

# Stadt Witten

Die Bürgermeisterin

Stadtbaurat/Dez. 4 BR / Dez. 2 KI

## VERWALTUNGSVORLAGE öffentlich

10.01.2011  
Nr. 0273/V 15

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	24.01.2011
Rat	31.01.2011

### Kurzbezeichnung

Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses als zentraler Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Stadtverwaltung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt eine grundlegende Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses als zentralen Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Stadtverwaltung. Voraussetzung ist, dass dadurch neben Vorteilen für die Bürgerinnen und Bürger (kurze Wege) das wirtschaftliche Ergebnis des Haushaltes verbessert wird.
2. Nach Abstimmung mit der Kommunalaufsicht soll zunächst eine wirtschaftliche Plausibilitätsprüfung durch einen unabhängigen externen Gutachter durchgeführt werden, um die wirtschaftliche Machbarkeit einschätzen zu können.
3. Eine Lenkungsgruppe aus Vertretern der Fraktionen, des Personalrates, der Kommunalaufsicht und der Verwaltung soll diesen und mögliche weitere Schritte begleiten. Die erste Aufgabe der Lenkungsgruppe ist die Auswahl des externen Gutachters.

### Finanzielle Auswirkungen:

1. Es entstehen zunächst Kosten für eine vorlaufende wirtschaftliche Plausibilitätsprüfung durch einen externen Berater in Höhe von ca. 20.000 bis 60.000 Euro brutto.
2. Bei positivem Ergebnis dieser vorlaufenden Plausibilitätsprüfung fallen weitere Beratungskosten für eine umfassende Wirtschaftlichkeitsrechnung, bestehend aus
  - baulich-technischer Zustandserfassung des Rathauses,
  - Entwicklung eines Organisations- und Raumkonzeptes für das Rathaus und weitere Verwaltungsstandorte,

- Entwurfsplanung für die Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses mit Kostenschätzung,
- vollständiger, vergleichender Wirtschaftlichkeitsrechnung und
- Projektmanagement der v.g. Untersuchungsbausteine

in Höhe von ca. 120.000 bis 170.000 Euro brutto an.

3. Der Beratungsaufwand beläuft sich insgesamt somit auf 140.000 bis 230.000 Euro brutto.
4. Die Finanzierung soll aus dem Teilfinanzplan 011401, Maßnahme „Sanierung Rathaus“ erfolgen. Die dort eingestellten Mittel für die Jahre 2010 bis 2013 sind ursprünglich für die Teilsanierung (Dach, Fassade, Fenster) in vier Bauabschnitten vorgesehen.

Diese investiven baulichen Maßnahmen sollen nun vor dem Hintergrund einer angestrebten umfassenden Sanierung und Modernisierung des Rathauses zunächst nicht ausgeführt werden, sondern ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge einer Gesamtbaumaßnahme.

5. Die Kommunalaufsichten des EN-Kreises sowie der Bezirksregierung Arnsberg haben - vorbehaltlich eines Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Witten zur Sanierung des Rathauses – die Prüfung der Duldung dieser Investitionen in Aussicht gestellt.

### **Sach- und Rechtslage:**

#### **1. Rathaus**

Das Rathaus der Stadt Witten befindet sich unmittelbar in zentraler Innenstadtlage und prägt dort insbesondere den Rathausplatz, die Marktstraße sowie die Haupt- bzw. Ruhrstraße.

Im Rathaus befinden sich neben dem Dienstsitz der Bürgermeisterin und den Geschäftsstellen der im Rat der Stadt Witten vertretenen politischen Fraktionen, zahlreiche Verwaltungsstellen, von denen einige unmittelbaren Kontakt zu Bürgerinnen und Bürgern wahrnehmen, während andere Organisationseinheiten ohne (direkten) Kontakt nach außen tätig sind.

Neben seiner funktionalen Bedeutung stellt das Rathaus auch ein wichtiges Symbol des Gemeinwesens dar, mit dem sich viele Bürgerinnen und Bürger Wittens identifizieren. In der baulichen Hülle des Rathauses erhalten Rat und Verwaltung als politisch-administrative Kraft ein physisches Gesicht. Die bauliche Ausgestaltung und der Zustand des Rathauses als Gebäude können als Sinnbild der wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Situation des Gemeinwesens interpretiert werden.

Teile des Erdgeschosses des Südflügels zur Hauptstraße sowie (tlw.) zum Rathausplatz hin sind als Ladenlokale vermietet. Die Mietverträge haben eine unbefristete Laufzeit, sind jedoch mit einer Frist von drei Monaten (teils zum Ende eines jeden Monats, teils zum Ende eines Quartals) kündbar. Im Zusammenhang mit den hier vorgestellten grundsätzlichen Überlegungen zur vollständigen Sanierung und Modernisierung des Rathauses als zentralem Teil einer umfassenden Neuordnung der Standorte der Stadtverwaltung ist auch die Gesamtwirtschaftlichkeit dieser Mietflächen an Dritte zu überprüfen.

#### **Denkmalschutz**

Das seit 1911 über einen Wettbewerb geplante, aber erst 1922 bis 1926 errichtete Rathaus der Stadt Witten ist ein großer Komplex im Stil des späten Historismus, in dem verschiedene Bautraditionen des Rathaus- und Schlossbaues miteinander verschmolzen sind. Das Saalgeschoss des Hauptbaukörpers mit repräsentativer Fassade über einer Arkade adaptiert die Formensprache der Rathäuser aus dem Mittelalter, die Vierflügelanlage ist dem Schlossbau entlehnt, der hohe Turm orientiert sich am italienischen Campanile und die Arkade zitiert griechische Loggien als Orte der öffentlichen Versammlung. Alle diese

Traditionen wurden jedoch neu komponiert für ein Gebäude, in dem zugleich ein umfassendes Raumprogramm einer großen Verwaltung untergebracht werden musste. Insofern ist das Gebäude mit dem historischen Ratssaal als Stätte der politischen Entscheidungen und als Ort der Selbstverwaltungsorgane seit 1926 das wichtigste Gebäude der Stadt. Städtebaulich bildet der Rathausturm zusammen mit dem Turm der benachbarten Johanniskirche die „Stadtkrone“ von Witten.

Das Rathaus ist am 04.09.1985 unter der lfd. Nr. A 90 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen worden. Die Eintragung bezieht sich auf die Gesamtsubstanz, also auf die Kubatur, die Fassaden, Dächer, Wände, Treppen, Fenster, Türen, Bodenbeläge, auch auf das in den Jahren 1951 bis 1952 errichtete Nebengebäude, das als Betonskelettbau ein typisches Gebäude der Nachkriegsarchitektur ist.

Die Eintragung in die Denkmalliste bedeutet nicht, dass an dem Rathaus keine Veränderungen möglich wären. Vielmehr sind bei Sanierungs- und Umbauplanungen denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Daher ist im Benehmen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe am Besten im Vorfeld schon zu beurteilen, welche Veränderungen möglich sind, ohne die historische Aussagekraft des Rathauses zu beeinträchtigen. Letztlich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen, die auch für die Gewährung von Zuschüssen aus Landesmitteln unabdingbare Voraussetzung ist.

Grundsätzlich können keine Wärmedämmverbundsysteme außen aufgebracht werden, weil diese die Kubatur, die Fensteröffnungen und die Dachüberstände verändern würden. Ebenso sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern mit dem Denkmal nicht zu vereinbaren. Dagegen sind Umnutzungen der Innenhöfe eher möglich. Auch Grundrissveränderungen der Verwaltungsbereiche sind nicht grundsätzlich auszuschließen, allerdings sollte der Ratssaal am angestammten Ort verbleiben. Die Innenverkleidung der Ratssaalwände muss nicht so erhalten bleiben. Hier könnte man sich auch die Freilegung der ursprünglichen Fassung vorstellen.

### **Baulich-technische Beschreibung**

Das Rathaus, das in den Jahren 1922 bis 1926 als konventioneller Mauerwerksbau mit Putzfassade ausgeführt und in den Jahren 1951/52 um einen Flügel in Stahlbetonskelettbauweise ergänzt wurde, befindet sich bei solider Gebäudesubstanz in einem mäßigen bis schlechten baulichen Zustand. Die derzeitige bauliche Unterhaltung ist, bedingt durch die Hauhaltslage, minimal, beschränkt sich auf unabweisbare Maßnahmen und führt zum langfristigen Substanzverlust.

Das Rathaus hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 19.800 m<sup>2</sup> und eine Nettogeschossfläche von ca. 14.800 m<sup>2</sup>. Die eigentliche Nutzfläche beträgt jedoch nur ca. 10.200 m<sup>2</sup>, die Verkehrs- und Technikflächen umfassen rd. 4.600 m<sup>2</sup> - dies sind ca. 31 % der Nettogeschossfläche. Bei zeitgemäßen Bürogebäuden beträgt die Verkehrs- und Technikfläche etwa 20 % der Nettogeschossfläche.

Das Gebäude ist standsicher. Sicherheitsrelevante Mängel mit akutem Handlungsbedarf liegen nicht vor.

### **Sanierungsbedarf des Rathauses**

Der Sanierungsbedarf ist in kurz-, mittel- und langfristig durchzuführende Maßnahmen einzustufen.

- a) Kurzfristiger Sanierungsbedarf (0 bis 3 Jahre) besteht an Dach, Fassade und den Oberböden:
- Das **Tonziegeldach** ist schadhaft, die Dachpfannen sind verschoben, die Vermörtelung der Dachpfannen ist brüchig, die Dachhaut ist tlw. undicht.
  - Die **oberste Geschossdecke** ist weitgehend ungedämmt.
  - Der **Dachstuhl** ist standsicher, die Lattung jedoch nur noch eingeschränkt tragfähig, die Nagelverbindungen zwischen Sparren und Latten durch Korrosion geschwächt.

- Die **Dachentwässerung** (gemauerte Außendachrinne mit Zink- bzw. Bitumenauskleidung sowie innenliegende Dachrinnen/Fallrohre) ist schadhaft. In der Folge sind Feuchtigkeitsschäden festzustellen, die tlw. zu Schimmelbildung führen können. Die Sanierung insbesondere der innenliegenden Entwässerungsröhre ist aufwändig.
  - Die **Fassade** ist in weiten Teilen schadhaft und unansehnlich. Der Putz ist sandig und zersetzt. Der 1978/79 aufgebraute flächige Anstrich mit diffusionsdichter Farbe bewirkt, dass das Mauerwerk nicht mehr atmungsaktiv ist und sich der Putz hinter dem Anstrich durch Feuchtigkeit zersetzt.
  - Die **Oberböden** im Foyer (Solnhofener Natursteinplatten), den Fluren und in den Büros sind schadhaft. Der Natursteinbelag im Foyer hat sich tlw. aus der Bettung gelöst; in vielen Fluren und Büros befinden sich schadhafte PVC- und Linoliumbeläge.
- b) Mittelfristig (3 bis 5 Jahre) sind die technische Gebäudeausstattung sowie die Fenster zu sanieren.
- Die **Sanitäranlagen** (Toilettenanlagen tlw.) sind sanierungsbedürftig; dies betrifft Grundleitung, Rohrleitungen, Steig- und Falleleitungen. Trinkwasserleitungen haben sich durch mineralische Ablagerungen zugesetzt.
  - Die **Regenfallrohre** sind erneuerungsbedürftig.
  - Von den ca. 600 Fenstern des Rathauses sind ca. 180 **Fenster** in Holzbauweise ausgeführt. Hiervon sind ca. 100 Fenster auszutauschen, da die Holzflügelrahmen schadhaft sind. Insbesondere die Flurfenster, aber tlw. auch Bürofenster sind einfach verglast. Die im Südflügel des Rathauses eingebauten Stahlrahmenfenster sind vielfach undicht. Doppelglasfenster der 1950er Jahre sind undicht. Insgesamt befinden sich die Fenster des Rathauses auf dem energetischen Niveau der 1970er Jahre.
- c) Langfristig besteht Sanierungsbedarf (5 bis 25 Jahre) an der Heizungsanlage, der Elektroinstallation, an Grund- und Sanitärleitungen, den Sanitärbereichen und den Innentüren.
- Langfristig ist die **Heizkesselanlage** zu erneuern.
  - Die **Elektroversorgung** (Leitungen, Anschlüsse, Absicherung) ist erneuerungsbedürftig und hinsichtlich der Leitungskapazitäten erweiterungsbedürftig.
  - Die **Sanitäranlagen** sind grundlegend erneuerungsbedürftig (vgl. hierzu auch b) mittelfristiger Sanierungsbedarf). Die vorhandenen Waschtische in einzelnen Büros sind zu entfernen; dezentrale Teeküchen sind einzurichten.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses bzw. des Rates werden entsprechende Fotoaufnahmen der schadhaften Bauteile dargestellt und erläutert.

Der Sanierungsaufwand beträgt nach grobem Kostenüberschlag rund 6,5 Mio. € brutto einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer (seinerzeit 16 %) (**Stand 2005**).

Das Gebäude befände sich nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in einem sicheren und technisch guten Zustand, die energetische Situation würde verbessert. Das Gebäude würde jedoch keine Optimierung hinsichtlich einer Modernisierung und Nutzungsverdichtung erfahren.

**Vollständige Sanierung und Modernisierung mit Erweiterung bzw. Nutzungsverdichtung**  
Für eine vollständige Sanierung und Modernisierung des Rathauses wurden bei mittlerem

Ausstattungs- und Ausbaustandard Kosten in Höhe von ca. 16 Mio. € brutto einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer (seinerzeit 16 %) überschlägig geschätzt (**Stand 2005**).

Das Gebäude befände sich nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem sicheren, technisch guten und hinsichtlich der Ausstattung und Gestaltung zeitgemäßen Zustand. Auch im Hinblick auf die energetische Situation sind erhebliche Verbesserungen zu erwarten.

Derzeit stehen im Rathaus etwa 5.600 Quadratmeter Bürofläche mit ca. 360 Arbeitsplätzen zur Verfügung. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung könnte durch Veränderung der Grundrisse das Verhältnis von Verkehrs- und Nutzfläche verbessert und die Nutzung, beispielsweise durch eine (Teil-) Bebauung der Innenhöfe und die Veränderung der Grundrisse in den einzelnen Geschossen (hier z.B. Auflösung der zweiten Erschließungsflure zwischen den Büros) verdichtet werden.

Erste grobe Planungen haben ein zusätzliches Angebot von 48 Arbeitsplätzen durch eine Veränderung von Grundrissen im Nordflügel und von 42 Plätzen durch Überbauung des südlichen Innenhofs ergeben.

### **Betriebskosten des Rathauses**

Die Betriebskosten des Rathauses (2005 – 2009) schlüsseln sich wie folgt auf:

	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Gesamt</b>
Bauliche Unterhaltung	118.503 €	165.527 €	68.996 €	94.928 €	120.029 €	567.983 €
Technische Unterhaltung	62.143 €	131.188 €	56.831 €	45.166 €	85.055 €	380.382 €
<i>Gebäudeunterhaltung gesamt</i>	<i>180.645 €</i>	<i>296.715 €</i>	<i>125.827 €</i>	<i>140.093 €</i>	<i>205.084 €</i>	<i>948.365 €</i>
Strom	64.937 €	71.058 €	87.733 €	91.842 €	91.448 €	407.018 €
Heizenergie	63.081 €	72.450 €	80.120 €	92.989 €	83.512 €	392.153 €
Wasser / Entwässerung	25.948 €	27.358 €	25.160 €	25.702 €	26.225 €	130.393 €
Grundbesitz-abgaben	16.525 €	17.629 €	18.390 €	17.980 €	18.793 €	89.317 €
Versicherung	7.637 €	7.887 €	7.433 €	7.448 €	7.597 €	38.002 €
Reinigungskosten	276.630 €	248.395 €	316.293 €	304.309 €	306.676 €	1.452.303 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>635.405 €</b>	<b>741.493 €</b>	<b>660.955 €</b>	<b>680.364 €</b>	<b>739.334 €</b>	<b>3.457.551 €</b>

Die in der Tabelle dargestellten Werte für die bauliche und technische Unterhaltung umfassen ausschließlich die Aufrechterhaltung der Gebäudesicherheit sowie den Funktionserhalt des Gebäudes. Eine substanz- und werterhaltende Gebäudeunterhaltung ist mit diesen Ansätzen nicht möglich und nach den bisherigen Vorgaben der Kommunalaufsicht und unter Maßgabe des § 82 GO NRW derzeit unzulässig. In betriebswirtschaftlicher Hinsicht führt die unzureichende Gebäudeunterhaltung in Zukunft zu außerordentlichen Abschreibungen.

Hinsichtlich der Verbrauchskosten (in Euro je m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche) für Strom und Heizenergie ergeben sich für das Jahr 2009 folgende Vergleichswerte zwischen dem Rathaus (ohne vermietete Flächen) und dem Technischen Rathaus Annenstraße 111b

(Neubau) bzw. Annenstraße 113 (Altbau inkl. Werkstatt und Lager mit rd. 400 m<sup>2</sup>):

**Verbrauchskosten Strom**

Rathaus	8,17 €/ m <sup>2</sup>
Techn. Rathaus Annenstraße 111b	5,92 €/ m <sup>2</sup>
Techn. Rathaus Annenstraße 113	7,64 €/ m <sup>2</sup>

**Verbrauchskosten Heizenergie**

Rathaus	7,46 €/ m <sup>2</sup>
Techn. Rathaus Annenstraße 111b	5,26 €/ m <sup>2</sup>
Techn. Rathaus Annenstraße 113	14,94 €/ m <sup>2</sup>

**2. Derzeitige Standorte der Stadtverwaltung**

Neben dem Rathaus existieren derzeit zahlreiche weitere Verwaltungsstandorte in eigenen oder angemieteten Gebäuden.

Weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie Hausmeisterinnen/Hausmeister, Platz- und Hallenwartinnen und -warte, besondere Dienstkräfte und Reinigungskräfte sind den jeweiligen Schulen, Turnhallen, Sportplatzanlage etc. direkt zugeordnet.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Liegenschaften:

a) Eigene Standorte

<b>Standort und Organisationseinheit</b>	<b>Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ca.)</b>
1. Marktstraße 16, Rathaus <ul style="list-style-type: none"> <li>• Büros der Fraktionen</li> <li>• Ratssaal und Sitzungszimmer</li> <li>• Bürgermeisterin</li> <li>• Referat Bürgermeisterin</li> <li>• Erster Beigeordneter</li> <li>• Stadtkämmerer</li> <li>• Organisations- und Personalamt (St.A. 10)</li> <li>• Amt für Datenverarbeitung und Kommunikationstechnik (St.A. 15)</li> <li>• Stadtkämmerer (St.A. 20)</li> <li>• Rechtsamt (St.A. 30)</li> <li>• Ordnungsamt (ohne Verkehrsabteilung) (St.A. 32)</li> <li>• Bürgerberatung (St.A. 33)</li> <li>• Amt für Wohnen und Soziales (St.A. 50)</li> <li>• Amt für Jugendhilfe und Schule (St.A. 51)</li> <li>• Personalrat</li> </ul>	} 356
2. Dortmunder Straße 17, Feuerwache (St.A. 37)	97
3. Dortmunder Straße 15, Tiefbauamt (St.A. 66) Bauhof	18
4. Dortmunder Straße 15, Betriebsamt (St.A. 70.1)	105
5. Dortmunder Straße 15, Betriebsamt (St.A. 70.2 (tlw.))	35
6. Pferdebachstraße 109, Betriebsamt (St.A. 70.2 (tlw.))	19
7. Herdecker Straße 109, Betriebsamt (St.A. 70.2 (tlw.))	5
8. Stadtpark, Betriebsamt (St.A. 70.2 (tlw.))	13
9. Streichelzoo Hohenstein, Betriebsamt (St.A. 70.2 (tlw.))	2
10. Nordstraße 15, Haus d. Jugend, Amt für Jugendhilfe und Schule (tlw.)	5
11. Hauptstraße 60, Rechnungsprüfungsamt (St.A. 14)	11
12. Ruhrstraße 91 („Villa Lohmann“), Standesamt (St.A. 34), (bis Mitte 2011)	9
13. Westfalenstraße 75, SSV	4

b) Angemietete Standorte

Standort und Organisationseinheit	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ca.)
1) Annenstraße 111b / 113, „Technisches Rathaus“ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtbaurat</li> <li>• Zentrale Vergabestelle (ZVS)</li> <li>• Zentrales Zuschussmanagement</li> <li>• Projekt „Soziale Stadt Annen“</li> <li>• Stabsstelle PPP</li> <li>• Planungsamt (St.A. 61)</li> <li>• Amt für Bodenkunde (St.A. 62)</li> <li>• Bauordnungsamt (St.A. 63)</li> <li>• Amt für Gebäudemanagement (St.A. 65) (mit Werkstatt)</li> <li>• Tiefbauamt (St.A. 66)</li> <li>• Verkehrsabteilung des Ordnungsamtes (St.A. 32.3)</li> </ul>	} 180
2) Holzkampstraße 7a, vhs – Seminarzentrum -	16
3) Holzkampstraße 7b, JobCenter EN Regionalstelle Witten	99
4) Holzkampstraße 7b, Verkehrsabt. des Ordnungsamtes (St.A. 32.3)	7
5) Körnerstraße 8 und Marktstraße 7, Stadtmarketing Witten GmbH	9
6) FEZ Alfred-Herrhausen-Straße 44, Amt für Wirtschaftsförderung, Standortmarketing und Universitätsentwicklung	8
7) FEZ Alfred-Herrhausen-Straße 44, Stadtkasse (St.A. 20)	26
8) Liegnitzer Straße 4, Entwässerung Stadt Witten (ESW)	44
9) Mannesmannstraße 6, Amt für Jugendhilfe und Schule (tlw.)	2
10) Ruhrstraße 48, Amt für Jugendhilfe und Schule (tlw.)	8
11) Ruhrstraße 86, Haus Witten, Stabsstelle Integration	5
12) Ruhrstraße 86, Haus Witten, Trauzimmer (ab Mitte 2011)	-
13) Ruhrstraße 86, Haus Witten, vhs (tlw. bis Mitte 2011)	14

Die vorgenannten Mietverträge haben folgende Laufzeiten:

- Annenstraße 111b / 113, „Technisches Rathaus“, Mietvertrag bis 31.12.2018
- Holzkampstraße 7a, Volkshochschule, Mietvertrag bis 31.07.2008 (danach jährliche Verlängerung) sowie bis zum 31.05.2021 (Teilflächen Etage 1)
- Holzkampstraße 7b, JobCenter EN Regionalstelle Witten, Mietvertrag bis 31.12.2011 (Etage 3 – 5) und bis 31.12.2015 (Etage 2)
- Körner Straße 8, Stadtmarketing, Mietvertrag bis 30.06.2003 (danach jährliche Verlängerung)
- Marktstraße 7, Stadtmarketing, Mietvertrag bis 31.12.2013 (danach Verlängerung um jeweils zwei Jahre)
- FEZ Alfred-Herrhausen-Straße 44, Amt für Wirtschaftsförderung, Standortmarketing und Universitätsentwicklung, Mietvertrag bis 30.06.2011 (danach Verlängerung möglich)
- FEZ Alfred-Herrhausen-Straße 44, Stadtkasse (St.A. 20), Mietvertrag voraussichtlich bis 31.12.2012 (danach Verlängerung möglich)
- Liegnitzer Straße 4, Entwässerung Stadt Witten (ESW), Mietvertrag bis 31.12.2015

Einsparpotenziale durch Abmietung bzw. Verkauf der Liegenschaften könnten sich aus der Aufgabe kleinerer Nebenstellen wie Körnerstraße 8, Marktstraße 7 (Stadtmarketing Witten GmbH) oder Hauptstraße 60 (Rechnungsprüfungsamt) ergeben. Darüber hinaus könnte auch insbesondere der Standort des Technischen Rathauses Annenstraße 111b / 113 mittelfristig abgemietet werden.

Aufgrund von fachlichen oder organisatorischen Zusammenhängen gibt es Standorte, die sich nicht unbedingt für eine Verlagerung ins Rathaus anbieten (JobCenter EN Regionalstelle Witten, FEZ, Standorte der Betriebsämter in der Dortmunder Straße).

Im Zusammenhang mit der geplanten Gründung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Technische Betriebe Witten“ (vgl. Beschluss des Rates vom 07.12.2010, Vorlage 0181/V 15) ist beabsichtigt - unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse – mittelfristig möglichst alle Organisationseinheiten räumlich am Standort Dortmunder Straße zu konzentrieren. Dies betrifft das heutige Tiefbauamt (St.A. 66), die Entwässerung Stadt Witten (ESW) sowie die Betriebsämter 70.1 Abfallentsorgung und Straßenreinigung und 70.2 Grünflächen / Friedhöfe. Im Rahmen der organisatorischen und räumlichen Zusammenführung der Technischen Betriebe Witten ist auch zu prüfen, ob die Werkstatt des Amtes für Gebäudemanagement sowie Teile des Amtes für Bodenwirtschaft (Außendienst der Vermessungsabteilung) ebenfalls am Standort Dortmunder Straße wirtschaftlich angesiedelt werden können.

Die räumliche Zusammenführung der Technischen Betriebe Witten und ggf. weiterer Organisationseinheiten mit Außendienstfunktionen am Standort Dortmunder Straße wird im Rahmen einer gesonderten Umsetzungsplanung behandelt und ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Gleichwohl sind diese Überlegungen im Zuge der umfassenden Neuordnung der Verwaltungsstandorte zu berücksichtigen.

### 3. Mittelfristige Personalplanung und Organisationsentwicklungsplanung

#### a) Personalplanung

Die Stadt Witten beschäftigte zum Stichtag **31.08 2010** insgesamt **1.458** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bereichen Verwaltung, Soziales und im gewerblich-technischen Bereich. Dabei handelt es sich um ca. 952 Vollzeit- und 506 Teilzeitkräfte.

Aufgrund der Altersstruktur werden von 2011 bis Ende 2015 voraussichtlich 135 Beschäftigte ausscheiden. Daneben werden nach den Ergebnissen der Fluktuationsanalyse weitere 15 Kräfte pro Jahr ausscheiden.

Für den Zeitraum bis 2015 ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	Zahl der betroffenen Kräfte	
Abgänge über Altersfluktuation	./.	135
Abgänge aus anderen Gründen	./.	75
Unerlässlich notwendige externe Wiederbesetzung	+	<u>50</u>
<b>Abgänge / Zugänge saldiert</b>	<b>./.</b>	<b>160</b>

Bei diesem Ergebnis ist unterstellt worden, dass bei einem Drittel der noch offenen 151 Wiederbesetzungsentscheidungen externe Einstellungen notwendig sein werden und die Übernahme der Nachwuchskräfte Teil der notwendigen Wiederbesetzungen sein wird. Insofern erscheint ein prognostizierter Personalabbau bis Ende 2015 von ca. 160 Kräften realisierbar, wobei der Abbau von rund 65 Arbeitsplätzen in den beiden Hauptstandorten des Rathauses bzw. des Technischen Rathauses Annenstraße 111b /113 zu Buche schlägt. Allerdings sind durch neue oder ausgeweitete Aufgaben vor allem auf Grund gesetzlicher oder sonstiger rechtlicher Vorgaben (z.B. in der Jugendhilfe oder der Grundsicherung) auch neue Personalbedarfe nicht auszuschließen.



## b) Organisationsentwicklungsplanung

Neben den Fragen der quantitativen Entwicklung des Personalbestandes sind insbesondere auch Fragen der künftigen Organisationsentwicklung zu betrachten. (Wie wird sich die Verwaltung in den nächsten 10 Jahren entwickeln?)

So werden unter zunehmendem Veränderungsdruck – z.B. durch Vorgaben der Haushaltskonsolidierung, durch neue Gesetze oder auch gesellschaftliche Veränderungen – die Aufgaben- und Organisationsstrukturen einer Kommunalverwaltung neu zu definieren und anzupassen sein. Die bereits eingeleiteten und fort zu setzenden Maßnahmen zur Verwaltungsmodernisierung, zur fortschreitenden Technisierung und Elektronisierung beeinflussen hier ebenso die Rahmenbedingungen einer Raumplanung wie Aufgabenkritik, Outsourcing von Aufgaben oder die Aufgabenwahrnehmung in Kooperation mit Dritten.

Darüber hinaus wird eine zunehmende zeitliche und räumliche Flexibilisierung der Arbeit auch in der öffentlichen Verwaltung, z.B. durch Telearbeit oder Arbeitsplätze, die nicht an eine individuelle Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter gebunden sind (so genannte non-territoriale Arbeitsplätze, "Desk-Sharing") zu veränderten Organisations-, Raum- und Arbeitssystemen führen.

Der Einsatz neuer Informations- und Datenverarbeitungstechnologien wie Intranet, Internet, geographische Informationssysteme (GIS), computergestützte Gebäudeverwaltungssysteme (CAFM), Ratsinformationssysteme oder Dokumentenmanagementsysteme (DMS) bedingen weit reichende Veränderungsprozesse der Arbeitsbeziehungen der Verwaltung zwischen Organisationseinheiten, den politischen Entscheidungsträgern, Bürgerinnen und Bürgern oder anderen Verwaltungseinheiten außerhalb der Stadtverwaltung Wittens.

Bei der Planung künftiger Organisations- und Raumkonzepte ist es daher zweckmäßig, die voraussichtlichen Entwicklungen künftiger Arbeits- und Kommunikationsformen im Sinne von Zukunftsprognosen (nicht Vorhersagen) einzuschätzen und ihre absehbaren Auswirkungen auf organisatorische und räumliche Konzepte zu berücksichtigen. Dabei dürfte es wahrscheinlich sein, dass die künftigen Entwicklungen nicht den Mustern der Vergangenheit folgen werden, sondern teilweise vollkommen neue Arbeitsformen bedeuten.

Dies kann exemplarisch an der Einführung des Dokumentenmanagementsystems im Bereich der Wohngeldstelle des St.A. 50 nachvollzogen werden. Die bisherige Arbeitsform war weit überwiegend auf das Vorhandensein papierbezogener Dokumente und Akten orientiert; hierfür würden entsprechende Räumlichkeiten vorgehalten. Mit Einführung des DMS wurden sämtliche Bestandsakten sowie die laufenden Vorgänge digitalisiert und stehen nunmehr (einschließlich entsprechender Sicherungskopien) ausschließlich in digitaler Form zur Verfügung. Die bisher benötigten Räume konnten anderweitig genutzt werden.

Organisations- und Raumkonzepte müssen im Ergebnis prognostizierbare Entwicklungen berücksichtigen, gleichzeitig aber auch genügend Flexibilität aufweisen, um auf nicht prognostizierbare Veränderungen weitgehend vorbereitet zu sein.

## 4. Finanzwirtschaftliche Darstellung

Gegenwärtig erfolgt die Gebäudeunterhaltung nach den Prioritäten

1. Sicherheit
2. Funktionserhalt
3. Substanzerhalt

wobei nach Maßgabe des § 82 GO NRW und den bisherigen Vorgaben der Kommunalaufsicht finanzielle Mittel lediglich für den Erhalt der Sicherheit und der Funktion des Gebäudes verausgabt werden können.

Ein vorausschauender Substanzerhalt, die Sanierung von gravierenden Mängeln, die Beseitigung von Instandhaltungsrückständen oder gar die investive Wertverbesserung des Gebäudes sind jedoch nicht von den restriktiven Vorgaben des kommunalen Haushaltsrechts gedeckt. Im Gegenteil: der bewusste – und betriebswirtschaftlich

fragwürdige – Substanz- und Werteverzehr durch unterlassene Instandhaltung wird strukturell billigend in Kauf genommen.

Durch die Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) wird deutlich, dass unterlassene Instandhaltung sich mittelfristig wirtschaftlich negativ auswirkt, da nicht ausschließlich Einnahmen und Ausgaben betrachtet werden, sondern sich auch der Substanzverlust niederschlägt.

Eine Sanierung des Rathauses mit Modernisierung und Nutzungsverdichtung würde unter wirtschaftlichen Aspekten folgende Verbesserungen bewirken:

- optimiertes Raum- bzw. Flächenangebot durch effizientere Raumnutzung
- Aufgabe von Verwaltungsstandorten, Einsparung von Mieten bzw. von Unterhaltungsaufwand für eigene Gebäude; Erzielung von Verkaufserlösungen durch die Veräußerung eigener Liegenschaften
- Reduzierung von Energiekosten
- Kostenersparnis durch Synergieeffekte (z.B. Wegekosten)
- Vermeidung von Wertverlusten über die lineare Abschreibung (AfA) hinaus

Von Seiten der Kommunalaufsicht gibt es positive Signale, dass bei nachvollziehbarem Nachweis der Wirtschaftlichkeit die Zustimmung zu einer entsprechenden Investition nicht ausgeschlossen ist.

Eine Sanierung, Modernisierung und Nutzungsverdichtung des Rathauses hätte folgende Auswirkungen auf Ergebnishaushalt und Bilanz:

- Die investive Sanierungsmaßnahme würde aufgrund des dann erhöhten Gebäudewertes zu einer entsprechenden Erhöhung des Anlagevermögens auf der Aktivseite der Bilanz führen (Bilanzposition 1.2.2. – „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“).
- Die für den Sanierungsaufwand benötigten Finanzmittel belasten im Zeitpunkt der Investition die Liquidität. Die liquiden Mittel müssen entsprechend zur Verfügung gestellt werden. Dies könnte beispielsweise kreditfinanziert erfolgen.
- Eine solche kreditgestützte Finanzierung führt auf der Passivseite der Bilanz zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten (Bilanzposition 4.2 – „Verbindlichkeiten“) in entsprechender Höhe.
- Der durch eine Sanierung erhöhte Wert des Gebäudes führt dementsprechend über den Abschreibungszeitraum zu einem erhöhten Abschreibungsaufwand, sowie zu einem entsprechenden Kapitaldienst für die Kredite in den Folgejahren.

Die nachzuweisende Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wäre dann gegeben, wenn die Gesamteffekte in der Summe eine nachhaltige, positive Auswirkung auf die Ergebnisrechnung und die Bilanz ergeben. Dazu sind zunächst die Basisdaten (aktuelle Aufwendungen) aufgrund des derzeitigen Zustandes zu ermitteln und mit den zu erwartenden Aufwendungen als Folge der Sanierung zu vergleichen (s. o.). Ergänzend müssen bei dieser Betrachtung die Effekte berücksichtigt werden, die sich durch Aufgabe von Standorten, Einsparung von Energiekosten, Mieten, Unterhaltungsaufwand, etc. ergeben.

Weitere Synergieeffekte aufgrund kürzerer Wegezeiten und kundenfreundlicherer Konzentration der Verwaltung an einem Standort sollten als „weiche Faktoren“ ebenfalls berücksichtigt werden.

Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist unter Berücksichtigung der hier skizzierten Faktoren in einer dezidierten Wirtschaftlichkeitsrechnung darzustellen.

Zusammengefasst heißt das:

Eine vollständige Sanierung und Modernisierung erfolgt nur bei nachgewiesener Verbesserung des Haushaltes.

Ist diese nachgewiesen, ist das Rathaus dauerhaft ein wirtschaftlicher Verwaltungsstandort. Außerdem werden Spielräume im Haushalt geschaffen, die entweder unmittelbar zur Fehlbetragsabsenkung oder zur Sanierung weiterer Infrastruktur eingesetzt werden können.

Sollte der Nachweis nicht gelingen, wäre die Umsetzung des Teilsanierungsprogramms wie im Investitionsprogramm abgebildet anzustreben.

#### 5. Weitere Vorgehensweise

Nach Gesprächen mit den Kommunalaufsichten des EN-Kreises und der Bezirksregierung Arnsberg schlägt die Verwaltung vor, zunächst mit Hilfe externer Sachverständiger die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme zu untersuchen.

Im Einzelnen sind hierfür folgende Untersuchungsschritte erforderlich:

- Baulich-technische Zustandserfassung des Rathauses
- Entwicklung eines Organisations- und Raumkonzeptes für das Rathaus unter Berücksichtigung der künftigen Personalentwicklung sowie neuer Organisations- und Arbeitsformen
- Erarbeitung einer Umbauplanung sowie einer Planung für die bauliche Nachverdichtung (ggf. in Bauabschnitten)
- Vollständige, vergleichende Wirtschaftlichkeitsrechnung

Um den zu erwartenden Beratungsaufwand möglichst gering zu halten schlägt die Verwaltung vor, zunächst unter Berücksichtigung der heutigen finanziellen Auswirkungen sowie der Ergebnisse einer überschlägigen baulich-technischen Zustandserfassung vorab eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen. Sofern diese indikativ zu einer positiven Wirtschaftlichkeitsprognose führt, würden die übrigen Leistungsbausteine beauftragt und durchgeführt.

Die Verwaltung hat bereits Kontakt zu mehreren renommierten Beratungsunternehmen aufgenommen, die aufgrund ihrer Erfahrungen und Kenntnisse bereit und in der Lage sind, die geforderten Beratungsleistungen zu erbringen. Um eine kohärente Abstimmung der Ergebnisse der einzelnen Leistungsbausteine zu gewährleisten, sollen alle Leistungsbausteine an ein Beratungsunternehmen vergeben werden.

Auf der Grundlage der eingeholten ersten Angebote ist mit einem Honorarvolumen für die Plausibilitätsvorprüfung in Höhe von ca. 20.000 bis 60.000 Euro brutto sowie weiteren Honorarkosten in Höhe von ca. 120.000 bis 170.000 Euro brutto für die gesamte Wirtschaftlichkeitsrechnung einschließlich umfassender baulich-technischer Zustandserfassung, Raumkonzept und Umbauplanung zu rechnen. Der Beratungsaufwand beläuft sich somit insgesamt auf ca. 140.000 bis 230.000 Euro brutto.

Die Kommunalaufsicht des EN-Kreises sowie der Bezirksregierung Arnsberg haben – vorbehaltlich eines positiven Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Witten – die Prüfung der Duldung dieser Investitionen angekündigt.

Sofern der Rat dem hier vorliegenden Beschlussvorschlag zustimmt, soll die Beauftragung des Beratungsauftrags über die Plausibilitätsvorprüfung kurzfristig erfolgen. Mit ersten Ergebnissen wird bis Mitte 2011 gerechnet; diese werden den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden.

## 6. Begleitung des Planungs- und Entscheidungsprozesses durch eine Lenkungsgruppe

Aufgrund der hohen Komplexität des Projektes einerseits und der besonderen wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Bedeutung andererseits, schlägt die Verwaltung eine enge Begleitung des anstehenden Planungs- und Entscheidungsprozesses durch eine Lenkungsgruppe aus Vertretern der Fraktionen, der Kommunalaufsicht, des Personalrates und der Verwaltung vor.

Aufgabe der Lenkungsgruppe ist dabei insbesondere die umfassende Erörterung der Aufgabenstellung und der zielorientierten methodischen Vorgehensweise, die Mitwirkung an der Auswahl geeigneter externer Berater, die Erörterung der Beratungsergebnisse und ihrer Auswirkungen sowie die Vorberatung von formellen Beschlussvorlagen. Die erste Aufgabe der Lenkungsgruppe ist die Auswahl des externen Gutachters.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gute Erfahrungen mit interfraktionellen Lenkungs- bzw. Begleitgremien aus anderen komplexen Projekten wie der Realisierung des PPP-Vorhabens im Schiller-Gymnasium und der Adolf-Reichwein-Realschule sowie bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes „Unser Witten 2020“ einschließlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

In Vertretung

In Vertretung

Dr. Bradtke

Kleinschmidt