

Ahaus, 02.11.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

07.12.2021

TOP Ö

8

Beratungsgegenstand

Gesamtkonzept Rathaus

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen stimmt dem Gesamtkonzept zu und beauftragt die Verwaltung, die Pläne weiter auszuarbeiten und dem Ausschuss zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Sachdarstellung

Im Rathaus sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Im Zuge der Sanierungen ist es sinnvoll, das neue geplante Bürokonzept (Open-Co-Working-Space) zu inkludieren. Hierdurch kann erreicht werden, dass die Belästigungen durch Bautätigkeiten zeitlich kürzer erfolgen können.

Folgende Maßnahmen sollen ergriffen werden

- Im Rathaus Anbau müssen die Heizleitungen der Flure in beiden Etagen ertüchtigt werden. Hierzu muss der gesamte Boden der Flure ausgebaut werden, damit die Leitungen saniert werden können.
 - Bereits kurz nach Inbetriebnahme des Rathausanbaus wurde die unplanmäßige Aufheizung der Flure und der geringe Wärmestrom in die Büros bemerkt. Nach Mängelanzeige wurde durch ein gerichtliches Verfahren ein Planungs- und Ausführungsfehler im Heizverteilnetz, speziell in den Fluren, festgestellt. Die gutachterlich festgestellte Summe wurde bereits an die Stadt Ahaus ausgezahlt.
- Der Ratssaal muss saniert werden. Die Technikinstallationen oberhalb der abgehängten Decke sind nicht reversibel. Außerdem ist der Hohlraum nicht rauchüberwacht. Zusätzlich ist die Fensterfront marode und die Lüftungsanlage ist sanierungsbedürftig.
- Die Fenster und Pfosten-Riegel-Fassaden im Rathaus Mittelbau haben ihr Lebenszyklusende erreicht und müssen ausgetauscht werden.

Neues Bürokonzept

„Bei einem Open [Coworking] Space Office handelt es sich um einen großen, offenen Raum, in dem sich die Arbeitsplätze der Mitarbeiter befinden. Hier kann man entweder eine komplette Abteilung unterbringen oder Mitarbeiter aus verschiedenen Teams zusammen in diesem **Großraumbüro** arbeiten lassen. Die Arbeitsplätze sind Schreibtische mit stationärem PC oder Ablageflächen mit Anschlüssen für mobile Endgeräte. Verschiedene Bereiche für Gespräche, Besprechungen und Pausen wechseln sich mit den gruppierten Arbeitsbereichen der Teams ab. Je nach Art des Konzepts existieren visuell abgetrennte und schallgeschützte Zonen für Privatsphäre und

konzentriertes Arbeiten. Bei der Planung eines Open Workspace bezieht die Unternehmensleitung in vielen Fällen die Bedürfnisse des Betriebs und ihrer Mitarbeiter mit ein.“
(Quelle: <https://www.roomhero.de/wiki/open-space-office/>)

Weitere Impressionen können der angehängten Präsentation entnommen werden.

- Im Rathaus Mittelbau 2. OG soll ein Open-Co-Working-Space hergerichtet werden. Durch den Open-Co-Working-Space soll eine höhere Flächeneffizienz, bei gleichzeitig steigender Mitarbeiterzufriedenheit erreicht werden.

Damit in den jeweils betroffenen Bereichen die Baufreiheit hergestellt werden kann, sind Ausweichmöglichkeiten herzustellen. Diese können durch anzumietende Büroflächen, das Aufstellen von Containern oder den ohnehin geplanten Ausbau der beiden Obergeschosse des Objektes Oldenkottplatz 2 umgesetzt werden.

Der Fachbereich Immobilienwirtschaft empfiehlt, die Obergeschosse des Objekts Oldenkottplatz 2 direkt als Open-Co-Working-Space auszubauen. Auf diese Weise kann das Konzept Open-Co-Working-Space getestet werden und Verbesserungen können direkt im späteren Ausbau im Rathaus einfließen.

Es bietet sich an, den Ausbau in direktem Zusammenhang mit der Sanierung/Renovierung der Geschäftsräume der AMT GmbH (im gleichen Gebäude jedoch EG) durchzuführen.

Zeitlicher Ablauf

Nach Fassung des Grundsatzbeschlusses werden die notwendigen Fachplanungsverträge ausgeschrieben und geschlossen. Die Entwurfsplanung samt Kostenberechnung wird dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach Fertigstellung des Objektes Oldenkottplatz 2 können die Räumlichkeiten bezogen und die notwendigen Umzüge im Rathaus durchgeführt werden.

Im Anschluss können die Flurbereiche des Anbaus saniert werden.

Nach Sanierung der Flurbereiche werden die Maßnahmen Fenstertausch, Ratssaalsanierung und Open-Co-Working-Space begonnen.

Im Anschluss sind die Obergeschosse des Objektes Oldenkottplatz 2 wieder frei und können für eigene Zwecke oder zur Vermietung bereitgestellt werden.

Im Rahmen der politischen Beratungen wurde die Nutzung der Obergeschosse des Gebäudes Oldenkottplatz 2 kritisch hinterfragt. Mit dieser Vorlage wird ein langfristiges Konzept, mit kurzfristiger Nutzung durch die Verwaltung, vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein**Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz**☐ keine☒ positiv☐ teils/teils☐ negativ

Alternativen / Optimierung:

☐ keine☐ folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:☐ werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:**Anlagen**

Präsentation: Besprechung Open Space _ CDO.pdf