

Bürgerantrag/-anregung zum Thema „Rathausneubau“

Am 9. August 2023 wurden im Rahmen einer Bürgerinfoveranstaltung eine Machbarkeitsstudie mit vier Alternativen für den Neubau des Rathauses vorgestellt. Der Diskussionsverlauf zeigte, dass die Bürger zahlreiche Fragen haben und ein unterschiedliches Meinungsbild zu diesem Thema vorliegt. Die Prämissen / die Herleitung der Daten auf denen die Kostenimplikationen beruhen, waren/war teilweise intransparent.

Die Prämissen zu den Kosten aller Varianten in der Machbarkeitsstudie beruhen darauf, dass ein erheblicher Platzmehrbedarf gegenüber dem heutigen Bau vorliegt (je nach Variante > 65%/72 % s. Studie Seite 12). Die Zahl der Arbeitsplätze soll um 42 % (Seite 12) erweitert werden. Dies ist für viele Bürger nicht nachvollziehbar. Folgende Faktoren sind nicht ausreichend berücksichtigt bzw. sorgen für Platzeinsparung und eher für eine Verkleinerung der Räumlichkeiten:

1. Projekt Digitalisierung

- aus der letztjährigen Präsentation zur Digitalisierung der Verwaltung ging hervor, dass der Personalbedarf nach Einführung der Digitalisierung um ca. 10 % sinken wird.
- konsequent umgesetzt entstehen freie Flächen, da Büromöbel, die zur Archivierung von Unterlagen dienen, nach Abschluss der Digitalisierung überflüssig sind.
- durch konsequente Digitalisierung kann der Anteil der Arbeiten, die im Home-Office bearbeitet werden können, signifikant gesteigert werden.

Unverständlich ist, dass alleine im Bereich des Verwaltungsvorstands drei „Aktenräume“ eingeplant sind. Es ist anzunehmen, dass weitere „Aktenräume“ für die jeweiligen Dezernate vorgesehen sind (Ausschnitt Studie Seite 12). Diese können in einer digitalisierten Verwaltung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Notwendige Archive können ausgelagert werden.

Ca. die Hälfte der zusätzlichen Arbeitsplätze (18) resultieren aus „Beteiligungen“. Die Daten auf Seite 12 sind zu hinterfragen, da anscheinend die Anzahl Arbeitsplätze und der Raumbedarf vermischt dargestellt und addiert wurden.

Hier muss zunächst im Detail dargelegt werden, welcher Zuwachs an neuen unabweisbaren Aufgaben trotz der Erwartungshaltung von Beschäftigten im Hinblick auf die Nutzung von Home-Office zu einer so hohen Zahl an neuen Arbeitsplätzen führt. Ohne diese notwendige nähere Betrachtung sollte keine Entscheidung getroffen werden.

2. „Moderne Arbeitswelt“

- Home-Office
- Flex Desk Regelungen
- online Bürgersprechstunden (auch in verschiedenen Bereichen aus dem Home-Office machbar)
- online Anträge
- stellenbezogene Festlegung der Arbeitsplätze und nicht mitarbeiterbezogene
- angespannter Arbeitsmarkt mit zunehmender Erwartung von Bewerberinnen und Bewerbern, zumindest einen erheblichen Teil der Arbeit im Home-Office leisten zu können

In vielen Unternehmen/Organisationen führt die Einführung der „modernen Arbeitswelt“ zu einer starken Reduzierung der Räumlichkeiten und nicht zu einer Ausweitung.

3. Mehrplatzbedarf für Besprechungen

- Die Reduzierung der Wahlbezirke führt zu einer Verkleinerung des Stadtrates. In der Raumplanung ist aus der Studie ein Saal für 100 Personen vorgesehen. Aus meiner Sicht sollte sich auf das Notwendige beschränkt werden.
- Hybride Tagungen ermöglichen. Online-Teilnahme an Rats- und Ausschusssitzungen, Teambesprechungen sowohl für Ratsmitglieder als auch für Bürger, dort wo möglich, einrichten
- Versammlungsräume sollten so geplant werden, dass dort sowohl Besprechungen als auch Fraktionssitzungen und „vertrauliche Gespräche“ stattfinden können und entsprechend nach Bedarf über ein Online-Buchungssystem reserviert werden können, so dass eine größtmögliche Belegung erreicht wird.

Diese Maßnahmen mindern den Zusatzbedarf.

4. „Stadt“-Status – damit verbunden: zusätzliche Aufgaben und zusätzlicher Flächenbedarf

In die Bedarfsplanung für das neue Rathaus ist der aus einem eventuellen Stadt-Status entstehende zusätzliche Flächenbedarf miteingeflossen.

Um verpflichtend den Status Stadt zu erreichen, ist ein Wachstum der Einwohnerzahl um mehr als 20 % notwendig. Von 2003 bis heute ist die Gemeinde entgegen dem auf der Homepage der Gemeinde Wachtberg veröffentlichten Entwicklungskonzept die Gemeinde, trotz Erschließen vieler Neubaugebiete, lediglich um knapp 1000 Einwohner gewachsen, d.h. um ca. 50 Einwohner/Jahr. Aus der Studie ist zu entnehmen, dass „aufgrund der landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung ein Bevölkerungswachstum auf maximal 23000 Einwohner angestrebt werden kann“. Somit ist ein verpflichtender Status nicht zu erwarten.

Ein freiwilliges Anstreben des Stadt-Status ist ab 20.000 Einwohner und somit bereits heute möglich. Bevor jedoch ein eventueller Stadt-Status in einen Flächenbedarfsplan für ein neues Rathaus mündet und erhebliche Mehrkosten verursacht, sollte dieser Weg sowohl qualitativ wie auch kostenmäßig detailliert dargestellt und betrachtet werden sowie ein Konsens über die Vorgehensweise gefunden werden:

- Definition der Zusatzaufgaben
- Prüfen von Kooperation und somit Aufgabenteilung mit anderen Städten (z.B. Meckenheim)
- Personalmehrbedarf bei Übernahme der jeweiligen Zusatzaufgaben
- Raummehrbedarf entsprechend dem definierten Personalmehrbedarf
- kostenmäßige Bewertung
 - des zusätzlichen Personalbedarfs
 - des zusätzlichen Raumbedarfs
 - der Bewirtschaftung und Instandsetzung des zusätzlichen Raumbedarfs
 - der notwendigen Arbeitsmittel für die Mitarbeiter

Somit ist es zunächst erforderlich festzulegen, wie die Gemeinde sich positionieren möchte und erst auf dieser Basis einen Raumbedarf zu planen. Eine Vorratshaltung von nicht genutzten Räumen sollte, da ökonomisch nicht sinnvoll, vermieden werden. Eine Option kann es sein, die Planung des neuen Rathauses so vorzunehmen, dass eine Erweiterung um den durch den Stadt-Status entstehenden Bedarf möglich ist.

5. Arbeitsstättenverordnung

- die in der Info-Veranstaltung genannten Zahlen aus der Arbeitsstättenverordnung sind nicht korrekt gewesen. Für den ersten Mitarbeiter in einem Büro ist ein Mindestplatzbedarf von 8 m², für jeden weiteren ein Bedarf von 6 m² vorzusehen und nicht die genannte Zahl von 10 m² Mindestplatzbedarf.
- Aus der Studie ist ersichtlich, dass in die Raumgestaltung teilweise nach bekanntem Arbeitsmuster vorgenommen wurde. (z.B. Aktenschränke). In der Planung/Ausgliederung ist - aus den Zahlen ersichtlich - somit ein höherer m² Bedarf angesetzt als benötigt wird.

6. Zinsen

- Die angesetzten Zinsen basieren auf der Basis von Anfang 2022. Heute bewegt sich der Zinssatz bei 5-15 Jahres Zinsbindung ca. 3–4% über dem in der Studie angenommenen Niveau. Bei einem Investitionsvolumen von 18 Mio. € - 21 Mio. € bedeutet dies eine **jährliche Mehrbelastung von 500 - 600 T€, auf 30 Jahre gesehen somit 15 – 18 Mio. € Mehrbedarf** (ohne Tilgung) als die in der Studie ausgewiesenen Daten.

Der Punkt „Zinsentwicklung“ wurde in der Bürger-Info-Veranstaltung nur am Rande erwähnt. Aus meiner Sicht kann nicht mit Daten einer Studie weitergearbeitet werden, die dies ignoriert. Es hat einen Grund, warum die Bautätigkeit z.Z. fast komplett am Boden liegt. Wie Mehrkosten, die fast den Baukosten entsprechen, finanziert werden sollen, ist nicht ersichtlich.

Mein Antrag

Für die Bewertung aller vier Varianten ist von entscheidender Bedeutung, welcher Platzbedarf notwendig ist und für „ein modernes Rathaus“ zur Verfügung stehen muss, sowie welche Zinssituation am Markt herrscht.

Die Umsetzung der Digitalisierung, der Wandel in Richtung „moderner Arbeitswelt“ ist jeweils noch nicht umgesetzt und abgeschlossen. Eine Entscheidung, ob der Stadt-Status angestrebt werden soll, ist noch nicht getroffen, die Rahmendaten liegen nicht transparent vor.

Die Zinsen befinden sich auf einem Niveau, welches für den kommunale Bauvorhaben kaum noch Handlungsspielraum bietet und dazu zwingen, die Tätigkeiten auf das Allernotwendigste zu beschränken.

Eine Auswirkung der jeweiligen Punkte ist noch nicht sichtbar – eher erscheinen Prämissen gesetzt, die diese Punkte nicht oder nicht genügend berücksichtigen. Aufgrund des Diskussionsverlaufes habe ich den Eindruck, dass diese Faktoren – die Verwaltungstätigkeit in den Prozessen neu aufzustellen – bisher nicht / nicht ausreichend in den Planungen berücksichtigt sind, was natürlich fatale Auswirkungen auf den Platzbedarf hätte und somit auch auf die jeweiligen Kostenannahmen der vier Varianten hat. Die heutige Zinssituation, die der mit Abstand größte Kostenfaktor ist, ist nicht berücksichtigt, wird nicht entsprechend thematisiert und im „minding“ ignoriert.

Ich bin - wie auch andere Bürger - besorgt, dass die Verwaltung „weiter wie bisher“ aufgestellt ist und dieses „weiter so wie bisher“ in die Daten zur Berechnung des Raumbedarfs eingeflossen sind. Eine Bereitschaft zum „Change“, der dringend notwendig ist, ist anhand der aufgezeigten Daten nicht erkennbar.

Ich bitte alle Ratsmitglieder für ein „Change“ in den oben genannten Punkten auch bereit zu sein und konstruktiv nach Lösungen zu suchen, die dazu beitragen, die Prozesse, die der neuen Arbeitswelt gerecht werden, schnell zu implementieren.

Da die von mir genannten Faktoren nicht/nicht ausreichend in die Studie eingeflossen sind, wird aus meiner Sicht nicht nach dem in der Studie erwähnten „Grundsatz einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung sowie den Anforderungen gemäß § 14 GemHVO NRW folgend“ entsprochen und es ist nicht die „im Rahmen einer Investition zu mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich die für die Gemeinde Wachtberg wirtschaftlichste Lösung“ ermittelt worden, da die Datenbasis dies unzureichend berücksichtigt.

Ich verweise nochmals ausdrücklich darauf, dass die Aussage, dass sich eine Verringerung des Raumbedarfs gleichermaßen auf alle vorgestellten Varianten auswirkt und somit vernachlässigt werden kann, nicht korrekt und mathematisch falsch ist.

Somit sind alle auf Basis der jetzt vorliegenden Datensituation resultierenden Entscheidungen sehr angreifbar entsprechend von allen Beteiligten zu verantworten.

Ich beantrage,

- dass der Personalbedarf und daraus abgeleitet der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der zukunftsorientierten Themen bzw. der Veränderung der Rahmenbedingungen wie
 - Digitalisierung der Verwaltung
 - Umsetzung der „modernen Arbeitswelt“
 - Zinsentwicklungjeweils einzeln in einem transparenten Verfahren genauer dargestellt, untersucht und Neubewertet werden.
- dass der zusätzliche Personal-/Flächenbedarf aufgrund zusätzlicher Aufgaben und notwendiger nicht vorhandener Gemeinschafts- und Besprechungsräume detailliert aufgezeigt und veröffentlicht wird
- dass die neue Datenbasis in die veröffentlichte Studie einfließt, eine entsprechende Neubewertung der Varianten vorgenommen und in einer Bürgerveranstaltung vorgestellt wird.
- dass die Finanzierung sowie die Auswirkung auf die Steuerlast der Bürger bei den jeweiligen Varianten veröffentlicht wird.
- dass, bevor ein zusätzlicher Flächenbedarf im Zusammenhang mit dem Stadt-Status für das neue Rathaus eingeplant wird, folgende Parameter untersucht und transparent offengelegt werden
 - Personalmehrbedarf (Anzahl, Kosten)
 - Flächenmehrbedarf (qm, Kosten)
 - Bewirtschaftung (Kosten)
 - Instandhaltung (Kosten)
 - Büroausstattung, Arbeitsmittel (Kosten)und diese Zusatzkosten den Einsparungen gegenübergestellt werden.
- dass an der Entscheidung, ob ein Stadt-Status angestrebt werden soll, die Bürger nach Bekanntgabe der Faktenlage durch eine Abstimmung beteiligt werden.
- sich die Zeit zu nehmen und zunächst die Projekte „Digitalisierung“, Integration der „neuen Arbeitswelt“ abzuschließen, eine Positionierung zum Stadt-Status vorzunehmen, um mit den dann gewonnenen Erkenntnissen eine genauere Planung von Raum-, Stellen- und Arbeitsplatzbedarf vornehmen zu können.

Ich bitte, über die sieben Unteranträge jeweils separat zu entscheiden/abzustimmen.

