

# Überlegungen zum Thema „Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Verwaltungsgebäude Bonner Straße 100 im Rahmen der Zwei-Standorte-Konzeption“

von Manfred Krause

In meiner Ratsrede zum Thema Rathausan/neubau habe ich am 15.3. die Ablehnung der Verwaltungsvorlage wie folgt begründet:

„Mich überzeugt die Vorlage nicht, da

1. ich das „Zwei-Standorte-Paradigma“ nicht für zielführend und
2. die Wirtschaftlichkeitsberechnung für nicht belastbar halte,
3. die langfristige Personalentwicklung keinen neuen Raumbedarf erkennen lässt,
4. ein Ausschusratsaal für mich keine Priorität hat,
5. wir Gefahr laufen, uns angesichts der vielen anstehenden Investitionsvorhaben zu übernehmen und die falschen Prioritäten zu setzen,
6. es keine wirklich alternative Planung gegeben hat, obwohl Alternativen auf der Hand liegen.“

Jetzt hat die Verwaltung ohne wirkliche Rücksprache oder größere Einbindung der Fraktionen nach den Sommerferien für (fast) alle überraschend, ihre als alternativlos dargestellten bisherigen Pläne über den Haufen geworfen oder (je nach Lesart) lediglich zurück gestellt und ein mehr als doppelt so teures ergänzendes alternatives Konzept präsentiert: Den Umbau und die Sanierung des Ex-Solvay-Gebäudes in der Bonner Straße in der Ohligser Heide.

Natürlich wird man ein marodes Gebäude auf absehbare Dauer sanieren müssen (aber gilt das nicht auch für das Schulzentrum Vogelsang, wo wir mit belastbaren genaueren Untersuchungen Jahr für Jahr hingehalten werden?). Nur: ist die neue Alternative Sanierung und personelle Erweiterung um 130 bzw. 180 Beschäftigte am Standort Bonner Straße eine gute bzw. optimale Alternative? Sollte nicht angesichts der neuen Sachlagen noch einmal grundsätzlich über andere und alternative Konzepte nachgedacht werden?

1. Wie schon am 15.3. ausgeführt: „Das Zwei-Standorte-Dogma hat uns ein abseits gelegenes, nicht integriertes Zweit-Rathaus an der Peripherie Solingens im ehemaligen Solvay-Verwaltungsgebäude beschert und einen Rathausneubau am Schlagbaum, der für die privaten Investoren aufgrund der hohen Mietpreise eine Goldgrube ist. Meine Fraktion hat früher diese Zwei-Standorte-Lösung zurecht abgelehnt. Sie benachteiligt unsere Stadtteile und wirft die Frage auf, ob es nicht stadtentwicklungspolitische Alternativen gibt.“

Ziel müsste es doch sein, die große Mehrzahl der VerwaltungsmitarbeiterInnen nicht in ein Gebäude fern des städtischen Lebens bzw. des Lebens in unseren prägenden Stadtteilen zu „verbannen“, sondern Verwaltung im Zentrum dieser Stadtteile zu ver-

ankern, um diese zu beleben und gegen den weiter vorhandenen Abwärtstrend (Stagnation/Rückgang des Einzelhandels, schwierige Wohnlagen ...) zu arbeiten. Dies bedingt auch eine bessere Erreichbarkeit der jeweiligen Standorte durch die BürgerInnen unserer Stadt, insbesondere mit dem ÖPNV.

## 2. Was könnten Alternativen sein?

Es böte sich an: flexible Weiternutzung angemieteter Räumlichkeiten, gute Bürgerbüros in den Stadtteilen, Erhalt des Standortes Gasstraße, Ankauf/Anmietung schon gemieteter oder neuer Standorten, wie an der Kamper Straße, Teil-Vermietung des Standortes Bonner Straße (Solvay), Verzicht auf die Verlagerung des Stadtarchivs. Gerade in Zeiten der Digitalisierung wäre eine dezentrale Lösung der Raumfrage gut umsetzbar.

Im Einzelnen:

- **Weiternutzung des denkmalgeschützten ehemaligen DGB-Hauses** an der Kölner Straße (inbegriffen inhaltliche Weiterentwicklung des Konzeptes „**Willkommenscenter**“), das noch vor wenigen Jahren mit über 500.000 Euro städtischer Gelder saniert und eingerichtet wurde. Zudem wurde hier – sicherlich berechtigt – immer auf die Nähe zum Kommunalen Integrationszentrum hingewiesen (wobei man auch – genauso berechtigt – auf die Nähe zur Polizeizentrale hinweisen kann). Im ehemaligen DGB-Haus böte sich – nebenbei gesagt – auch an, das Thema Nationalsozialismus / Widerstand sowie das Thema Migration in unserer Stadt über eine Ausstellung etc. aufzugreifen.
- Erhalt, Herrichtung und ggf. Ankauf des ehemaligen Finanzamtes an der **Goerdelerstraße** (mit dem leider nicht denkmalgeschützten Meisterman-Glasbild). Inhaltliche Weiterentwicklung dieses Standortes zusammen mit dem inzwischen sanierten Haus der Jugend (wo jetzt ja schon 15 Arbeitsplätze aus dem Jugendbereich angesiedelt werden sollen – also eine Dependance) zu einem **Jugendrathaus**.
- Ein **neues Bürgerbüro in Ohligs** zusammen mit einer **Touristeninformation** und einer **ÖPNV-Mobilitätszentrale** (der Stadtwerke) in einem (Glas)Neubau direkt im Vorfeld des Hauptbahnhofes, wie es der Bebauungsplan vorsieht. Außerdem ein **neues Bürgerbüro in Wald**.
- **Erhalt des Bürgerbüros etc. in Höhscheid** an der Gasstraße, **keine Verlagerung der Kfz-Zulassungsstelle in die Stadtmitte** (wie evt. angedacht in die ehemalige Sparkassenzweigstelle an der Mummstraße oder evt. doch in die Stadtbibliothek?) **und nach Ohligs** (auch hier ist ja die Sparkassenzweigstelle angedacht) sowie **Verzicht auf eine** mehr als Millionen-schwere **Verlagerung des Stadtarchives** (inkl. Nutzung von versprochenen und nötigen Erweiterungsoptionen am Standort).
- **Prüfung des Erwerbs** bzw. Weiternutzung / Anmietung des Arbeitsamtsgebäudes an der **Kamper Straße** (zentrale und gute ÖPNV-Anbindungen).

- **Weiternutzung** der von den SWS angemieteten **Räumlichkeiten im Stadtwerkegebäude** an der Beethovenstraße und ggf. perspektivische Erweiterung dieser Nutzung (hier auch Kantinennutzung und gute ÖPNV-Anbindung).
  - Ansiedlung eines **Freiwilligen/Ehrenamtsbüros/-treffpunktes** in der Innenstadt z.B. im Umfeld der Clemensgalerie.
  - **Prüfung der Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Theater/Konzertsaalgebäude** (z.B. in der ehemaligen Gaststätte) der Kulturverwaltung.
  - **Sukzessiver Umbau der Räumlichkeiten am Rathausstandort in der Innenstadt und der Bonner Straße** über einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren (begleitet von produktkritischen Untersuchungen der einzelnen Stadt- und Fachdienste) – mit dem Ziel der Personalanpassung – sowie des **Einleitens von Abvermietungen** (oder auch Verkauf von Teilen des Gebäudes) **an der Bonner Straße**.
  - Je nach Erfolg letzterer Maßnahme bei Bedarf **Anbau an das jetzige Rathaus in Mitte, aber ohne kleine Ratssaalebene** und mit – wie beschlossen – begleitendem Mobilitätskonzept.
  - Bei Bedarf evt. **Anmietung / Ankauf** von (ÖPNV-)günstig gelegenen **Bürogebäuden / Brachflächen** etc. mit Anmietungs- oder Neubauoption.
    - **Überprüfung**, ob es sinnvoll sein könnte, am Standort des **städtischen Klinikums leerfallende Räumlichkeiten** zum Beispiel für die Gesundheitsverwaltung zu **nutzen**.
3. Perspektivisch ist anzunehmen, dass nicht nur knapp 1.000 Menschen / Beschäftigte bis 2030 die Stadtverwaltung insbesondere aus Altersgründen verlassen werden, sondern dass mangels Nachwuchs und infolge finanzieller Restriktionen **Hunderte dieser Arbeitsplätze bis 2035 nicht wieder besetzt werden** (können). Dies hat eine vollkommen veränderte Personalentwicklung zur Folge, die in den bisherigen Planungen nicht berechnet bzw. belastbar abgeschätzt werden konnte. Von daher ist es sinnvoll, ein „**atmend**“ **Raumkonzept** zu verfolgen und sich nicht ausschließlich auf zwei Großstandorte festzulegen. Im Umkehrschluss ist es allerdings notwendig, schrittweise die Personalentwicklungsplanung neu zu beleben und (auch produktkritisch) zu entwickeln. (Dies wäre – auf der Seite des Rates – auch eine Aufgabe der Kommission Aufgabenkritik, so wie es in früheren Ratsperioden schon praktiziert wurde.)
4. Perspektivisch ist ferner davon auszugehen, dass die jetzt (plötzlich) aufgedeckten Instandhaltungsdefizite am Standort Bonner Straße noch zahlreiche weitere städtische Hochbauten und insbesondere Schulgebäude betreffen. Bestes Beispiel ist der **Schulkomplex Vogelsang**, wo wohl von einem **Kostenvolumen von 40 bis 50 Mio. Euro (Sanierung und/oder Neubau)** auszugehen ist. Hier fehlen bislang jegliche Etatansätze. Wer Handlungsfreiheit im Bildungsbereich behalten möchte und Prioritätensetzungen auch in den zukünftigen Jahren nicht verbauen möchte, muss in der jetzi-

gen Situation mit Großinvestitionen in bestehende oder neue klassische Verwaltungsgebäude (der Kernverwaltung) mehr als sorgsam umgehen, auch da wir jetzt schon ein Investitionsvolumen von rund 60 – 70 Mio. Euro für die Feuerwehr in den nächsten 10 Jahren gebunden haben und sich alleine der Investitionsetat in unserer Stadt in den kommenden vier Jahren von 161 Mio. Euro (2017) auf 287 Mio. Euro nahezu verdoppeln soll bzw. wird, ohne dass die vorhandenen Kassenkreditaufnahmen in gleichem bzw. nennenswerten Umfang sinken werden. Die **Gefahr des strukturellen Überhebens** ist angesichts der weiter bestehenden prekären Haushaltslage durchaus gegeben.

5. Die **prognostizierten finanziellen Entlastungen** des jetzigen Verwaltungskonzeptes (Sanierung und Ausbau Bonner Straße) sind **minimal** und liegen bei nur noch 200.000 Euro jährlich (gegenüber angenommenen 500.000 Euro beim Konzept des Verwaltungsan/neubaus in Mitte – eine Zahl, die schon – darauf hatte ich hingewiesen – mit mehr als großer Vorsicht betrachtet werden musste). Sie sind darüber hinaus auf der Zeitschiene und vor allem in ihren sonstigen **Folgewirkungen** (wie Ankauf / Anmietung neuer Standorte für die Bürgerbüros / KfZ-Zulassungsstelle in Ohligs und Mitte, Umbau des Rathauses in Mitte, Archivverlagerung bzw. Neubau, unklare Verkaufsoptionen für aufzugebende Standorte etc.) **kostenmäßig überhaupt nicht bis zum Ende durchbuchstabiert** und können (bzw. werden) sehr wahrscheinlich noch für manche Überraschung sorgen.
6. Von daher lohnt es sich m.E., **noch einmal grundsätzlich Alternativen zu erörtern**, die „in the long run“ kostengünstiger, auch da wesentlich flexibler sind, und im Verlauf ihrer Umsetzung ein hohes Nachsteuerungspotential besitzen. Zudem sollten sie eine **andere Stadtentwicklungsperspektive** verfolgen. Die Verwaltung unserer Stadt könnte wieder näher an die Bürgerinnen und Bürger heranrücken und für die Belebung der Innenstadt und ihrer prägenden Stadtteile wie Ohligs, Wald, Höhscheid und Merscheid sorgen, sowie dabei den städtischen ÖPNV und die bessere Erreichbarkeit der jeweiligen Standorte befördern. **Eine bürgernahe Verwaltung muss sich auch in einem entsprechenden räumlichen Konzept ausdrücken.**