

Die Regionaldirektorin	
Drucksache Nr.: 14/0123	

	25.02.2021
Berichtsvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Verbandsausschuss	zur Kenntnis	08.03.2021	

Betreff: Machbarkeitsstudie RVR-Dienstgebäude Gutenbergstraße 47; Sachstand

Der Verbandsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Das Gebäude Gutenbergstraße 47 wurde nach Fertigstellung des RVR Hauptgebäudes im Juni 2019 freigezogen. Es wurde in der VV vom 14.12.2018 beschlossen, die Liegenschaft GU 47 zu sanieren und zu einem „Haus der Beteiligungen“ umzubauen. In unmittelbarer Nähe zu den beiden anderen Dienstgebäuden des RVR sollen hier die Tochtergesellschaften, Business Metropole Ruhr GmbH, Ruhrgebiet Tourismus GmbH und Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr GmbH arbeiten.

Zusätzlich ist angedacht, im Erdgeschoss des Gebäudes die Großtagespflegestelle zur Betreuung noch nicht schulpflichtiger Kinder von RVR Mitarbeiter*innen einzurichten sowie weitere Büroflächen zu schaffen.

Aufstellung zukünftiger Raumbedarfe zur Sanierung Gutenbergstraße 47

Die Bedarfsanalyse durch Bereich II, Referat 18 ergibt einen Bedarf von ca. 270 Arbeitsplätzen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Tochtergesellschaften:

BMR: ca. 50 Arbeitsplätze

RTG: ca. 50 Arbeitsplätze

FMR: ca. 20 Arbeitsplätze

insgesamt: ca. 120 ABP

Für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung RVR Ruhr Grün werden ca. 50 Arbeitsplätze benötigt. Des Weiteren werden in den nächsten fünf Jahren aufgrund der Entwicklung und den damit verbundenen neuen Aufgaben zusätzliche Räume benötigt. Geschätzt werden hier 20 MitarbeiterInnen pro Jahr. Auf fünf Jahre gerechnet entsteht so ein Bedarf von weiteren 100 Arbeitsplätzen, die berücksichtigt werden sollten.

Allgemeines:

Es handelt sich um einen Massivbau,
Außenmauerwerk: aus Ziegelsteinen in kompakter Ausführung, verputzt
Innenwände: bestehend aus Ziegelmauerwerk, Betonwerkstein und Gipskartonplatten
Walmdach mit Holzdachstuhl mit aufgesetzten Dachgauben mit mäßiger Dämmung
Fenster: Holzfenster mit einfacher Isolierverglasung,
Heizung: Fernwärme
Elektroinstallation: Installation unter Putz, Fensterbankkanäle für EDV Verkabelung

Werkstatt und Garage:

1949: erbaut
1987: mit Dachbegrünung versehen
1993: Erweiterung um einen Waschplatz mit Ölabscheider

Derzeitige Flächen:

Flächen Gebäude:	Nutzfläche:	3.379,00 m ²
	Lagerfläche:	681,00 m ²
	Bruttogrundfläche:	5.425,00 m ²

Flächen Werkstatt:	Nutzfläche:	557,00 m ²
	Bruttogrundfläche:	662,00 m ²

Das Fachreferat empfiehlt die Variante 1b der Machbarkeitsstudie:

Die Gutenbergstr. 47 steht im städtebaulichen Kontext zum Moltkeviertel und gehört dort zu den prägenden Gebäuden.

Alleine die Tatsache, dass die Stadt Essen heute über wenige historisch geprägte Gebäude verfügt, die in Ihrem Erscheinungsbild die Qualität der alten Bergbauschule aufweisen, sollte zur Entscheidung führen, das Gebäude zu erhalten.

Das Gebäude hat eine sehr gute Bausubstanz aufzuweisen und der vorliegende Entwurf zeigt, dass man durch die Sanierung und dem Anbau, das Gebäude zu einem modernen, zeitgemäßen und nachhaltigem Bürokomplex umbauen kann.

Die geplante Erschließung des Gebäudes mit der zweigeschossigen Halle in Verbindung zur historischen Treppenanlage mit seinen Gestaltungselementen aus der Zeit des Jugendstils ist für bedeutsam für das Gebäude.

Die Befürchtung, dass der sanierte Baukörper eine geringere Lebensdauer aufweist, als ein Neubau, ist wegen der Kernsanierung nicht gegeben. Die Energieeinsparverordnung muss bei der Sanierung eingehalten werden. Es werden gleiche Standards wie bei einem Neubau gefordert.

In der vorliegenden Variante 1b wird eine Photovoltaikanlage, sowie ein begrüntes Dach realisiert. Bei dem Einsatz der Baustoffe wird dem Prinzip der Nachhaltigkeit und Wiederverwertung große Beachtung geschenkt.

Der Erhalt der Bausubstanz bedeutet einen deutlich geringen Eingriff in immer knapper werdende Baustoff-Ressourcen. Viele Kubikmeter Baustoffabfall können vermieden werden. Auch der Transport der Abfälle bzw. der von neuen Baustoffen zur Baustelle führt zu einem höheren Einsatz von Primärenergie bei der Umsetzung der Baumaßnahme, im Vergleich zum Neubau.

Das Bestehende zu erhalten und weiterzubauen, den kulturellen und ökologischen Wert des Gebäudebestands weiterzudenken, ist eine große Zukunftsoption, um die Zusammenhänge zwischen Gebäude und Stadt, zwischen individuellen und gesellschaftlichen Bedürfnissen in eine ökologische Balance zu bringen.

Zu der gleichen Einschätzung kommt nach einer ersten Rückmeldung auch die Stadt Essen. Aus Sicht der Planungsabteilung der Stadt Essen wird die Variante 1, der Erhalt der GU 47 mit einem großzügigen Anbau, Innenhof und Tiefgarage favorisiert.

Die Stadt Essen spricht sich für den Erhalt des Gebäudes aus: *„Das Gebäude ist stadtbildprägend, hat eine Geschichte und wird von vielen Essener BürgerInnen als baukulturell positiv prägend wahrgenommen. Die Verbundenheit des RVR mit der Stadt Essen, zur historischen Bausubstanz und dem Standort sollte sich durch die behutsame Erneuerung und Ergänzung des Gebäudes Widerspiegeln“.*

Mit den erarbeiteten Vorentwürfen der Machbarkeitsstudie, den Varianten 1b und 2b, durch das Referat 12, Team 12-3, kann im Rahmen eines Teilnehmerwettbewerbs ein externes Architekturbüro mit der weiteren Planung beauftragt werden.

Eine verbindliche Aussage zur Terminplanung kann erst erfolgen, wenn zur Frage der Sanierung oder einem Neubau eine endgültige politische Entscheidung getroffen wurde. Ein möglicher Terminplan ist der Präsentation beigelegt.

Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:

1. Teilergebnisplan Kostenstelle _____; Kostenträger _____; Vorgangs-Nr. _____

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2022	2023	2024	2025 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2022	2023	2024	2025 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe					
Abweichungen ¹					

2. Teilfinanzplan Kostenstelle _____; Kostenträger _____; Investitions-Nr. _____

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2022	2023	2024	2025 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2022	2023	2024	2025 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe					
Abweichungen ¹					

¹ Positiver Wert = Nachveranschlagung bzw. Deckung erforderlich

3. Auswirkungen

- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich (**Haushaltsverbesserung/-neutralität**).
- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist erforderlich (**Haushaltsverschlechterung**). Erläuterungen siehe unten.
- Folgewirkungen sind in dem o. g. Bedarf berücksichtigt.

Erläuterungen:

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW zu zusätzlichen finanziellen Auswirkungen in der Bilanz führen.

- Keine Auswirkungen, weil keine Veräußerungsgewinne bzw. -verluste entstehen.
- Die finanziellen Auswirkungen aus Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten werden in den Erläuterungen dargestellt.

Erläuterungen:

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektorin Karola Geiß-Netthöfel
Himmelhaus- Bree, Michaele	Himmelhaus-Bree, Michaele	Bereich IV Umwelt	
Akt.zeichen		Frense, Nina	
12-3			