ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0181/V

Eitorf, den 25.05.2021

Amt Dezernat II

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

_____ i.V. _____
Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz	08.06.2021
Ausschuss für Bauen und Sportstätten	09.06.2021
Rat der Gemeinde Eitorf	28.06.2021

Tagesordnungspunkt:

Rathaus Eitorf; Grundsatzentscheidung zu Standort und Sanierung/Umbau oder Neubau

Beschlussvorschlag:

(aus Sicht der Fachausschüsse: Empfehlungen an den Rat)

1. Die Verwaltung wird beauftragt, alle zur Planung eines Rathaus-Neubaus erforderlichen Schritte einzuleiten und durchzuführen – unter Beteiligung der Fachausschüsse und des Rates nach Maßgabe der Zuständigkeitsordnung.

2. Die Planung gemäß 1. ist für das Gemeindegrundstück Brückenstraße 25 -27 durchzuführen. Im Rahmen dessen ist ein Erwerb, mindestens aber eine Nutzung des westlich angrenzenden DB-Grundstückes, vornehmlich für P&R Zwecke, anzustreben.

Begründung:

1 Anlass

Bereits das im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes aus Anlass der Umgestaltung des Marktplatzes und angrenzender Bereiche erstellte und beschlossene städtebauliche Gestaltungskonzept (siehe Rat 12.12.2016) bezog das Rathaus-Areal thematisch mit ein.

Zwischenzeitlich zeigten sich auch Interessensbekundungen von Entwicklern und Investoren, die, wenn auch auf einer frühen Stufe, so aber doch meist die Entwicklung des Areals im Sinne einer das Ortszentrum stärkenden Kombination der Funktionen „Verwaltung“ und „Einzelhandel/Wohnen“ im Focus hatten. Dieser städtebauliche Ansatz ist ein permanenter und durchaus auch unabhängig von der „technisch-baulichen“ Situation eines Rathauses zu sehen und sollte verfolgt werden.

Die sich aus der Benennung des TOP ergebenden Fragestellungen werden allerdings schon länger, also sicher seit gut 10 Jahren in der Verwaltung, aber auch in und mit der Politik, aufgeworfen und mindestens im Ansatz erörtert. Das „Rathaus“ ist in seiner rein tatsächlichen Präsenz ein wichtiges, identitätsstiftendes, städtebauliches, aber auch in seiner Funktion ganz entscheidendes Merkmal einer Gemeinde oder Stadt. Es ist auch ein wesentlicher Bestandteil des dauerhaften Gemeindevermögens, dass per se, aber auch nach der GO in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten ist. Diese Vorgabe des Gesetzes ist ernst zu nehmen. Das Rathaus „dient“ der Bürgerschaft und umgekehrt. Der Zusammenhang ist untrennbar.

Es gibt einen weiteren Anlass, nun Grundsatzentscheidungen zu treffen: Die Digitalisierung der Arbeitsabläufe bis hin zur Archivierung wird (muss) zunehmend stattfinden. Ein entsprechendes Konzept muss in den nächsten Jahren erarbeitet werden. Es drängt sich förmlich auf, diesen Vorgang mit der Planung einer Sanierung oder des Neubaus eines Rathauses so zu verbinden, dass bei einem Einzug oder Wiedereinzug entweder **mit** diesem ein digitaler „Neuanfang“ gemacht wird oder zumindest eine „digitale Arbeitswelt“ **eins zu eins umgezogen** werden kann.

Wie die Erfahrung zeigt, ist kaum eine Entscheidung so mit Schwierigkeiten behaftet wie die zu einem Rathaus, sei es ein Neubau, eine Sanierung oder ein wesentlicher An- oder Umbau. Laufzeiten von 20 Jahren von einer ersten Beschlussfassung bis zum Bezug sind keine Seltenheit. Es handelt sich um eine Entscheidung mit einer Auswirkung auf 40 bis 80 Jahre. Derartige Abläufe bergen das Risiko eines ineffizienten, unnötig verteuerten und am Ende der Bürgerschaft auch nicht mehr zu vermittelnden Beschluss- und Planungsweges. Es ist daher zweckmäßig und geboten, bereits sehr früh zu **tragenden Grundsatzaspekten** eine Entscheidung zu treffen, die über Ratsperioden hinaus auch hält und eine zielstrebige Planung ermöglicht. Auf diese Weise besteht auch für die Bürgerschaft, eingebunden durch von Öffentlichkeitsarbeit bis hin zu Bürgerentscheid reichenden Instrumenten (in diesen Fragen nicht selten), schon früh eine jedenfalls in den Grundaspekten verlässliche Aussage.

Dem soll diese Vorlage dienen.
Deswegen stellt sie bewusst Details wie genaue Sanierungsuntersuchung, Raumbedarf, Kosten, Art und Weise der Vergabe der Planungs- und Bauleistungen und ähnliches in den Hintergrund oder verallgemeinert diese sehr stark.

2 Standort

Bedeutung und Funktion eines Rathauses verstehen sich in einem engen Verhältnis zu dessen **Standort**. Dies gilt seit Anbeginn einer bürgerschaftlich orientierten, systematischen Verwaltung eines lokalen Gemeinwesens – sei es ein „Amt“, eine „Gemeinde“, ein „Bezirk“, ein „Department“ oder ähnliches. Das politische Grundverständnis einer bürgerschaftlichen Verwaltung hat über die Jahrhunderte gewechselt – von z.B. dem Ständestaat bis hin zu unserem heutigen Verständnis von Verwaltung. Unverändert blieb der Ankerpunkt im Sinne von: „Hast Du ein örtliches Problem, gehe in dieses Haus, und Du wirst „Rat“ bekommen.“

Der Standort des heutigen Eitorfer Rathauses ist nicht so historisch vorgeprägt wie in einigen sehr alten Städten. Es war nicht immer der heutige. Aus verschiedenen Umständen war er unterschiedlich. 1806 lagen die Amtsräume der „Mairie“ (Bürgermeisteramt) in der „Schmitz-Philipps-Metzgerei“ an der Südostecke des Marktes (heute etwa Cafe Gilgen). 1887 wurde die Gemeindeverwaltung (Bürgermeisterbüro) in den Gasthof Rossenbeck in die Bahnhofstraße verlegt (früherer „Ratskeller“ rechts neben heutiger Polizeiwache). 1885 bis 1923 diente ein „Sälchen“ im Bahnhofshotel als

Ratssaal. Einige Amtsstellen lagen in der „Mädchenschule“ Brückenstraße 25. Allerdings hielt man ausweislich der Archivunterlagen Ausschau nach einem „preiswerten freiwerdenden Haus“. 1923 wurde die „Villa Bötticher“ am heutigen Standort verfügbar, weil der Eigner in Haft musste, aber nicht an Auswärtige verkaufen wollte. April 1923 erwarb die Gemeinde diese für 69 Mio. „Inflationsmark“, was dem Gegenwert von etwa 60.000 Kinokarten entsprach. Diese Villa war dann ab 1924 das Rathaus – bis zur Zerstörung durch den 2. Bombenteppich am 17.03.1945. Schon vorher und bis zum Neubau des Rathauses (1952 – 1959) waren die Dienststellen in dezentralen Provisorien untergebracht, die von der oberen Asbacher Straße bis nach Kelters und Bourauel reichten. 1948 bezog die dann zentralisierte Verwaltung das notdürftig hergestellte Haus Ecke Markt/Turmgasse als Behelfsrathaus.
Man kann also resümieren, dass das „Rathaus“

- in der Zeit von 1806 bis 1924 in Anwesen mit einer grundsätzlich anderen Nutzung,
- 1923 in einer herrschaftlichen Villa am Markt,
- 1945 bis 1959 in dezentralen Wohn- und Geschäftshäusern und
- erstmals seit 1959 in einem Funktionalbau untergebracht war.

Abgesehen von den Kriegs- und Nachkriegslösung war eines immer gleich: Das „eigentliche“ Rathaus befand sich stets in der „Mitte“ des Siedlungsschwerpunkts, etwa in einem Dreieck zwischen Bahnhof, Brückenstraße und Markt. Von diesem war es also nie mehr wenige Gehminuten entfernt. Dies sollte also ein fester Anhaltspunkt für den Standort sein – ausgehend vom Marktplatz als „gesetzte Mitte“. Andere Bereiche der Gemeinde werden also nachfolgend **nicht** behandelt.

3 Grundstücksverfügbarkeit

Idealfall ist ein im Eigentum der Gemeinde befindliches Grundstück mit entsprechendem (oder machbarem) Baurecht, ausreichender Größe und Erschließung und mit von der Prämisse zum Standort gedeckter Lage. Für Eitorf ist die Lage **dazu** vergleichsweise komfortabel; es finden sich gleich zwei Grundstücke:

3.1 Brückenstraße – Kurzbeschreibung (Lageplan Anlage 1)

Anschrift: Brückenstraße 25 – 27, Seitenanbindung Schulgasse
Gemarkung Eitorf, Flur 31, Parzellen 1 und 2; Gesamtfläche 3872 m2
Optionale Ergänzung: Parzelle 223, Gesamtfläche 3578 m3 (Eigentümerin: DB Station&Service AG Berlin)

Aktuelle Funktionszuweisung:
Seit etwa 1930 angelegte und ständig erweiterte kommunale Nutzung (Schulgebäude, Betriebstankstelle, Bauhof, Feuerwehr u.ä.). Umnutzung ab etwa Jahresende 2021 möglich durch Neubau der Infrastruktur an der Siegstraße.

Beschlusslage zur Nutzungszuweisung: P&R-Anlage mit ca. 210 Stellplätzen; sonst: Keine.
Entsprechendes Baurecht für „Rathaus“ möglich.

Sonderaspekt: Optionales DB-Grundstück
Überwiegend seit 1990 P&R-Anlage; sanierungsbedürftig, wegen Statik tw. gesperrt. Ankauf aufgrund Nutzungsvertrag denkbar. Entscheidungen zu Ankauf/Fortsetzung Nutzungsvertrag/Sanierung oder Neubau in den nächsten 1 -3 Jahren zu treffen. Im Übrigen ehemaliges DB-Empfangsgebäude; laut Eignerin für Bahnzwecke entbehrlich; Ankauf denkbar. Zu entscheiden im Kontext mit P&R-Anlage.
Beschlusslage zur Nutzungszuweisung: Wie vor.

Lage im Zentralen Versorgungsbereich: Ja

Größe: Auch ohne optionale Fläche für ein Rathaus ausreichend.

Szenario:
Rathausbau mit Primärzuwendung zu Brückenstraße durch eine schon von „Kurscheids Ecke“ sichtbare, attraktive Raumkante/Arkaden/Vorplatz/Entree. Sekundärandienung an Schulgasse/Bahnhof.
Bei Nutzbarmachung/Sicherung der optionalen Fläche Kombinationslösung mit P&R-Anlage im Westen und städtebaulichem Abschluss zum ZOB.

II Markt – Kurzbeschreibung (Lageplan Anlage 2)

Anschrift: Markt 1

Gemarkung Eitorf, Flur 32 Flurstücke	283	6824 m2
	6	1145 m2
	134	327 m2
		8296 m2

Aktuelle Funktionszuweisung (grob unterteilt):

Drittel Ost:	Rathaus
Drittel Mitte:	Parken; Durchgang/-fahrt zu Schmidtgasse
Drittel West:	Rathaus (Werke) und Grünfläche

Beschlusslage zukünftige Nutzungszuweisung: Keine

Lage im Zentralen Versorgungsbereich: Ja

Größe: Für Funktion Rathaus ausreichend; westliches Drittel nicht erforderlich

Szenario:
Unter Einbindung einer denkbaren Arrondierung (Grundstück südlich benachbart; dann 9878 m2)

a) Rathausneubau mit ortskernstärkenden Zusatznutzung (Einzelhandel), öffentliches Parken; Verbesserung der Andienung; Umnutzung (qualif. Wohnen) Bereich zu Erlenberg hin,
b) wie vor, aber ohne Funktion „Rathaus“,
c) Sanierung und An/Umbau bestehendes Rathaus; öffentliches Parken, Verbesserung der Andienung, Umnutzung Restflächen am Erlenberg wie vor.

4 Bedarf / Sanierung oder Neubau

Anders als bislang soll dafür auf die nächsten 40-50 Jahre angesetzt werden und wird für diese von folgendem ausgegangen:

- Änderungen des Gemeindegebiets (Gebietsreformen u.ä.) oder erhebliche (strukturell) neue Aufgaben (durch z.B. gesetzliche Stadtwerdung) oder Abgabe derselben sind **nicht** zu erwarten.
- Die Einwohnerzahl wird stabil bleiben und voraussichtlich moderat wachsen, aber unter 25.000 bleiben. Ein Aufgabenzuwachs durch gewollte Stadtwerdung (> 20.000 EW bei drei hintereinander folgenden Stichtagen) würde von dann zu sicherndem Raumbedarf abhängig gemacht.
- Eitorf wird tatsächlich und nach landesplanerischer Einstufung Mittelzentrum bleiben.

Es lohnt zunächst ein Blick auf die Baugeschichte des **derzeitigen** Rathauses bzw. des Grundstücks:

1952-1959	Neubau zweigeschossiges Hauptgebäude mit eingeschossigem Anbau-West; Einweihung 1960
Um 1962	Errichtung des Gebäudes „Auf dem Erlenberg“ als Dienstwohnung

	Gemeindedirektor, in den 1970ern Nutzung Kämmerei/Steueramt
1971-1981	Planung und Bau Aufstockung Hauptgebäude und Anbau-West mit einem Geschoß sowie Anbau Westriegel
	Vermietung „Auf dem Erlenberg“ an AOK bis 1984
1985/86	Innenumbau „Auf dem Erlenberg“; Einzug Gemeindewerke
1989/90	Errichtung Parkhaus Schmidtgasse; nach Erörterung Verzicht auf Zusatz-Rathausbau; Wirtschaftsförderung u.ä. zeitweise in Cäcilienstraße (gemietet)
2010	Anbau zwei Büroräume im Innenhof.

Grundriss-Fläche: ca. 670 m2 + 155 m2 (AdE) = 725 m2

Diese Baugeschichte zeigt ein über rund 6 Jahrzehnte angewachsenes Konglomerat mit offenbar jeweils nur kurze Zeit beständigen Maßnahmen und das Fehlen eines ganzheitlichen, auf Langzeit angelegten Konzeptes. So wurde bereits etwa 10 Jahre nach Bezug des Neubaus die Planung für den Anbau eingeleitet.

Dies vorangeschickt lässt sich die Bedarfsseite in eine a) quantitative und eine b) qualitative Seite unterteilen:

a) Ermittlungen der Verwaltung zwischen Ende 2017 und Ende 2018 haben ergeben, dass es in nahezu allen Bereichen von Archiv über Büro- und Sitzungsräume bis hin zu Sanitär- und Putzmittelräumen Flächenbedarf gibt, der im bestehenden Kubus nicht mehr ordnungsgemäß zu decken ist. Diese Einschätzung deckt sich mit der Realität, denn wie aus der Baugeschichte ersichtlich wurde stets erweitert. Selbst eine zunehmende Automatisierung/Digitalisierung der Arbeitsabläufe hat nie zu einem nennenswerten Rückgang von benötigter Arbeitsfläche oder Personal geführt, sondern konnte bestenfalls den laufenden Zuwachs an Aufgaben abpuffern oder die Zuverlässigkeit verbessern. Mit einem signifikant abnehmenden Flächenbedarf ist daher nicht zu rechnen – selbst durch differenzierte Teilzeitmodelle nicht und nach den ersten Erfahrungen auch nicht bei einer Förderung der Heim- oder Telearbeit. Diese Arbeitsformen können allerdings dazu dienen, ggf. noch unbekannte Zuwächse in der 40-Jahres-Prognose abzufedern oder gar aufzufangen.

In der quantitativen Seite ist unter grober Berücksichtigung von

- Minderungen durch Arbeitsplatz-Splittung bei Teilzeit oder durch Heimarbeit (neudeutsch: Home-Office)
- Mehrungen durch moderne Anforderungen an Arbeitsplätze (auch Pandemie-Vorsorge), Sitzungs- und Technikräume sowie Besucher- und Warteräume

die Annahme eines Mehrbedarfs an Flächen von etwa 25% nach Überzeugung der Verwaltung für die Frage einer Grundsatzentscheidung ausreichend belastbar. Diese Aussage gilt nur ohne Hinzunahme von Sonderflächen (Bürgerzentrum/Veranstaltungsraum, Bibliothek oder ähnliches). Wie eingangs erwähnt wird man sich unter Beibehaltung dieser Grundannahme im weiteren Planungsgang differenziert damit befassen können. In diesem ist eine genauere Bemessung des Bedarfs oder genauer des Mehrbedarfs möglich und verlässlicher. Nach Lage der Dinge erscheint indes die Annahme eines Minderbedarfs völlig unrealistisch – mit Ausnahme des Archivbedarfs je nach Stand der Digitalisierung aus einem entsprechenden Konzept (s.o. 1).

Abgeleitet aus den o.g. Zahlen würde sich bei einer angenommenen 4-Geschossigkeit (inkl. Keller oder Teilunterkellerung) folgendes ergeben:

Benötigte Grundriss-Fläche: ca. 1000 m2

Selbst unter Berücksichtigung aller Nebenflächen (Parken, Zuwegungen, Grün und ähnliches erscheint

eine nutzbare Grundstücksfläche von 3500 – 4000 m2 ausreichend, aber auch erforderlich.

b) Auch zur qualitativen Seite gibt es zwar keine konzeptionierten, eingehenden technischen Untersuchungen, aber aus einer jahrzehntelangen Unterhaltung des Gebäudekomplexes umfangreiche Erfahrungen. Die so festgestellten Qualitätsmängel haben ein breites Spektrum. Sie reichen von der energetischen Seite (Heizung, Dämmung, Sonnenschutz) über die kurz vor dem Zusammenbruch stehende Elektrik, nicht ausreichende IT-Verkabelung (aus 1997!), Brandschutz, nur bedingte Barrierefreiheit bis hin zu einem feuchten Keller. Aktuell steht ein niedrig 5stelliger Aufwand für die Ertüchtigung der Fahrstuhlanlage an – anderenfalls droht die Sperrung.

Aus Sicht der Verwaltung besteht **erheblicher** und **struktureller** Sanierungsbedarf – oder anders: Das Rathaus entspricht schon heutigen Anforderungen nicht; **erst recht** nicht auf die nächsten Jahrzehnte. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden **spätestens** (!) ab 2025, teils schon früher, erhebliche Maßnahmen nötig. Eine wie auch immer geartete Sanierung wird also bald erforderlich. Sie wird einen hohen technischen Aufwand erfordern, der sich zudem aufgrund der Inhomogenität des Baukörpers nur schwer und unzuverlässig abschätzen lässt. Aufgrund des Flächenbedarfs wird sie mit einem Erweiterungsbau einhergehen müssen. Eine Sanierung/Umbau/Anbau hat generell folgende Merkmale:

- Da kein Abriss stattfindet, ist eine möglichst genaue Bestandsaufnahme, auch z.B. zu Schadstoffen, erforderlich. Diese verursacht Zeit- und Geldaufwand.
- Risiken zur Abschätzung der Weiterverwendbarkeit von Bauteilen lassen sich nicht ausschließen. Dies wie auch der erstgenannte Umstand erzeugen die Gefahr von nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen.
- Architektonisch ist man durch den Bestand im Wesentlichen gebunden und auch zum Anbau an Bedingungen „gefesselt“. Dies erschwert ganzheitliche Lösungen und hindert die bestmögliche Abwägung zu Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit, Form und Ästhetik.
- Es muss über den Zeitraum der Maßnahme eine mindestens teilweise Ersatzlösung gefunden und finanziert werden. Auch wenn abschnittsweise vorgegangen wird, bedeutet die Maßnahme für jeden Beschäftigten/jedes Büro einen zweimaligen Umzug.

5 Standortwahl

Die Kurzbeschreibung oben zeigt im Wesentlichen schon auf, dass beide Standorte **in der Basis** eine gleiche Eignung haben. Man muss sich also **spezielle** Aspekte genauer ansehen.

5.1 Der Standort „Markt 1“ erscheint zunächst im Verhältnis Brückenstraße historisch, traditionell und damit auch hoch integriert und identitätsstiftend. Bei genauer Betrachtung (s.o. 2) ist dies aber nicht ganz so durchschlagend wie es erscheint.

Auch scheint ein Rathaus am Markt eine Anker- oder Magnetwirkung zu haben – will heißen, wer zum Rathaus geht, verknüpft das oft mit Einkäufen oder anderen Erledigungen im Umfeld. Dieser Ansatz ist aber aus Entwicklungen der letzten ca. 20 Jahre zu relativieren. Einerseits zeigen online-Handel wie auch online-Verwaltung ihre Wirkungen. Zudem ist die früher weitgehende Deckungsgleichheit der Öffnungszeiten Rathaus und Einzelhandel nicht mehr so der Fall. Auch erscheint es verfehlt, eine – vermeintliche oder tatsächliche – Ankerwirkung nur auf das unmittelbare Umfeld des Marktes zu beziehen. Es erscheint sachgerechter, einen Gehweg von bis zu 5 Minuten dafür als **nicht schädlich** anzunehmen. Will heißen: Läge ein Rathaus nicht unmittelbar am Markt, kann es bei kurzer Entfernung und günstigen Parkbedingungen gleichwohl eine positive Wirkung auf den Markt entfalten.

Als „harter“ Faktor liegt auf der Hand, dass der Standort „Markt“ bei Neubau und Sanierung von der Grundfläche her mit knapp einem Hektar „überbedient“ wäre. Eine Mischnutzung oder sogar Umnutzung des z.B. westlichen Drittels erscheint geboten, bei einer Sanierung aber nur bedingt

möglich. Bei einer Neubau-Mischnutzung erschweren sich Planungsgang und Struktur (Entwickler? Bauherr? Eigentum/Miete?). Im Gegenteil erscheint es dann eher zweckmäßig, eine den Innenort stärkende Gesamtlösung ohne Rathaus anzustreben.

Gleichfalls harter Faktor ist der Umstand, dass zum Standort Marktplatz eine Übergangslösung erforderlich wäre (s.o.). Dies beaufschlagt die Gesamtkosten mit sicher 10 bis 20 % Zusatzkosten – für die es **keinen** baulichen Gegenwert gibt.

5.2 Der Standort Brückenstraße 25 – 27 erscheint auf den ersten Blick im Verhältnis zum Markt als „historischer Bruch“ und ungewohnt. Bei genauer Betrachtung relativiert sich das allerdings. Historisch betrachtet waren hier schon lange das Rathaus flankierende Funktionen untergebracht (siehe auch oben 2). Das „Theater am Park“ wird als Haus der Weiterbildung und Kultur dies sehr deutlich wieder aufnehmen und eine sachgerechte Anbindung zur benachbarten Agglomeration von Schulen, Sport und ähnlichen bilden – allesamt auch direkt oder indirekt „gemeindliche“ Funktionen. Schaut man also „von oben“ auf einen gedachten Rathausstandort Brückenstraße 25-27, wird deutlich, dass sich in der Nähe eine Fülle kommunaler Funktionen befindet, die so auch wahrgenommen werden.

Eine wie auch immer geartete Ankerwirkung hat auch dieser Standort, wenn man von dem o.g. kurzen Gehweg ausgeht. Dies lässt sich verstärken durch günstige Parkmöglichkeiten und eine attraktive Front zur Brückenstraße, die schon von der Kurscheid´s Eck aus gut sichtbar sein sollte.

Mit Bezug auf den ÖPNV verschafft die Nähe zum Bahnhof und zum ZOB (Neugestaltung anstehend) eine hervorragende Lage für die Nutzung gemeindeinternen individuellen und öffentlichen Nahverkehrs – aber auch mit Blick über die Gemeindegrenze. Die Anbindung an eine Straßen-Verkehrsachse ist evident gleichermaßen günstig wie am Markt. Gemäß der letzten Verkehrsuntersuchung aus 2011 ist der Abschnitt der Brückenstraße noch höher frequentiert als der Abschnitt L 86 am Markt. Es mag dies einerseits eine Belastung sein. Andererseits aber macht es die integrierte Lage deutlich.

Von der Fläche her erscheint allein schon das Gemeindegrundstück für die Funktion „Rathaus“ gut proportioniert. Dies würde sich durch eine denkbare Nutzung der optionalen DB-Fläche unter Aufnahme der (beschlossenen) Funktion „P&R“ nur noch verbessern. Der Standort hat also für eine Konzeption mit öffentlicher Nutzung „aus einer Hand“ und mit einem öffentlichen Eigentümer Vorzüge.

Ein harter Faktor ist, dass bei einem Neubau am Standort Brückenstraße eine Übergangslösung nicht erforderlich wird; dieser Zusatzaufwand entfällt. Im Verhältnis zu einer Sanierung des Bestands entfällt gleichfalls der Voruntersuchungsaufwand. Er beschränkt sich auf das für einen Abriss Notwendige und wäre in diesem Punkt gleich mit einer Neubaulösung am Markt.

6 Kosten

Wie bereits erläutert, kann die Frage, was ein Neubau oder Sanierung/Umbau exakt kosten würde, bei einer Grundsatzentscheidung nur ein nachgeordnete Rolle spielen – zu viele Faktoren sind unbekannt oder eben von der Grundsatzentscheidung und daraus folgenden Planungen abhängig. Entscheidender sind aus der Grundsatzentscheidung folgende, die Kosten **grundlegend beeinflussende Faktoren**, die oben schon aufgezeigt wurden, und deren von Detailkosten losgelöster **Vergleich**.
Dennoch soll hier versucht werden, zumindest eine Dimension aufzuzeigen, die in einem für den Vergleich gesetzten Wert enden soll.

6.1 Neubau

Aus Erkenntnissen zu Rathausprojekten (ohne Grunderwerb wie hier) lassen sich zumindest Anhaltspunkte gewinnen. So lässt sich aus schon recht eingehenden Untersuchungen der Stadt

Bergisch Gladbach (110.000 EW) in 2016 ein Kennwert von rund 67.500 € je Beschäftigten ablesen. Ausgenommen dabei waren Flächen für Parken und Sonderräume (z.B. eine Bibliothek). Planungen der Stadt Schwelm (28.500 EW) aus 2018 zum Neubau eines zentralen Rathauses bei gleichen Vorgaben lassen 41,5 m2 BGF** je Stelle erkennen. Eine Erhebung hier im Hause von Ende 2018 geht – bei sehr „sparsamer" Betrachtung - von rund 2300 m2 Bedarf aus, was auf derzeit regelmäßig im Rathaus 85 Beschäftigten einen Wert von 27 m2 bedeutet. Dieser Wert umfasst aber nur netto-Nutzflächen der Kernfunktionen und Sitzungsräume. Er macht aber den Wert aus dem Beispiel Schwelm als BGF (!) belastbar. Es erscheint daher durchaus realistisch, einen Wert von 40 m2 je Beschäftigten anzunehmen – bei hier grob-vorläufiger Betrachtung. Das Statistische Bundesamt weist als durchschnittliche Kosten zum Zeitpunkt der Genehmigung von neuen Büro- und Verwaltungsgebäuden für 2019 je m2 Nutzfläche 2072 € (einschl. USt.) aus. Für Eitorf wird davon auszugehen sein, dass etwa 100 Beschäftigte aufzunehmen sind. Dies würde (für 2019!) Baukosten zu Kostengruppen*** 300 und 400 im Ergebnis von rund 4,8 Mio. Kosten bedeuten. Nimmt man den Kennwert aus Bergisch Gladbach, käme man auf rund 6,7 Mio. € (alle € -Angaben einschl. USt.).

Davon ausgehend erscheint nach den o.g. Anhaltspunkten sowie unter Berücksichtigung der Baupreisentwicklung und einem Anstieg von bis zum Abschluss eines Bauvertrages 3% p.a. ausgehend folgende Zusammenstellung für eine ab 2022 wirksame Grundsatzentscheidung und einen vielleicht 2028 ausgeschriebenen Bauvertrag ausreichend belastbar:

11.250.000 € Baukosten ohne Sonderflächen und Außenbereiche
3 750.000 € Planungs- und andere Baunebenkosten (z.B. Abriss)
15.000.000 €

6.2 Sanierung mit Um-/Anbau

Hierfür sind Kennwerte kaum ersichtlich, ohne aufwändige Voruntersuchungen auch nicht zu gewinnen und weitaus intensiver vom Maßnahmeninhalt und – ziel abhängig als bei einem Neubau. Im Sinne einer Vergleichbarkeit für Grundsatzentscheidungen sollen hier die reinen Baukosten wie der Neubau angesetzt werden. Klar ist, dass der Planungsaufwand allein durch eingehende Voruntersuchungen und gesteigerte Anforderungen deutlich höher anzusetzen ist. So ergibt sich folgende „Draufsicht":

15.000.000 € Bau-, Planungs- und Baunebenkosten
2.000.000 € Zusatzaufwand (Kosten Übergangslösung; Untersuchung und Sonderaufwand Altbau)
17.000.000 €

6.3 Zwischenergebnis:

Auch ohne detaillierte Betrachtung und bei „angenommenen" Werten wird **belastbar deutlich**, dass eine Sanierung gegenüber einem Neubau Mehrkosten von sicher 15 %, wahrscheinlich bis etwa 20% erzeugen wird – und mit erheblich mehr **Unwägbarkeiten** belastet ist, die sich über die Genehmigungsplanung und Ausschreibung hinaus bis in die Bauausführung ziehen werden. Es erscheint daher ausreichend belastbar, dass eine Neubaulösung funktional-architektonisch und wirtschaftlich **erhebliche Vorteile** hat.

7 Zeitschiene:

Sowohl beim Neubau als auch bei Sanierung/Umbau kann in etwa folgende Zeitschiene angenommen werden:

2022 ff.	Veranschlagung der erforderlichen Mittel im HH (derzeit: 2025 = 0,5 Mio, Planungskosten vorgesehen)
2022- 24	Planung bis Genehmigungsplanung einschließlich aller nötigen Erhebungen und Beschlüsse; Bereitstellung aller nötigen Planungskosten

2025	Vergabeverfahren für einen Baubeginn in 2026 Ab HH Jahr 2025 Verankerung der HH-Mittel für Bau Bei Sanierung/Umbau Einleitung und Vergabe Übergangslösung
2026	Baubeginn
2029	Fertigstellung; Bezug

Dies wäre der bestmögliche (!) Verlauf ohne jede Besonderheit. Realistisch darf man ohne weiteres einen Baubeginn auch erst zwischen 2028 und 2030 annehmen.

Bei einer Neubaulösung ist eine positive Auswirkung auf den Zeitbedarf nicht unrealistisch, weil umfangreiche Voruntersuchungen zum Bestand entfallen. Eine GU-Vergabe könnte diesen Aspekt fördern. Eine Neubaulösung an anderem Ort kann diese Effekte fördern, weil die Übergangslösung und ggf. eine Einbindung eines Entwicklers für eine Kombi-Lösung am vorhandenen Standort entbehrlich sind.

8 Fazit

Unter einer **Gesamtbetrachtung** aller erkennbaren Grund-Parameter zeigt folgendes Szenario deutlich überwiegende Vorteile:

- Neubau eines Ratshauses am Standort Brückenstraße 25-27; möglichst verbunden mit einer Neuaufstellung des DB-Grundstückes (P&R-Plätze)

- Bereitstellung/Vermarktung des Areals Markt 1/ Auf dem Erlenberg für eine ganzheitliche Entwickler-Lösung im Sinne der Stärkung des Ortskerns (Einzelhandel, Dienstleistungen, qualif. Wohnungen)

Zugleich wären damit zwei „Handlungsfelder“ im Sinne eines städtebaulichen Rahmenkonzepts für den Zentralort mit strategischen Zielsetzungen planungssicher belegt, was für die weitere Entwicklungen, insbesondere zum Integrierten Handlungskonzept, aber auch ganz unabhängig von Förderprogrammen, erhebliche Bedeutung hat und einen verlässlichen Handlungsrahmen setzen würde.

Aus dieser Bewertung verstehen sich die Beschlussvorschläge der Verwaltung.

*) Der Begriff versteht sich hier auf das bestehende Hauptgebäude Markt 1 **und** das Gebäude „Auf dem Erlenberg“ (AdE) mit der aktuellen Nutzungsstruktur bezogen

**) BGF= Summe aller Geschoßflächen auf Basis der äußeren Gebäudeseite, ohne Loggien, Terrassen, Flachdächer, Balkone und dgl.

***) KG gem. DIN 276; 300 = Bauwerk/Baukonstruktionen; 400 = Bauwerk – technische Anlagen.

Anlage(n)

Anlage 1: Lageplan Brückenstraße

Anlage 2: Lageplan Markt