkeit des Rathauses Kölner Straße 176 ebenfalls als entscheidungsleitender, weiterer Aspekt zu betrachten. Das Gebäude der ehemaligen DN-Hauptverwaltung wurde 1979/1980 errichtet. Verwaltungsgebäude haben in der Regel eine Nutzungsdauer von 40-60 Jahren, so dass mittelfristig eine Sanierung des Gebäudes erforderlich wird. Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist grundsätzlich nur abschnittsweise denkbar, so dass ein Ausweichquartier für die Zeit der Sanierungsarbeiten erforderlich wird. Aktuell arbeitet die Stadtverwaltung daran, durch ein Planungsbüro die Machbarkeit einer Sanierung prüfen und ein entsprechendes Sanierungskonzept mit Kostenschätzung für das Rathaus erarbeiten zu lassen. Um die Wege zwischen den beiden Verwaltungsstandorten möglichst kurz zu halten, präferiert die Verwaltung, einen Teil des hier in Rede stehenden Bürogebäudes als Interimslösung zu nutzen.

Im Rahmen der Gespräche über die zukünftige Raumaufteilung der Fraktionsbüros wurde ein grundsätzlicher Bedarf an zusätzlichen Flächen und einer zeitgemäßen Ausstattung der Büros und Besprechungsräume geäußert. Denkbar wäre deshalb, die Fraktionen ebenfalls im Neubau zu verorten.

Die Steigerung der Bürger- und Kundenzufriedenheit, im Hinblick auf die von der Stadtverwaltung angebotenen Dienstleistungen, sind ein weiterer wichtiger Entscheidungsaspekt für den Erwerb des Bürogebäudes an der Kaiserstraße. So lassen sich insbesondere im Erdgeschoss die besucherintensiven Anlaufstellen barrierefrei und besucherdreundlicher mit einem zeitgemäßen Wartebereich einrichten.

Exkurs VHS Troisdorf/Niederkassel:

Laut Aussage des Vorstandsvorstehers und der Leiterin der Volkshochschule Troisdorf/Niederkassel, gestaltet sich die Unterbringung der VHS in das Gebäude an der Christian-Esch-Straße äußerst schwierig. Bisher konnte kein Mietvertrag geschlossen werden, ein entsprechender Entwurf liegt ebenfalls noch nicht vor. Auch auf telefonische und schriftliche Nachfragen und Fristsetzungen wird seitens des Vermieters, wenn überhaupt, nur stark verzögert reagiert. Im Rahmen einer erneuten Begehung der Immobilie Anfang November wurden die von der VHS gewünschten Umbauarbeiten mit rund 400 TEuro beziffert. Die für die Nutzung der bisherigen Büroräume als Volkshochschule erforderliche Baugenehmigung konnte bisher ebenfalls nicht erteilt werden, da erst kürzlich die fehlenden Unterlagen zum Brandschutz beim Bauordnungsamt eingereicht wurden. Mit einer Fertigstellung der Umbauarbeiten an den Räumlichkeiten ist nach Auffassung der Verwaltung bis zum 1.4.2020 nicht mehr zu rechnen.

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, der VHS entsprechende Flächen im Neubau an der Kaiserstraße anzubieten. Mit der VHS wurde diesbezüglich bereits am 8. Dezember gesprochen. Die Leiterin und der Vorstandsvorsteher der VHS begrüßen das Angebot der Stadt Troisdorf ausdrücklich. Im Falle eines Erwerbs des Bürogebäudes durch die Stadt würden die zu erzielenden Mieterträge den jährlichen Finanzierungsbedarf für die Stadt Troisdorf entsprechend reduzieren.

Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie ist das Kursangebot der VHS zurzeit massiv eingeschränkt, so dass momentan in erster Linie Räumlichkeiten für die VHS-Verwaltung und die Schulabschlusskurse benötigt werden. Die Verwaltung befindet sich bereits in Gesprächen mit der Eigentümerin der bisher von der VHS genutzten Flächen im Forum Troisdorf mit dem Ziel, die Räumlichkeiten der VHS über den 1.4.2021 hinaus verfügbar zu haben.

Nutzungskonzept Bürogebäude:

Für den Fall des Erwerbs des Bürogebäudes an der Kaiserstraße ergibt sich folgendes vorläufiges Nutzungskonzept:

- Erdgeschoss: - Unterbringung der besucherintensiven Bereiche des Rathauses
(z.B. Bürgerbüro) ca. 310 qm
- Einrichtung von zusätzlichen multifunktionalen Besprechungsräumen
(Nutzung durch Verwaltung und Fraktionen ggf. auch b2b-Stadthalle)
1. Obergeschoss: - Fraktionsbüros ca. 400 qm
- zunächst Reservefläche ca. 335 qm
 2. Obergeschoss: -Ausweichfläche Stadtverwaltung (neue Arbeitswelten) ca. 780 qm
 3. Obergeschoss: -Seminarräume VHS Troisdorf/Niederkassel ca. 780 qm
 4. Obergeschoss: -Verwaltung VHS ca. 150 qm
 5. Obergeschoss: -Verwaltung VHS ca. 170 qm

Bezüglich der Kosten einer Anmietung oder eines Ankaufs wird auf die Beschlussvorlage Nr. 2020/1038 im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung verwiesen.

Alexander Biber
Bürgermeister