

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE  
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0435/V

Eitorf, den 12.04.2022

Amt 10 / 60, Dez. II

Sachbearbeiter/-in: Karl Heinz Sterzenbach

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
i.V.  
Erster Beigeordneter

**MITTEILUNGSVORLAGE**  
- öffentlich -

**Sitzungsvorlage**

Hauptausschuss	23.05.2022
Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz	31.05.2022
Ausschuss für Bauen und Sportstätten	01.06.2022

**Tagesordnungspunkt:**

Neubau Eitorfer Rathaus; hier: Sachstand

**Mitteilung:**

**1 Anlass und Vorbemerkung**

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat mit Beschluss vom 08.06.2021 die Verwaltung beauftragt, alle zur Planung eines Rathaus-Neubaus auf dem Gemeindegrundstück Brückenstraße 25-27 erforderlichen Schritte einzuleiten und dabei den Erwerb des westlich angrenzenden DB-Grundstück anzustreben.

Wie nachvollziehbar und in der damaligen Vorlage auch schon betont ist der Neubau eines Rathauses ein aufwendiges und komplexes Vorhaben, zumal der Neubau nach Inbetriebnahme auf ca. 40 Jahre hinaus ohne weitere Um- oder Anbauten alle nötigen Funktionen sicher erfüllen soll. Das Projekt muss daher in mehrere Phasen aufgeteilt werden.

Die Phase 1 umfasst im Wesentlichen alle für die Vergabe der Planungsleistungen notwendigen Vorbereitungen und Sachaufklärungen. Sie würde mit dem Beginn eines zuvor ausgewählten und festgelegten Vergabeverfahrens der Leistungen nach HOAI – hier zwangsläufig ein förmliches Verfahren - in die Phase 2 (konkrete Objektplanung) übergehen. Die Phase 1 kann nach Einschätzung der Verwaltung **frühestens** Mitte 2023 beendet werden.

**2 Wesentlicher Sachstand**

Die Verwaltung hat noch in 2021 mit der Phase 1 begonnen. Mit dieser Vorlage soll der Zwischenstand

mit daraus resultierenden Aufgaben dargestellt werden – **anhand wesentlicher Aspekte**. Die folgende Beschreibung ist also hinsichtlich der nötigen Vorbereitungen nicht abschließend.

## 2.1 Ermittlung Raumbedarf

Hierbei handelt es sich um eine prognostische Klärung der auf den Nutzungszeitraum gedachten personellen und funktionellen Belegung des neuen Gebäudes. Ziel dessen muss ein möglichst verbindliches Raumprogramm für eine Vergabe der Planungsleistungen sein. Die Ermittlung des Raumbedarfs hat **zentrale Bedeutung für das Vorhaben**. Insbesondere sind dabei Beteiligungsprozesse erforderlich. Die Verwaltung beabsichtigt, diesen Planungsprozess von der Kommunalagentur NRW begleiten zu lassen, womit im Wesentlichen folgende Aspekte abgedeckt werden sollen:

### 2.1.1 Raumbedarfsermittlung

Dazu gehören als erstes die technischen, rechtlichen und räumlichen Anforderungen an die unterschiedlichen Arbeitsplätze und deren Anzahl. Hier sind Anforderungen aus dem Arbeitsschutz wie auch andere Richtlinien und Vorschriften zu beachten. Dabei muss sich die Verwaltung auch intensiv damit befassen, wie sie sich in Zukunft strategisch aufstellen wird und es müssen jetzt konzeptionelle Entscheidungen getroffen werden. Die Verwaltung muss hier hinterfragen, welche Dienstleistungen in Zukunft wie angeboten werden sollen und wie sich das konkret auf den Bedarf an Räumen auswirkt. Verfolgt und erhöht man z.B. dauerhaft das sog. Home-Office und bindet dies in den Raumbedarf ein, hat dies nicht mehr umkehrbare Auswirkungen auf den Bau. In diese Überlegungen müssen die Prognose der kommunalen Entwicklung (Gewerbegebiete, smart city, Wohngebiete, Bevölkerungsentwicklung) sowie die Personalentwicklung und der Personalbedarf der Kernverwaltung eingebracht werden. Dazu gehört auch die Digitalisierungsstrategie in Verbindung mit der OZG-Umsetzung, veränderter Arbeitszeitmodelle, Co-Working-Spaces und Home-Office.

Erst wenn hier belastbare Prognosen gestellt und Antworten gefunden worden sind, kann ein zuverlässiger Raumbedarf für die Aufgaben der Kernverwaltung ermittelt werden. Dieser Prozess der Raumbedarfsermittlung wird in einem verwaltungswirtschaftlichen Workshop durch die Kommunalagentur NRW erstellt. Bei der Entwicklung sind alle Fachbereiche gefragt, wobei umfangreiche Arbeitspakete vorab zu erledigen sind. Der Workshop wird dazu von der Kommunalagentur durch einen Mitarbeiter aus dem Bereich Organisations- und Personalentwicklung sowie einem Ingenieur aus dem Bereich Planung, Bau, Gebäudemanagement moderiert. Dabei soll es sowohl um die rechtliche Einordnung der jeweiligen Frage als auch um mögliche Diskussionspunkte gehen. Dabei müssen der jeweilige Status Quo sowie erwartete Entwicklungen (Demographie, Gewerbeentwicklung, Personalentwicklungsplan Verwaltung, Digitalisierung) von den einzelnen Fachbereichen beigesteuert werden.

### 2.1.2 Beteiligungsprozesse

Nicht nur die Fachleute aus der Verwaltung sind Akteure bei der Planung des neuen Rathauses. Neben der Ermittlung der konkreten Raumbedarfe im oben aufgeführten Prozess sind zahlreiche Ideen, Vorschläge und Wünsche von Seiten der Beschäftigten, der Politik sowie der Bürger\*innen mit in die Planung aufzugreifen und eine verbindliche Entscheidung über ihre Aufnahme in das Raumprogramm zu treffen. Dabei sollten alle Ideen zunächst aufgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert und bewertet werden. Sowohl die Politik, wie auch Bürger\*innen und Bürger und Beschäftigte sollen aktiv beteiligt werden. Mit allen Akteuren soll ein Dialog geführt werden, um Problemen durch transparentes Handeln zu begegnen. Transparenz schafft bei kommunalen Entscheidungsprozessen Glaubwürdigkeit und Rückhalt.

Die Einbindung der Ratsmitglieder erfolgt üblicherweise in Gremiensitzungen, kann jedoch zusätzlich auch in anderen Beteiligungsformen erfolgen. Die frühzeitige Einbindung der Beschäftigten und der Bürgerschaft in die Planungen ist wichtig, besteht doch hier die Möglichkeit, neue Ideen für die Planung zu sammeln und zu prüfen und gleichzeitig Argumente für oder gegen Entscheidungen vorzutragen und sich den möglichen (Gegen-)Argumenten zu stellen. Dabei reicht die kurze Informationsweitergabe bei weitem nicht aus. Sowohl die Ratsmitglieder wie auch die Beschäftigten

und die Bürger\*innen möchten über das Planungsvorhaben umfassend informiert werden und den eigenen Lebensraum in gemeinsamer Verantwortung mit der Verwaltungsspitze aktiv gestalten.

Diese Partizipation vor Ort muss effizient organisiert und umgesetzt werden. Die Realisierung einer umfassenden und erfolgreichen Bürgerbeteiligung ist kein leichter Weg, insbesondere angesichts immer vielfältigerer Aufgaben rund um das Planungsvorhaben. Dazu kommt die angespannte Personalsituation. Auch hierfür bietet sich Kommunal Agentur NRW als Dienstleister für die professionelle Begleitung bei der Realisierung der einzelnen komplexen Bausteine an. Mit Hilfe geeigneter Instrumente und standardisierter Prozesse können Hürden der Beteiligung ausgeräumt und eine lebendige Demokratie erreicht werden.

### **2.1.3 Querschnittsthemen**

Auch diese sind bei der Raumbedarfsermittlung einzubeziehen. Beispielhaft zu nennen sind Barrierefreiheit, Gesundheitsförderung und Mobilität. Zusätzlich ist zu prüfen mit welchen baulichen Planungen Synergien aus unterschiedlichen Fachbereichen genutzt werden können (Planungen Archiv, Bibliothek, Verpflegung Schulen, Kultur & Tourismus usw.).

### **2.2 Ankauf der DB Fläche (P&R-Anlage sowie ehemaliges Empfangsgebäude)**

Es ist offensichtlich, dass die Einbeziehung dieses Grundstücks einen sicher zu klärenden Parameter für jedwede Planung darstellt. Verbunden damit ist eine Entscheidung über die bestehende P&R-Anlage und den diesbezüglichen Vertrag mit der DB. Im Kontext mit dem bekannten, aber nicht mehr verfolgten Ansatz für eine Einzelhandelsfläche an der Schulgasse war seinerzeit die Verkaufsbereitschaft der DB erkennbar. Zur Vermeidung eines Durchgangserwerbs sollte der Ankauf unmittelbar durch den Entwickler/Investor erfolgen. Dazu gab es auch Verhandlungen, die in 2020 aus den bekannten Gründen aber eingestellt wurden. Die Verwaltung hat diese wieder aufgenommen. Sie wird bei entsprechender Entscheidungsreife dazu für die zuständigen Ausschüsse eine gesonderte Vorlage erstellen. Diese wird sich auch mit dem baulichen Zustand der aktuellen P&R-Anlage befassen.

### **2.3 Bauleitplanerische Rahmenbedingungen**

Der Regionalplan weist die Fläche als Siedlungsraum/Allgemeiner Siedlungsbereich aus. Im Flächennutzungsplan vom 21.04.1995 (Fassung der 25. Änderung) ist sie als „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)/Bahnanlagen“ ausgewiesen. Dies findet sich auch im einfachen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf im Osten (Schule) und im Westen (Bahnanlagen) wieder. Für einen Rathaus – Neubau werden also die Änderung des FNP und die Überplanung des Bereichs mit einem qualifizierten Bebauungsplan erforderlich. Eine Vorlage für einen Aufstellungsbeschluss im zuständigen Ausschuss ist in Vorbereitung.

### **2.4 Anmeldung und Bereitstellung erforderlicher HH-Mittel**

Im derzeitigen Haushaltsentwurf sind zur Planung Neubau Rathaus angemeldet: 2023: 100.000; 2024: 225.000; 2025: 500.000 €. Die Ansätze sind nach **derzeitigem** Stand ausreichend, aber auch erforderlich. Die Verteilung zeigt, dass in 2022 ein Schwerpunkt auf der Vorbereitung für 2023 liegen muss und je nach Entwicklungsstand Anpassungen vorgenommen werden müssen. Dies würd z.B. den Grunderwerb betreffen (siehe 2.2).

### **2.5 Anzahl Stellplätze P&R überprüfen und mit den zuständigen Gremien klären**

Für den (absehbaren) Fall einer Beseitigung der derzeitigen P&R-Anlage ist die Beschlusslage dergestalt, dass im Wesentlichen ein Vollersatz durch Neubau einer Anlage mit rund 210 Stellplätzen geschaffen werden soll (ABV/RAT 26.05./15.06.2020). Mit Blick auf die Entscheidung, an der Brückenstraße 25-27 mit der Seitenerschließung Schulgasse ein neues Rathaus zu bauen, sollte diese Festlegung überdacht werden. Dies, weil mit Blick auf den Stellplatzbedarf des Rathauses, eine klimaschutzförderliche Mobilitätswende und einen hohen Wert der Grundfläche die Bereitstellung von KFZ-Stellflächen in dieser Lage besonderer Betrachtung bedarf. Wie oben bei 2.2 erwähnt, ist dazu eine gesonderte Vorlage beabsichtigt.

## **2.6 Vorerkundung denkbare Vergabeverfahren**

Hierbei ist zwischen den Planungsleistungen und der Bauleistung zu unterscheiden – wobei beides für sich die relevanten Schwellenwerte überschreitet, womit also das GWB und die VgV anzuwenden sind.

Planungsleistungen sind nach § 74 VgV in der Regel im „Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb“ oder im „Wettbewerblichen Dialog“ zu vergeben. Die Verfahrenswahl wie auch die Frage, ob ein allgemeiner Planungswettbewerb vorgeschaltet wird, ist sorgfältig zu erkunden.

Schon dabei ist von Belang, ob die spätere Bauleistung gewerkeweise oder mit einem Generalunternehmervertrag beauftragt werden soll. Namentlich bei letzterem kommt der Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) hohe Bedeutung zu; diese sollte daher in Auftraggeberschaft der Gemeinde schlussbearbeitet werden.

## **3 Ausblick**

Wie erwähnt sind diese Aspekte nicht abschließend. In die Phase 1 fallen auch Dinge wie die Erstellung des Raumprogramms, Recherche und Beantragung von Fördermitteln, Baugrunduntersuchungen u.v.m. Auch dieses Vorgehen soll von der Kommunalagentur NRW begleitet werden. Im Ausblick werden im Zeitraum ab Mitte 2022 bis Mitte 2023 verschiedene Zwischenentscheidungen auf die zuständigen Ausschüsse und ggf. den Rat zukommen.