

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 24/0457
1 - Dezernat I			Datum: 30.10.2024
Bearb.:	Schmieder, Katrin	Tel.:-307	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Hauptausschuss	04.11.2024	Anhörung

Rathaus 2.0: aktueller Stand zur Umzugs-/Sanierungsplanung

Sachverhalt:

Nach der Stadtgründung 1970 entstand in "Norderstedt-Mitte" ein neues Stadtzentrum, wo 1984 auch das „neue“ Rathaus eröffnet wurde – mit den Bereichen Verwaltung, Bücherei, VHS und später auch der "TriBühne" als Veranstaltungsort. Seitdem wurden am Objekt keine signifikanten Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten vorgenommen. In dieser Zeit ist die Bevölkerung Norderstedts um rund 25% gewachsen und die Verwaltung hat für die Bürgerinnen und Bürger eine Vielzahl von neuen Aufgaben übernommen, die überwiegend noch heute in den Arbeits- und Raumstrukturen abgebildet werden, die dem organisatorischen und technischen Stand der 80er-Jahre entsprechen.

Aktuelle Situation:

Bürger-/Kundenorientierung:

Das Jugendamt, das Sozialamt, das Abfall-Servicecenter und das Einwohnermeldeamt – als Hauptanlaufstellen für die Einwohnerinnen und Einwohner – verfügen über keine ausreichenden räumlichen Ressourcen, um sie im Sinne eines zentralen Bürgeramtes weiterentwickeln zu können und z.B. zusätzliche Bürgerdienstleistungen anzubieten. Diese Bereiche erfüllen nicht die zeitgemäßen Anforderungen an eine bürgerorientierte, barrierefrei gut zugängliche und zentral gelegene Anlaufstelle.

Arbeitsplätze:

Wie auch die Stadtbevölkerung hat sich die Anzahl der Mitarbeitenden durch Aufgabenzuwachs erheblich erhöht. Um für alle Mitarbeitenden ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen, ist es bereits seit längerer Zeit notwendig extern Räume anzumieten. So ist z.B. das Jugendamt seit Sommer 2020 in weiten Teilen in angemieteten Räumen in der Rathausallee 70 angesiedelt. Die Arbeitsplätze im Rathaus wurden in den vergangenen 10 Jahren massiv verdichtet: Büros, die laut ursprünglicher Planung für 2 Arbeitsplätze ausgerichtet waren, werden heute vielfach mit bis zu 4 Schreibtischen ausgestattet. Ehemals vorhandene Kommunikations-/Besprechungsräume wurden auf Grund der erheblichen Raumnot in Büroflächen umgewandelt.

Auf Grund der voranschreitenden Digitalisierung hat sich die Arbeitsweise der Verwaltung stark verändert. Individuelle Einzel- oder Doppelbüros mit erheblichem Stauraum für Papierakten, wie sie früher Standard waren, entsprechend heute nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Arbeitsorganisation in der Verwaltung. Die Digitalisierung in der Verwaltung

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

führt zu Veränderungen in den Arbeitsprozessen, den Kommunikationsbedarfen, dem Stauraum für Papierakten und damit in vielen Bereichen zu einer grundsätzlich anderen Arbeitsweise. Dies lässt sich in den aktuellen Raumstrukturen des Rathauses bisher nicht abbilden.

Baulicher Zustand:

Ähnlich wie bereits für die TriBühne in der Sitzung des Hauptausschusses am 24.06.2024 skizziert, ist auch für das Rathaus ein massiver Sanierungsstau festzustellen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die folgenden Aspekte:

- Dach: Auf Grund von Leckagen ist eine Erneuerung der Abdichtung zwingend erforderlich, wodurch auch eine Modernisierung zur Einhaltung der aktuellen gesetzlichen GEG-Anforderungen (Gebäude-Energie-Gesetz) erforderlich wird
- Fassaden- und Fenstersanierung: ebenfalls auf Grund von Schäden und der aktuellen GEG-Anforderungen vollständig zu sanieren
- Brandschutz: seit Inbetriebnahme des Rathauses wurde der Brandschutz nicht modernisiert und entspricht nicht den aktuellen technischen Anforderungen. Im Zuge der Sanierungsarbeiten ist die Umsetzung eines neuen Brandschutzkonzeptes erforderlich. Die vorhandene Sprinkleranlage ist nur eingeschränkt funktionsfähig.
- Elektro: die elektronische Infrastruktur aus dem Jahr 1984 liegt weit unterhalb den heutigen Anforderungen. Dies betrifft insbesondere die Stromversorgung der aktuellen Büroausstattung (durchschnittlich 4-5 angeschlossene Geräte pro Arbeitsplatz), Vorrangschaltung bei Krisen und eine energieeffiziente Steuerung des Gebäudes
- Sanitär-/Trinkwasseranlage: die Infrastruktur ist abgängig und erfüllt nicht mehr die gesetzlichen Vorgaben z.B. der Trinkwasserverordnung
- Heizung: die 1984 verbauten Leitungen und Heizkörper sind abgängig. Die Heizungssteuerung und die verbauten Pumpen sind nicht für einen energieeffizienten Einsatz geeignet.

Umzugs- und Sanierungsplanung:

Für den Bereich des Rathauses ist – unabhängig von der geplanten Modernisierung/inhaltlichen Umgestaltung – in Anbetracht des baulichen Zustands des Gebäudes eine Sanierung unbedingt erforderlich.

Wenn alle Fenster erneuert werden und für die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes alle Bürodecken geöffnet werden müssen, werden alle Räume von den Sanierungsarbeiten betroffen sein. Auf Grund der baulichen Struktur des Rathauses wäre die Sanierung im laufenden Betrieb nur mit erheblichem Aufwand „strangweise“ (senkrecht / jeweils der einzelnen Gebäudebereiche) möglich. Während der Sanierungsarbeiten sind weder die zu sanierenden Räume noch die angrenzenden Bereiche nutzbar, da die Lärmbelästigung ein Arbeiten unmöglich machen wird. Daher werden für zahlreiche Büros in unterschiedlichsten Ämtern temporär Ausweichbüros geschaffen werden müssen, was u.a. zur räumlichen Trennung der Ämter führen kann. Im Zweifelsfall müssten Mitarbeitende sogar mehrere Male umziehen, um einen Betrieb auch in der Sanierungsphase aufrecht zu erhalten. Wie bzw. ob der persönliche Kontakt zu den Bürgerinnen und Bürgern unter diesen Bedingungen aufrechterhalten werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Der Sanierungsprozess im laufenden Betrieb würde geschätzt bis zu 10 Jahre in Anspruch nehmen (tatsächliche Bauzeit), einen erheblichen planerischen sowie logistischen Aufwand nach sich ziehen und zudem – bei Beibehaltung der Raumstrukturen – nicht signifikant zu einer Modernisierung des Rathauses und einer Umsetzung der Digitalisierung beitragen.

Um den Sanierungsprozess bestmöglich kunden- und mitarbeiterorientiert, schnellstmöglich und ressourceneffizient durchführen zu können, hat der Hauptausschuss den Ankaufprozess für eine Ausweichimmobilie politisch begleitet. Final hat die Stadtvertretung dem Erwerb zugestimmt. Dieser Ankauf wird voraussichtlich zum 2. Quartal 2026 abgeschlossen sein. Ein Umzug des Rathauses in diese Immobilie wäre bei einem frühzeitigen und effizienten Planungsprozess in 2027 realistisch.

Planungsstand:

Mit der Beschlussfassung zum Grundhaushalt 2024/25 besteht der politische Konsens, dass die bisher im Haushalt vorhandenen Investitionsmittel zunächst herausgenommen werden und der Verwaltung für eine Raum- und Sanierungskonzept 200.000,- € bereitgestellt werden.

Für die Erstellung des Raum- und Sanierungskonzeptes wurde nach einem Vergabeverfahren im Sommer 2024 ein Auftrag an ein externes Beratungsbüro erteilt, welche die folgenden Inhalte umfasst:

- Grundlagenermittlung und Gebäudeanalyse
- Analyse-Workshops zur Bedarfsermittlung mit den Ämtern und Stabstellen
- Gebäudekonzept für das Rathaus 2.0
- Raum- und Möblierungskonzept (standortungebunden)

- Projekt- und Ressourcenplanung
- Umzugskonzept

Seitens der Verwaltung werden hierfür in 15 Workshops insbesondere personelle Kapazitäten (einzelne Mitarbeitende aus allen Ämtern und Fachbereichen) für die Analyse-Workshops gebunden. Bis Ende Oktober 2024 haben bereits 13 der 15 Workshops stattgefunden. Bei Veränderungsprozessen dieser Art ist eine Beteiligung der Mitarbeitenden zum Gelingen des Prozesses unbedingt erforderlich.

Wie im Hauptausschuss angekündigt, werden die Ergebnisse der Politik im 1. Halbjahr 2025 vorgestellt, so dass rechtzeitig vor den Haushaltsberatungen zum Haushalt 2026/27 die politische Beratung stattfinden kann.