



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-71/2022

Fachbereich	Zentrale Dienste und Finanzen
Sachbearbeiter	Jürgen Roth
Datum	09.08.2022

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	05.09.2022
Haupt - und Finanzausschuss	04.10.2022

Bürgerzentrum Walluf

Anlage(n):

1. VL 71- Anlage 1 A Bauliche Nutzung
2. VL-71-2022 Anlage 1 B Mühlestraße 40 Bauliche Nutzungsmöglichkeit
3. VL 71-2022 Anlage 2 Konzept Bürgerzentrum Walluf

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis der Überlegungen des Ingenieurbüros zur Unterbringung der drei Gebäudekomplexe (Rathaus, Feuerwehr und Betriebshof) wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes wird vom Neu/Ausbau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses am Standort Mühlestraße 40/42 Abstand genommen.

2. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und der zentralen Lage des derzeitigen Rathauses/Baubetriebshof wird beschlossen, das Areal um die Mühlestraße 40/42 in den künftigen Jahren schrittweise zu einem bedarfsgerechten und barrierefreien „Bürgerzentrum Walluf“ aus/umzubauen. Die Detailplanungen sind zu gegebener Zeit in den Gremien zu beraten.
3. Für die dringend erforderlichen Umbaumaßnahmen können die zur Verfügung stehenden Haushaltsreste unter der Investitionsnummer I20-111-01 (Rathaus energetische Maßnahmen), HH-Reste per 31.12.2021 190.823 € in Anspruch genommen werden.

Sachverhalt:

Die Fachbereichsleiter und der Bürgermeister haben sich gemeinsam beraten, da für das derzeitige Verwaltungsgebäude, Rathaus, Mühlestraße 40/42 und den angrenzenden Gebäudekomplex Feuerwehr, Bauverwaltung und Baubetriebshof einige wichtige und dringend erforderliche Umbau-bzw. Sanierungsmaßnahmen anstehen.

Das Ergebnis ist in dieser Vorlage zusammengefasst und soll als Konzept für den künftigen Ausbau eines Bürgerzentrums in zentraler Mitte der Gemeinde Walluf dienen.

Dieses Konzept entspricht der Vereinbarung, die im Grenzänderungsvertrag vom 16.06.1970 (Zusammenschluss Gemeinde Nieder-u. Oberwalluf) wie folgt formuliert wurde:

§ 12

Standorte von zukünftigen Gemeinschaftseinrichtungen

- (1) Bei dem Bau eines neuen Rathauses sowie eines Freibades ist darauf zu achten, dass diese in zentraler Lage erfolgen.
- (2) Im Bereich der bisherigen Gemeinde Oberwalluf ist ein Dorfgemeinschaftshaus zu errichten.
- (3) Im Bereich der bisherigen Gemeinde Niederwalluf ist im Paradies ein neuer Kindergarten zu errichten.

Politische Grundsatzentscheidung

Um nun in nächster Zeit und auch für die nächsten Jahre ein zielgerichtetes Arbeiten zu ermöglichen, ist es an der Zeit, zwei politische Grundsatzentscheidungen zu treffen:

1. Das Ergebnis der Überlegungen des Ingenieurbüros zur Unterbringung der drei Gebäudekomplexe (Rathaus, Feuerwehr und Betriebshof) wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes wird vom Neu/Ausbau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses am Standort Mühlstraße 40/42 Abstand genommen.

2. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und der zentralen Lage des derzeitigen Rathauses/Baubetriebshof wird beschlossen, das Areal um die Mühlstraße 40/42 in den künftigen Jahren schrittweise zu einem bedarfsgerechten, barrierefreien u. energetischen „Bürgerzentrum Walluf“ aus/umzubauen.

Gemeinsamer Feuerwehrstützpunkt Mühlstraße 40

Der Standort Mühlstraße 40/42 ist seit Jahren als möglicher zentraler Standort für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus im Gespräch. Das Ing.-Büro König wurde beauftragt die mögl. Umsetzung der Überlegung zu untersuchen. Das Ergebnis ist als **Anlage 1**. beigefügt, das Büro kommt zu folgendem Ergebnis:

Fazit: Nach den durchgeführten Überlegungen und der Prüfung mehrerer Varianten bleibt letztlich nur die Feststellung, dass alle 3 (drei) Gebäudekomplexe (Rathaus, Feuerwehr und Baubetriebshof) incl. der hierfür erforderlichen Nebenflächen nicht gemeinsam auf dem Grundstück in der Mühlstraße entwickelt werden können.

Der Gemeindebrandinspektor ist über dieses Ergebnis und der geplanten Entwicklung in einem persönlichen Gespräch durch den Bürgermeister informiert.

Grundsätzliche Feststellungen zum Standort Mühlstraße 40:

Die wirtschaftlichste Überlegung ist die **Sanierung** der derzeitigen Feuerwehrrhalle (nach Auszug der Feuerwehr) und der Umbau zur Nutzung im Rahmen eines Bürgerzentrums. Dies ist allerdings nicht in kurzer Zeit umsetzbar, sondern bedarf einiger Abschnitte, um letztendlich das Ziel zu erreichen.

Betriebswirtschaftlich ist zu empfehlen, die vorhandenen Gebäudeteile energetisch zu sanieren und weiterhin zu nutzen sowie nach Auszug der FFW auch den Baubetriebshof in unmittelbarer Nähe zum Bauamt zu belassen. Diese Konstellation erspart von vornherein jede Menge Kosten und ist in den kommenden Jahren überschaubar zu finanzieren.

Die Synergieeffekte durch die Zentralisierung sind für Bürger und Mitarbeiter/innen aufgrund der kurzen Wege und der Zeitersparnis von großem Vorteil.

Bürgerzentrum Walluf:

Konzept Bürgerzentrum in Walluf:



Weitere Darstellungen sind als Anlage 2 beigefügt.

Das heutige Rathausgebäude soll mit dem Anbau an den Gebäudekomplex FFW/Bauverwaltung mit angebunden werden.

Im neuen Verbindungsgebäude und den Bestandsgebäuden soll ein modernes, bürgeransprechendes Empfangsportal mit Bürgerinformation und ebenerdigem Zugang (Barrierefreiheit) zu allen publikumsintensiven Bereichen gestaltet werden. Hierfür wird der untere, hälftige Teil der Feuerwehrrhalle in Anspruch genommen werden. Die Restfläche wird in den Baubetriebshof integriert.

Der Zugang zum 1. OG soll für jeden Besucher barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen sein. Der heutige Saal im 1. OG des Anbaus kann dann als Sitzungssaal oder Besprechungsraum mit Übergang in den hinteren Bereich des Gebäudekomplexes genutzt werden.

Wichtiger Hinweis:

Bei einer Niederlegung des Gebäudekomplexes „Feuerwehr/Baubetriebshof“ kann wegen der Frischluftschneise Wallufbachtal nur noch eine Teilbebauung erfolgen.

Stellplätze Mühlstraße 40:

Ein schon heute kaum lösbares Problem sind die erforderlichen Stellplätze für das Areal.

Mitarbeiter Verwaltung: 30

Mitarbeiter Baubetriebshof: 8

Vorhandene Stellplätze nur: 20

Hinzu kommen 4 provisorisch hergerichtete Stellplätze, 3 E-Stelle E-Ladesäule und 1 Behindertenstellplatz. Noch nicht berücksichtigt sind die noch einzustellenden neuen Mitarbeiter/innen.

Der Stellplatzdruck erfordert es bereits in heutiger Zeit, dass Mitarbeiter Ihre Fahrzeuge direkt in der Mühlstraße parken müssen und somit öffentlichen Parkraum blockieren. Bei Feuerwehreinsätzen sind teilweise die Fahrzeuge der Mitarbeiter zugeparkt. Freie Besucherparkplätze stehen somit nicht zur Verfügung.

Hierbei ist dann noch nicht der Bedarf an Stellplätzen berücksichtigt, wenn Blutspendetermine sind und im Mühlenpark Veranstaltungen stattfinden (Grillplatz + Partyraum).

Mühlstraße 42 / Kirchner Mühle

Vor diesem Hintergrund der Stellplatzproblematik wird daher empfohlen, das bestehende, **nicht denkmalgeschützte** Bestandgebäude mit Anbau, Mühlstraße 42, niederzulegen (derzeitige Nutzung: 1.OG befristete Vermietung und EG: Unterbringung des Hausmeisters), um den dringend notwendigen Parkraum errichten zu können.

Die grob geschätzten Sanierungskosten für dieses Gebäude würden sich auf mindestens 750 T€ belaufen und stehen in keinem Verhältnis zu einer möglichen künftigen Nutzung.

Die Reste der ehemaligen Kirchner Mühle, das Mühlrad (denkmalgeschützter Teil), ist in jedem Fall zu erhalten und soll stilvoll in das Areal integriert werden und so bei Mühlen-Wanderungen durch das Walluftal zum Verweilen einladen. Ggfs. ist sogar eine Aktivierung für Stromgewinnung möglich. Weitere Möglichkeiten wären zu prüfen.



Erste Schritte zum modernem Bürgerzentrum:

Mit der Verabschiedung des Stellenplanes zum Doppelhaushalt 2022/2023 wurden weitere Verwaltungsstellen beschlossen. Eine Unterbringung der neuen Mitarbeiter ist nur dadurch möglich, dass das derzeitige Bestandsgebäude Mühlestraße 38 zur Nutzung für die Verwaltung hergerichtet wird.

Benötigte Büroflächen:

- Hier werden zunächst die Hilfspolizeibeamten und auch der Hausmeister für die kommunalen Liegenschaften untergebracht.
- Ein aktueller Arbeitsplatz im FB II muss räumlich vergrößert werden, gleichzeitig ist für die neue Kraft im Ordnungsamt (0,5 Stellen) ein neuer Arbeitsplatz einzurichten.
- Für die Unterbringung der Gemeindepfleger/in ist provisorisch die Mühlestraße 42, Erdgeschoss angedacht.
- Für die neuen Mitarbeiter/innen im Fachbereich III müssen weitere Büroflächen zur Verfügung gestellt werden.
- Für den neuen stellv. Fachbereichsleiter/in für den Fachbereich I muss ebenfalls noch nach einer Möglichkeit Ausschau gehalten werden.

Dringend erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen:

- Die Heizungsanlage für das Areal der Mühlstraße 40 mit FFW, FB III u. Baubetriebshof stand zum Ende des Jahres 2021 vor einem Totalausfall. Nur mit großen Anstrengungen und provisorischen Lösungen konnte die Anlage in Betrieb gehalten werden.
- Die Server in der Verwaltung wurden bereits in den Kellerraum verlegt. Nicht verlegt werden konnte der Verteilerschrank mit all seinen Anbindungen. Hier muss für den nächsten Sommer dringend eine Klimatisierung des Raumes erfolgen, um einen Ausfall zu vermeiden.
- Dies gilt auch für die Büroräume im Verwaltungsgebäude, die temperaturmäßig schon lange nicht mehr den Arbeitsstättenrichtlinien entsprechen (27 Grad, bei 6 Uhr in der Früh im Sommer).
- Das Dach des Rathauses ist nur provisorisch nach einem Schaden mit Folie abgedeckt, Komplettanierung steht an.
- Ein Teil der Heizkörper im Rathaus mussten bereits ausgetauscht (Wasserschäden Sitzungszimmer 2019 u. weiteren Büroräumen) werden.
- Fenstererneuerung im gesamten Gebäude ist erforderlich.
- Die vergangene „Corona Zeit“ zeigt deutlich auf, dass im Erdgeschoss ein **zweiter Eingang** geschaffen werden muss, um nahe Begegnungen vermeiden zu können. Hier besteht dann gleichzeitig auch die Möglichkeit, einen barrierefreien Zugang und den erforderlichen 2 Rettungsweg für das Verwaltungsgebäude zu schaffen.

Behindertengerechter Zugang Verwaltungsgebäude Mühlstraße 40:

Der ehemalige PKW Stellplatz Bgm. kann zu einem Behindertenparkplatz umgebaut und gleichzeitig ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss des Rathauses mit einem neuen Eingang geschaffen werden.

- Im Fachbereich III muss weiterer Büroraum für die neuen und noch kommenden Mitarbeiter/innen bereitgestellt werden. Die derzeitigen Lagerflächen der Vereine werden dringendst für Büroflächen benötigt. Hierzu haben schon vor Monaten Gespräche mit dem Mieter der neu erworbenen Gewerbeliegenschaft stattgefunden. Eine Rückmeldung ist trotz mehrfacher Erinnerungen nicht erfolgt.
- Im Bestandsgebäude Verwaltung / FFW / Baubetriebshof muss dringendst ein Technikraum für die Netzwerktechnik u. den Server und auch Büroflächen eingerichtet werden.

Eine erste grobe Kostenschätzung zum An-/Umbau zum Bürgerzentrum wurde mit rd. 2,0 Mio. netto (Stand 08.22) ermittelt.

Um die ersten Schritte kurzfristig und unbürokratisch, auch in finanzieller Sicht, auf den Weg zu bringen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die seit 2020 zur Verfügung stehenden Mittel unter der Investitionsnummer I20-111-01 (Rathaus energetische Maßnahmen), HH-Reste per 31.12.2021, 190.823 € in Anspruch zu nehmen.

Aus diesen Ansätzen sollen zunächst schwerpunktmäßig die anfallenden Kosten für die

- Herrichtung der Mühlstraße 38,
- Mühlstraße 40, Dachsanierung (Berücksichtigung Nutzungsmöglichkeit Photovoltaikanlage),
- Mühlstraße 40, barrierefreier Zugang (gleichzeitig 2. Rettungsweg),
- die Herrichtung von Büroflächen und eines Technikraumes im Gebäudekomplex FFW/FB III u. Baubetriebshof,
- notwendige Büroausstattungen etc.,

finanziert werden. Über die Verwendung der Gelder und dem Fortgang der Arbeiten wird vierteljährlich berichtet.

Verwaltungsgebäude, Prüfung des Standortes Mühlstraße 118:

Das neu erworbene Verwaltungsgebäude ist bis zum Jahr 2031 vermietet. Eine Kündigungsmöglichkeit besteht einseitig für den Mieter, erstmalig ab dem 01.10.2024 mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist. Die Büroflächen werden nach Kenntnis der Verwaltung nur zu einem geringen Teil genutzt.

- Hinweis:**
1. Bei Inanspruchnahme von Mietflächen wird über den monatlichen Mietzins neu zu verhandeln sein.
 2. Die Kosten für erforderliche Umbaumaßnahmen werden nicht unerheblich sein.
 3. Bei einer möglichen Nutzung des Gebäudes Mühlstraße 118 wird die vorhandene Bürofläche nur bedingt ausreichend sein.
 4. Für den Baubetriebshof würde ebenfalls ein neuer geeigneter Standort erforderlich sein, sollte dieser auf dem jetzigen Betriebsgelände gefunden werden, werden ebenfalls Kosten für die Umbaumaßnahmen zu veranschlagen sein.

Vom Gedankengang, die Verwaltung in dem Bürokomplex unterzubringen, ist auch aufgrund des noch laufenden Mietvertrages Abstand genommen worden.

Das Gebäude ist nicht bedarfsgerecht, Stellplätze stehen für Bürger und Mitarbeiter nicht ausreichend zur Verfügung.

Abschließend bleibt verwaltungsseitig festzustellen, dass die offensichtlich bessere Lösung der An-/Umbau des Standortes Mühlstraße 40/42 ist und daher auch aus den aufgezeigten Gründen favorisiert wird.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister