



Stadt Ahlen • 59225 Ahlen

Kreis Warendorf  
Herrn Landrat  
Dr. Olaf Gericke  
Kommunalaufsicht  
Postfach 11 05 61  
48207 Warendorf

## **Überörtliche Prüfung der Stadt Ahlen Stellungnahme zum Entwurf des Prüfungsberichts**

Sehr geehrter Herr Dr. Gericke,

Sie baten mit Schreiben vom 22.01.2015 zur Prüfung des Haushaltsentwurfes 2015 der Stadt Ahlen um die Übersendung der Stellungnahme an die GPA zum Thema Rathausanierung. Dieser Bitte will ich hiermit gerne nachkommen.

### **„Angeforderte Stellungnahme zur Sanierung des Rathauses (Seite 28 und 29):**

In Anlage 1 finden Sie die fachliche Stellungnahme aus technischer Sicht, in Anlage 2 die Chronologie der Entscheidungen der politischen Gremien.

Es wurde noch keine abschließende Entscheidung für eine Sanierung getroffen. Der Rat der Stadt Ahlen hat gegen den Umzug in die Arbeitsagentur gestimmt; nicht dagegen schon abschließend für die Alternative der Sanierung. Vielmehr wurde die Verwaltung lediglich mit der Prüfung der Sanierung mit dem Ziel der wirtschaftlichen Umsetzung beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde in einem aktuellen Förderantrag (Stand 15.02.2015) das Rathaus als Quartierszentrum in eine städtebauliche Fördermaßnahme eingebunden; grundsätzlich scheint eine Förderbarkeit des Projektes gegeben zu sein. Der Umgang mit diesem Projekt im zuständigen

# STADT **A**HLEN

Der Bürgermeister  
Westenmauer 10  
59227 Ahlen  
Telefon (0 23 82) 5 90  
Telefax (0 23 82) 5 94 65  
www.ahlen.de  
rathaus@stadt.ahlen.de

**Fachbereich  
Finanzen**

**Datum**  
02.04.2015

**Auskunft erteilt**  
Herr Schlebes

**E-Mail**  
schlebesd@stadt.ahlen.de

**Durchwahl**  
59 - 303

**Zimmer**  
433

**Telefax**  
59 -

**Mein Zeichen**

**Sprechzeiten der Verwaltung**  
Montag: 08.30 - 12.00 Uhr  
Dienstag: 14.30 - 16.00 Uhr  
Mittwoch: 08.30 - 12.00 Uhr  
Donnerstag: 14.30 - 17.00 Uhr  
Freitag: 08.30 - 12.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Zentrale Rechnungsadresse**  
Stadtverwaltung Ahlen  
Rechnungseingang  
(bitte Fachbereich / Besteller angeben)  
Westenmauer 10  
59227 Ahlen

**Bankverbindungen der Stadtkasse**  
**Sparkasse Münsterland Ost**  
BLZ 400 501 50  
Kto-Nr. 18 000 018  
IBAN DE13 4005 0150 0018 0000 18  
BIC WELADED1MST

**Volksbank Ahlen e. G.**  
BLZ 412 625 01  
Kto-Nr. 100 002 900  
IBAN DE87 4126 2501 0100 0029 00  
BIC GENODEM1AHL

Ministerium des Landes ist abzuwarten, bevor endgültig über die Zukunft des Rathauses entschieden wird.“

Diese Stellungnahme wurde der GPA mit Datum 01.04.2015 übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

Benedikt Ruhmüller

## **Anlage 1**

### **Kultur- und Verwaltungszentrum Ahlen**

#### *Verhältnis zwischen Nutz und Verkehrsflächen*

Das Kultur- und Verwaltungszentrums (Rathaus) der Stadt Ahlen besitzt eine Netto-grundrissfläche von 10.960 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 8148 m<sup>2</sup> auf Nutzflächen verschiedenster Arten (NF 1 – NF 7), 452 m<sup>2</sup> auf technische Funktionsflächen und 2.360 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen.

In der für eine Flächengegenüberstellung ungünstigsten Berechnung, also ohne Einbeziehung der Tiefgarage, die mit 1.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Sparte NF 7 ausgewiesen wird, beträgt der prozentuale Anteil der Verkehrsfläche lediglich 24,2 % der gesamten Nettogrundrissfläche.

Dieses Flächenverhältnis entspricht ziemlich genau dem des Arbeitsagentur-Gebäudes und ist ein gängiges Flächenverhältnis von sog. Verwaltungsgebäuden, die im Gegensatz zu reinen Bürozeckbauten auch repräsentativen Charakter besitzen.

#### *Risiken hinsichtlich Gründungssicherheit, Rohbaukonstruktionsschäden, Schadstoffbelastungen*

Das Kultur- und Verwaltungszentrum wurde als konventionell errichtetes Massivgebäude in Stahlbetonskelett- bzw. Stahlbetonbauweise errichtet. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse im direkten Bereich der Wiese wurde der gesamte Gebäudekomplex aufwändig auf einer engmaschigen Bohrpfahlgründung erstellt.

Die bei einer Sanierung zu entkernenden Gebäudebestandteile wie Fassadenbauteile, Abhangdecken, leichte Trennwände sowie technische Ausrüstung machen im Vergleich zu dem massiven Stahlbetonbauteilen einen sehr geringen Gewichtsanteil aus. Die bezogen auf das Gebäudegesamtwicht verändernden Lastsituationen während der Bauzeit sind insofern zu vernachlässigen.

Auch gibt es trotz umfangreicher Sichtungen aktuell keinerlei Hinweise auf Gründungsschwächen bzw. einem veränderten Konstruktionsverhalten.

Die für die weitere Planungs-, Kosten- und Zeitsicherheit wichtige Überprüfung der tatsächlich vorhandenen statischen Gebäudeeigenschaften – auch in Bezug auf die heutigen statischen Anforderungen und unter besonderer Berücksichtigung der Eigenschaften des hier vor allem eingesetzten Baumaterials Stahlbeton – wurde durch das anerkannte Ing.-Büro Gerd von Spiess aus Dortmund durchgeführt.

Um sowohl die statischen als auch die dynamischen Beanspruchungen der wesentlichen, tragenden Bauteile im einzelnen als auch als Gesamtbaukörper zu beurteilen, wurde als Grundlage aller statischen Überprüfungen eine Gebäudedigitalisierung durchgeführt. Die Daten der Überprüfung der wichtigsten tragenden Bauteile wie Stützen, Balken und Deckenplatten wie auch die einer Betonuntersuchung flossen in die weitere Ermittlung der vorhandenen Gesamtgebäudestatik am 3-D-Modell unter Zuhilfenahme komplexer Statikprogramme ein.

Mit diesem Überprüfungsverfahren konnten die tatsächlichen statischen Gebäudedaten ermittelt und mit den heute geforderten Eurocodes abgeglichen werden. Zudem hat man mit der nun vorliegenden statischen Digitalisierung den Einstieg in die BIM-Technologie (Building Information Modeling) erreicht und kann mit dieser zukunftsweisenden Planungsmethode eine erheblich bessere Kosten- und Zeitsicherheit bei einer möglichen Sanierungsmaßnahme gewährleisten.

Das Ergebnis dieser umfassenden Untersuchung belegt die Standsicherheit des Kultur- und Verwaltungszentrums auch nach den aktuellen bautechnischen Vorschriften.

Für zukünftige Planungs- und Ausführungsarbeiten im Rückbau sind überdies Aussagen bezüglich möglicher Schadstoffbelastungen in Bauwerksmaterialien und -konstruktionen relevant. Eine Überprüfung des Gebäudes nach Schadstoffen wie Asbest, KMF, PCB sowie PAK wurde durch das Büro Wessling GmbH aus Altenberge durchgeführt.

Im Ergebnis wird bescheinigt, dass eine akute Gefährdung hinsichtlich der überprüften Schadstoffe im Bestandsverbleib nicht besteht, jedoch bei Rückbau die dem Schadstoff entsprechenden Entsorgungsrichtlinien zu beachten sind. Besonders gilt dies für die in Konstruktionen eingebauten KMF-Dämmungen, die aufgrund ihrer Herstellungszeit als möglicher Gefahrstoff eingestuft werden.

#### *Weiterer zeitlicher Ablauf*

Im Rahmen einer freihändigen Vergabe unter Berücksichtigung von § 3 TVgG NRW mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb als zweistufiges Verfahren wurde das Büro W + P Gesellschaft für Projektabwicklung mbH aus Essen am 12.02.2015 mit der vorbereitenden Projektsteuerung beauftragt.

Die Konkretisierung von Sanierungsart und -tiefe einer möglichen Gebäudesanierung durch eine umfassende Bedarfsplanung wie auch ein Wirtschaftlichkeitsvergleich des Sanierungsziels mit einem Neubau ist wesentlicher Bestandteil dieser Dienstleistungsbeauftragung. Dieser Arbeitsprozess soll bis Jahresmitte 2015 abgeschlossen sein, so dass in der zweiten Jahreshälfte die Hauptplanungsleistungen ausgeschrieben werden können.

Die eigentliche Planung in den unterschiedlichen Leistungsphasen mit entsprechenden politischen Beschlüssen soll bis Ende 2016 erfolgen. Der Beginn der Bauphase nach Ausschreibungen der Bauhauptleistungen ist für Mitte 2017 angedacht. Die vorgesehene Fertigstellung nach geplanter zweijähriger Bauzeit endet somit im Jahr 2019.

## Anlage 2

### **Chronologische Abfolge des Entscheidungsprozesses zur „Rathaus-Frage“**

#### **Stellungnahme zur Feststellung aus dem Bericht Finanzen 10826 (S. 28/29) der Gemeindeprüfungsanstalt**

Entscheidungsprozess zu Sanierung/Umzug/Neubau des Kultur- und Verwaltungszentrums:

25.11.2010: Ausschuss für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (AfB/0048/2010)

Vorstellung der Ergebnisse des Planungsprozesses Rathaussanierung durch die Firma ISFM GmbH und Erklärung zur Einbeziehung von Vertretern der Politik in die bestehende Arbeitsgruppe

22.02.2011: Haupt- und Finanzausschuss (HFA/0044/2011)

Verwaltungserklärung zur Einbindung des Architekten Prof. Parade in den Planungsprozess

13.02.2012: Haupt- und Finanzausschuss (HFA/0054/2012)

Terminankündigung zu Informationsveranstaltung für den Rat am 08.03.2012

29.03.2012: Ratssitzung (Rat/0002/2012)

Bildung eines interfraktionellen Gremiums mit Beratungsfunktion für den Fachausschuss

06.09.2012: Ausschuss für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (AfB/0062/2012)

Absetzung des TOP Weiterentwicklung des Rathausprojektes (Vorlage: VO/1949/2012)

28.05.2013: Haupt- und Finanzausschuss (HFA/0062/2013)

Information Beauftragung eines Consultants zwecks Grundlagenermittlung mit dem Ziel einer entscheidungsfähigen Vorlage im Oktober 2013

04.07.2013: Ausschuss für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (AfB/0069/2013)

Sachstandsbericht zu Arbeiten des Planungs- und Consultingbüros mit Bestätigung der Einbeziehung der Stadthalle in den laufenden Planungsprozess

10.09.2013: Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Ausschusses für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (HFA/0067/2013)

Vorstellung der Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleiches der vier verschiedenen Varianten durch Assmann Beraten+Planen GmbH

Die Vorlage wird ohne Beschluss an die nachfolgend beratenden Gremien verwiesen.

16.09.2013: Ausschuss für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (AfB/0070/2013)

Erläuterung des geplanten Vorgehens, Darstellung der Finanzierungsfrage und der Unterschiede beider vorliegender Gutachten (Assmann Gutachten: Vergleichbarkeit der einzelnen Varianten, Berücksichtigung des geltenden Ratsbeschlusses zum Passivhausstandard, Einbezug von HOAI-Honoraren, aktualisierte Risikozuschläge, marktübliche Abbruchkosten)

Der Vorsitzende weist noch einmal kurz darauf hin, dass man sich einig sei, heute zu dieser Vorlage keinen Beschluss zu fassen.

01.10.2013: Haupt- und Finanzausschuss (HFA/0064/2013)

Ankündigung von Sondersitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates

05.11.2013: Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Ausschusses für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (HFA/0068/2013)

-abgesetzt-

05.12.2013: Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Ausschusses für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (HFA/0069/2013)

Die Beratungspunkte werden ohne Beschluss an den Rat verwiesen.

05.12.2013: Ratssitzung (Rat/0008/2013)

Zur Zukunftsperspektive des Rathauses und der Stadthalle nehmen die Vorsitzenden der Ratsfraktionen Stellung und begründen ihre Meinung.

Nach Abschluss der Diskussion namentliche Abstimmung über die Beschlussvorlage der Verwaltung.

Antrag der FDP-Fraktion vom 18.09.2013 „Umzug in das Gebäude der Arbeitsagentur – Variante 3“ mit 12 Ja- und 33 Nein-Stimmen abgelehnt.

Antrag der SPD-Fraktion vom 18.11.2013 mit 37 Ja- und 3 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen angenommen.

### **Beschluss:**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die Überprüfung einer Sanierung des Verwaltungs- und Kulturzentrums der Stadt Ahlen auf Basis der Vorstellung des ZGLM von März 2012 wieder aufzunehmen bzw. weiterzuführen.**

30.01.2014: Ausschuss für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (AfB/0072/2014)

Verfahrenserläuterung zur Rathaussanierung: Vorbereitung des Nutzungsprogramms und der Sanierungsziele mit anschließender Diskussionsmöglichkeit und resultierender Empfehlung rechtlich und wirtschaftlich gebotener Schritte

26.02.2014: 1. Sitzung der Rathauskommission

Erläuterung des Sachstandes, Organisatorisches

20.03.2014: Ausschuss für Bauen, Umweltfragen und öffentliche Einrichtungen (VO/2361/2014)

Mitteilungsvorlage zum Sachstand Thema Rathaussanierung

06.05.2014: Ratssitzung (Rat/0018/2014)

**Beschluss:**

**Der Rat der Stadt Ahlen beauftragt die Verwaltung mit der Sicherstellung, dass die Sanierung des Rathauses (Verwaltungs- und Kulturzentrum) kurzfristig, wirtschaftlich und fachgerecht durchgeführt wird. Mit der Verabschiedung des städtischen Haushaltes 2014 sind die Voraussetzungen dafür erfüllt. In die weitere Sanierungsplanung wird Herr Prof. Dr. Christoph Parade als Architekt des Gebäudekomplexes in geeigneter Form beratend hinzugezogen.**

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen 40

NEIN-Stimmen 0

Stimmenthaltungen 1

02.07.2014: 2. Sitzung der Rathauskommission

Gutachten zur Urheberrechtssituation

Schadstoffuntersuchungen, Statische Untersuchungen und Sanierungsziele

Belegungsplanung und Interimslösung

Personalbedarf

10.12.2014: 3. Sitzung der Rathauskommission (RHK/0002/2014)

Stand der Voruntersuchungen

Eventuelle Fördermöglichkeiten

Belegungsplanung

Ausschreibung Projektsteuerungsleistung

Zeitplan

16.12.2014: Ratssitzung (Rat/0017/2014)

Gemeinsame Vereinbarung zum Haushalt der Stadt Ahlen

Sofortmaßnahmen – Verabschiedung der Haushaltssatzung 2015

Beim Rathaus werden die Ergebnisse der laufenden Untersuchungen bis Anfang 2015 abgewartet. Zielsetzung bleibt gemäß dem Ratsbeschluss vom 06.05.2014 eine Sanierung, sofern diese wirtschaftlich vertretbar ist.

11.03.2015: 4. Sitzung der Rathauskommission (RHK/0003/2015)

Vorstellung Projektsteuerungsbüro W+P

Aktueller Sachstand – Ergebnisse Gebäudeuntersuchungen

Weiteres Vorgehen