

Sitzungsvorlage DS 2016/187

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **21.06.2016**)

Mitwirkung:
Hauptamt
Stadtkämmerei
Projektgruppe Neuordnung
Verwaltungsstandorte

Aktenzeichen: 069

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 06.07.2016

Gemeinderat

öffentlich am 18.07.2016

**Neuordnung Verwaltungsstandorte
- Projektbericht
- Kostenentwicklung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht und die Kostenfortschreibung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Abschlussbericht zur Anmietung des Technischen Rathauses - Nr. 6 im Vortrag - wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 - a. Die Anmietung der Registraturräume von der EBZ wird genehmigt.
 - b. Die vom Vermieter EBZ im Interesse der Stadt, zusätzlich zu den vom ihm geschuldeten Umbaumaßnahmen erbrachten Maßnahmen im Gebäude und in den Außenanlagen in Höhe von 210.710 € werden genehmigt.
Der finanzielle Ausgleich erfolgt durch eine Einmalzahlung von 54.710 € im Jahr 2015 und in 51 monatlichen Zuzahlungen in Höhe von 3.058,82 € (in der Summe 156.000 €) ab 01.04.2015.

Die überplanmäßigen Ausgaben 2015 wurden innerhalb des Budgets 1.0690 ausgeglichen und finanziert.

3. Den Kostenfortschreibungen der Gesamtkosten für das
Neue Rathaus (Seestraße 7 – 9) auf 8.000.000 €
und das Lederhaus auf 2.500.000 €
wird zugestimmt.

Die Restfinanzierungen für diese Projekte sind zu den Haushalten 2017 und 2018 entsprechend den voraussichtlichen kassenmäßigen Fälligkeiten anzumelden. Zusätzliche Verpflichtungsermächtigungen sind 2016 nicht erforderlich.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 27.01.2014 zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte unter anderem beschlossen:

- Die Mietverhältnisse für den Weingartner Hof und die Georgstraße 25 werden nicht verlängert.
- Als Ersatz für die Arbeitsplätze im Weingartner Hof sind die Standorte Seestraße 7/9 und Rathaus/Lederhaus weiter zu entwickeln. Für den Standort Seestraße ist ein Architektenwettbewerb vorzubereiten und die Finanzierung aufzuzeigen.
- Zur Finanzierung des Um- und Neubaus am Standort Seestraße 7/9 sowie die Sanierung des Lederhauses und den Umbau im Erdgeschoss des Rathauses sind
 - die Gebäude Seestraße 3, 5 zur Bestandsmodernisierung zu privatisieren,
 - die Grundstücke Seestraße 32 bis 36 über eine Investorenausschreibung verbunden mit einem Architektenwettbewerb zu verkaufen.
- Für die Unterbringung der Ämter des Baudezernats an einem Standort wird im Deisenfang, Salamanderweg ab 01.07.2014 ein Bürogebäude angemietet.
Die Rahmenbedingungen für die Anmietung wurden nichtöffentlich beschlossen.

2. Weingartner Hof

Der Mietvertrag wird nicht verlängert. Der Vermieter führt es einer neuen Nutzung zu. Das Mietverhältnis endet jetzt im Einvernehmen mit dem Vermieter zum 31.03.2017. Für die drei Monate Verlängerung gelten die Bedingungen des derzeit laufenden Vertrags; die Aufwendungen für Miete und Betriebskosten liegen bei rund 60.000 €.

3. Rathaus

Die von der Verwaltung vorgeschlagene und vom Gemeinderat beschlossene Lösung einschließlich der Einbeziehung der Arkade macht das Rathaus wieder zum Bürgerrathaus. Die Nutzung der Arkade für die Freiwilligenagentur hat der Gemeinderat am 18.04.2016 (DS 2016/090) einstimmig beschlossen. Mit dem Umbau werden nicht nur moderne, zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch größere, kurzfristig anstehende Unter- und Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. beim Aufzug angegangen.

Die Baumaßnahmen wurden im Mai 2016 begonnen; die Verlegung der Elektro- und EDV- Steigleitungen wurde bereits Ende Februar 2016 durchgeführt. Die Kosten für die Umgestaltung des Erdgeschosses sind – Stand heute – noch im beschlossenen Rahmen. Völlig unabhängig von diesem Projekt, muss das Rathaus brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Die Planungsleistungen dafür wurden mit Beschluss vom 20.06.2016 (DS 2016/155) vergeben.

4. Lederhaus

Nach Auszug der Post wurden die Bauarbeiten für die Unterbringung der Tourist Information im Erdgeschoss aufgenommen. Als erste Maßnahme wurden die Stützen im Erdgeschoss ausgetauscht. Dabei mussten die Lasten von oben durch eine lastverteilende Hilfskonstruktion abgefangen werden. Der zu weiche Fußbodenaufbau aus einfachem Styropor konnte diese Lasten nicht tragen; er musste einschließlich der Fußbodenheizung ausgebaut werden, ein neuer Fußbodenaufbau ist erforderlich.

Das inhaltliche Konzept wurde im Winter 2015/2016 in einer Projektgruppe zusammen mit dem Kulturamt, dem Hauptamt und dem AGM unter der Begleitung/Beratung von Experten (H. Buszinski/ Bonn und H. Prof. Moser, DHBW RV) ausgearbeitet. In das Konzept flossen Erfahrungswissen der örtlichen TI aber auch das Expertenwissen im Hinblick auf die Arbeit in einer modernen, eine zukunftsfähige Tourist Information ein. Das neue, zukunftsfähige Konzept ist Grundlage für den Ausbau. Es werden speziell für eine solche Konzeption entwickelte Einrichtungen geschaffen, die den Besucher leiten und führen. Es ist eine umfangreichere IT-Ausstattung notwendig – viele Informationen werden direkt über Bildschirme und selbstbedienbare Panels abrufbar. Das Konzept wurde dem Bildungs- und Kulturausschuss am 10.05.2016 (DS 2016/134) vorgestellt und von ihm zur Kenntnis genommen.

Die Ausprägungen eines neuen inhaltlichen Konzeptes waren bei der ersten Kostenberechnung noch nicht bekannt. Die Kostenerhöhungen mit gerundet 450.000 € ergeben sich aus dieser inhaltlichen Konzeption und aus allgemeinen Baukostensteigerungen (u. a. neuer Fußboden im EG und der Baukostenindex).

5. Neue Rathaus - Seestraße 7/9

Der Baubeginn war Ende September 2015. Für die Fertigstellung auf Ende 2016 verblieben gerade 14 Monate Bauzeit. Selbst mit der erreichten "Fristverlängerung", der Weingartner Hof muss erst Ende März 2017 geräumt sein, ist die Baumaßnahme nur mit einer konsequenten Planungs-, Termin- und Umsetzungsdisziplin zu schaffen. Diese ließ u. E. unser Rohbauunternehmen Anfangs vermissen; die mit dem Auftrag verbundene Fertigstellungsfrist 31.05.2016 konnte nicht gehalten werden. Eine neue Fertigstellungsfrist muss vereinbart werden, auch unter Berücksichtigung von Fristverlängerungen, die dem Risikobereich des Auftraggebers, also der Stadt zuzurechnen sind, wie z. B. der zeitliche Mehrbedarf von 5 Tagen für den Aushub, weil dieser wegen Kontamination zu einer weiter entfernten Entsorgungsdeponie gefahren werden musste. Die Verhandlungen mit der Firma dauern an. Wir erwarten zum Berichtstermin im Gemeinderat ein Ergebnis vortragen zu können. Der kontaminierte Aushub hat auch Auswirkungen auf die Kosten; die zusätzlichen Abfuhr- und Entsorgungskosten erhöhen diese um rund 100.000 €.

Weitere Kostensteigerungen ergeben sich aus:

- dem engen Zeitrahmen für die Planung und Ausschreibung; die Werkpläne waren zu den Ausschreibungen nicht alle abschließend fertig. Es gab beim Rohbau zusätzliche Leistungen, wie z. B. die zusätzlichen notwendigen Schutzmaßnahmen im Zuge der Winterbaustelle und sonstige Leistungsänderungen. Vom Rohbauunternehmen liegen derzeit 16 Nachträge mit einer Summe von rund 600.000 € vor. Drei sind noch in der ersten Prüfung, von den übrigen sind 30 % anerkannt, im Übrigen abgelehnt. Der Unternehmer hat den Ablehnungen zum Teil widersprochen – die strittigen Nachträge werden von AGM und RA derzeit geprüft – sie sind auch Teil der Verhandlungen über den Fertigstellungstermin;
- der allgemeinen Baupreissteigerung. Der Baupreisindex ist seit der Festlegung des Kostenbudgets um 1,43 % gestiegen;
- den neuen Planungen, um die notwendigen gewordenen zusätzlichen Arbeitsplätze für das Amt für Soziales und Familie und das Ordnungsamt unterzubringen.

Bei den technischen Gewerken konnten wir gegenüber der Kostenberechnung Einsparungen erzielen. Ausgeschrieben sind bis heute xx % der Leistungen. Zu den Zahlen siehe Nummer 9 dieses Vortrags.

6. Abschlussbericht zur Anmietung

Technisches Rathaus Salamanderweg im Deisenfang

Das Bürogebäude Salamanderweg 22 wurde im Februar 2014, fest auf 5 Jahre mit einer Option um 5 Jahre zu verlängern, angemietet. Der Vermieter hat entsprechend den Anforderungen der Stadt umgebaut und saniert; die Gremien konnten sich bei Ortsterminen einen Eindruck vom Umfang des Umbaus machen. Das Baudezernat ist im Oktober 2014 umgezogen.

Im Januar 2014 war der Umfang der Registraturen noch nicht erhoben. Die Registraturflächen mussten zusätzlich angemietet werden; das UG des Bürogebäudes hätte selbst mit dem Einbau einer Rollregalanlage bei weitem nicht ausgereicht um die Akten aller Ämter des Baudezernats unterzubringen. Durch diese Anmietung konnte auf den Einbau einer aufwändigen Rollregalanlage verzichtet werden. Ursprünglich wurden Flächen im UG der EBZ-Hallen mit rund 700 m² angemietet. Nachdem kurz vor Bezug dort nach einem starken Regenfall Grundwasser eingedrungen ist, konnten wir mit dem Vermieter eine hochwassersichere Lösung vereinbaren. Alle Registraturen wurden in einem rund 550 m² großen Raum im 1. OG des Nebengebäudes der EBZ-Hallen zusammengeführt. Die Miete einschließlich Betriebskosten beträgt monatlich 1.925 €.

Der Umzug der Registraturen bestätigte auf sehr dramatische Weise, dass die Untergeschosse der Gebäude in der Seestraße nicht für Akten geeignet sind. In fast allen Räumen wurden von einem Fachmann an den Akten Schimmel und Pilzsporen festgestellt. Beim Umzug wurden in Abstimmung mit dem Stadtarchiv nicht mehr benötigte Altakten entsorgt, die umgezogenen Akten von Schimmel und Pilzsporen gereinigt. Die Kosten für die Reinigung und den

erschweren Umzug erreichten nicht die befürchtete Summe von rund 100.000 €; gebraucht wurden rund 30.000 €.

Die Anzahl der angemieteten Stellplätze wurde durch den Verzicht auf die Stellplätze auf dem Flurstück 524/3 reduziert, die monatliche Miete dadurch um 467 € niedriger.

Beim Grundsatzbeschluss im Gemeinderat am 27.01.2014 zur Anmietung wurde festgehalten, dass

- der Vermieter das Gebäude für die Bedürfnisse der Stadtverwaltung umbaut. Er musste entgegen seiner Erwartung die gesamte Elektrik und EDV- Verkabelung komplett neu installieren; die Altanlagen waren nicht mehr zu ertüchtigen,
- bei speziellen Sonderwünschen der Stadt, z. B. Zimmertüren aus Glas (Mehrkosten 700 € je Tür), neue Schließanlage oder eine Rollregalanlage wofür die Stadt die Kosten entweder direkt trägt oder als Mietaufschlag innerhalb der festvereinbarten Mietzeit bis 30.06.2019 zahlt.

Nach diesem Passus wurden dem Vermieter insbesondere übertragen

- die Umgestaltung der Außenanlage. Sie war notwendig um den direkten Zugang vom Salamanderweg zum Technischen Rathaus zu schaffen. Rund 65 m² dieses Zugangs und die Hälfte der gesamten Außenanlage liegen auf städtischem Grundstück, das Gebäude steht mit seiner Westwand direkt auf der Grenze. Zieht die Stadt aus dem Gebäude aus muss der Vermieter die 65 m² des Zugangs kaufen (Bodenwert und Restwert der neuen Anlage).



- Zimmertüren aus Glas; die Glasabtrennungen im Erdgeschoss-Foyer und Glaseingangselemente zu den Sekretariaten und zum großen Besprechungsraum im Erdgeschoss, um Tageslicht in die Flure zu bekommen,
- Farbgestaltung
- zusätzliche Akustikdecke im großen Besprechungsraum
- Außenbeleuchtung einschließlich Verkabelungen und Ladestationen für Elektro-Dienstautos.

Die Gesamtkosten für diese zusätzlichen Maßnahmen betragen 210.710 €. Davon wurden 54.710 € von der Stadt über den allgemeinen Gebäudeunterhalt Verwaltungsgebäude direkt getragen. Ab 01.04.2015 bis zum Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit sind monatlich 3.058,82 € (in der Summe 156.000 €) an den Vermieter zu zahlen. Die überplanmäßigen Ausgaben 2015 wurden innerhalb des Budgets 1.0690 ausgeglichen und finanziert.

Bei Ziehung der Verlängerungsoption fällt dieser Betrag weg; es ist nur noch die vereinbarte Grundmiete zu zahlen.

Die monatliche Kaltmiete für Gebäude, Stellplätze und Registratur (hier sind Betriebskosten enthalten) beträgt 26.017 €.

7. Seestraße 3 und 5

Diese Wohngebäude sind Ende 2015 zur Bestandsmodernisierung privatisiert worden.

8. Seestraße 32 bis 36

Dieses Areal soll für eine hochwertige Wohnungsnutzung, ergänzt mit Dienstleistungen, verkauft werden. Um die städtebauliche Qualität zu sichern wurde ein Investorenwettbewerb, kombiniert mit einem Architektenwettbewerb einschließlich der Ausschreibungsunterlagen beschlossen. Der Wettbewerb sollte in diesem Jahr soweit abgeschlossen, dass das Areal 2017 verkauft werden kann.

Das Gebäude Seestraße 32 ist seit November 2014 das Staatliche Vermögens- und Bauamt vermietet; die Miete endet spätestens Ende 2016.

Im Gebäude Seestraße 32 ist wegen den Umbauarbeiten im Rathaus derzeit die Wirtschaftsförderung untergebracht. Die Nutzung dieses Gebäudes sollte für die Wirtschaftsförderung und weitere Ausweicarbeitsplätze während der Baumaßnahmen im Rathaus und im Lederhaus beim Verkauf des Areals bis Mitte 2018 gesichert werden.

9. Kostenentwicklung

Investitionen (Vermögenshaushalt)

	Kostenstand GR 27.04.15	Kostenstand Juni 2016
a) Investitionskosten		
Rathaus – Umbau Erdgeschoß	1.825.000 €	1.825.000 €
Lederhaus	2.050.000 €	2.500.000 €
Neue Rathaus (Seestraße 7 – 9)	7.450.000 €	8.000.000 €
Ausstattung (Möbel)	100.000 €	100.000 €
sonstige Investitionen (Geräte usw.)	500.000 €	500.000 €
Summen	11.925.000	12.925.000€
b) Einnahmen		
- Verkauf Seestr. 3 und 5, 32 bis 36	4.000.000 €	4.200.000 €
- Zuschüsse aus Sanierung	850.000 €	1.500.000 €
Ersatz an AGM für Bauherrenaufgaben (Einnahme im Verwaltungshaushalt)	320.000 €	320.000 €
Nettoaufwand	6.755.000€	6.905.000 €

Aus der Sanierung können für die Maßnahmen Rathaus, Lederhaus und Seestraße 7/9 Zuschüsse von 1.500.000 € angesetzt; diese sind durch Bewilligungsbescheide gesichert. Nach den Förderrichtlinien wäre der Einsatz weiterer Sanierungsmittel möglich (bis zu rund 900.000 €) möglich. Dazu müsste das Land in den kommenden Jahren in diesem Sanierungsgebiet weiterhin die Fördermittel entsprechend bzw. den Förderrahmen um 1,5 Mio. € erhöhen.

In den jetzt genannten vorläufigen Kosten von 12,925 Mio. € sind auch Maßnahmen erfasst, die unabhängig von der Neuordnung der Verwaltungsstandorte mittelfristig anfallen würden, z. B. die Instandsetzung des Lederhauses mit rund 1,0 Mio. €, die Erneuerung des Aufzugs aus den 60-iger Jahren im Rathaus.

Nicht erfasst sind Kosten für die umfassenden Brandschutzmaßnahmen im gesamten Rathaus (unter Fipo 2.0690.9410.000-0001) – darüber werden die Gremien nach der Sommerpause beraten und entscheiden.

Eine Aufstockung der Planansätze und der Verpflichtungsermächtigung insgesamt für das Haushaltsjahr 2016 ist durch die höheren Gesamtkosten nicht erforderlich. Die Restfinanzierungen für die Projekte Rathaus und Neues Rathaus, die restliche Verrechnung der Bauherrenaufgaben und die zusätzlichen

Mietkosten werden zum Haushalts- und Finanzplan 2017 ff. entsprechend den voraussichtlichen kassenmäßigen Fälligkeiten angemeldet.

10. Zuordnung von Verwaltungsräumen / Umzüge

Die zusätzlich notwendigen Arbeitsplätze für das Amt für Soziales und Familie und das Ordnungsamt können nicht innerhalb des bisherigen Raumprogramms, das nicht von einer derart wachsenden Verwaltung ausging, untergebracht werden. Es wurden durch Nutzungszuordnungen bei einzelnen Flächen in den Gebäuden Seestraße 7 bis 9 zusätzliche Arbeitsplätze nachgewiesen. Aber auch diese Umplanung, selbst unter weitgehender Aufgabe des zentralen Besprechungsraumes im Erdgeschoss, reichte nicht aus um alle notwendigen Arbeitsplätze bereitzustellen. Geprüft wurde auch die Anmietung von 4 Räumen (= Erdgeschoss) in der Seestraße 5, was grundsätzlich möglich wäre. Allerdings sind es derzeit Wohnräume, die erst noch zu Büros umgebaut werden müssten. Zudem wird das Haus 2017/2018, entsprechend dem Modernisierungsvertrag, der mit dem Verkauf verbunden war, modernisiert. Die Arbeitsräume wären in einer Baustelle.

Daher wurde die Zuordnung der Ämter auf die einzelnen Häuser/Räume neu festgelegt:

	Zuordnung	
	bisher	neu
Amt für Soziales und Familie	Seestraße 9	Seestraße 7/9
Ordnungsamt	Seestraße 9	Seestraße 9
Amt für Schule, Jugend, Sport	Seestraße 7	Georgstraße, dann Lederhaus
Kulturamt	Georgstraße, dann Lederhaus	Seestraße 7
Tourist-Information	Lederhaus	Lederhaus
Wirtschaftsförderung	Lederhaus	Lederhaus

Das Amt für Schule, Jugend, Sport bleibt in der Georgstraße bis das Lederhaus umgebaut ist. Dafür zieht das Kulturamt einschließlich Verwaltung Kunstmuseum direkt in die Seestraße 7 um. Diese erspart diesem Amt einen Zwischenumzug und der Stadt eine ansonsten notwendige zusätzliche Anmietung von Flächen.

11. Termine / Meilensteine

Der Terminplan im Januar 2014 ging noch von einem Abschluss des gesamten Projekts Ende 2016 aus. Er wurde zeitlich entspannt – das Lederhaus kann ab dem 1. Obergeschoss aufwärts erst 2017 für die neue Nutzung saniert werden. Die Sanierung dieser Ebenen ist nur möglich, wenn das Gebäude leer ist.

Januar 2014 erl. *Entscheidung über die Standorte Weingartner Hof, Georgstraße, Deisenfang, Seestraße 3 – 9 und Seestraße 32 bis 36*

II. Qu. 2014 erl. *Auslobung Architektenwettbewerb für Seestraße 7/9*

Oktober 2014	erl.	Umzug der Ämter des Baudezernat in den Salamanderweg
	erl.	erste Maßnahmen am Lederhaus (statische Sicherung)
Ostern 2015	erl.	Umzug Amt für Schule und Jugend (ASJ) in die Georgstraße
2015	erl.	Privatisierung von Seestraße 3 und 5 zur Bestandmodernisierung
2016		Investorensuche mit Architektenwettbewerb für die Seestraße 32 bis 36
2015 /2016 bis März 2107		Um- / Neubau Seestraße 7/9
2016		Umbaumaßnahmen Erdgeschoss im Rathaus
Jan bis März 2017		Auszug aus dem Weingartner Hof ins Rathaus, Erdgeschoss Lederhaus und Seestraße 7 bis 9
2017		Umbaumaßnahmen im Lederhaus ab 1. Obergeschoss aufwärts
Anfang/Mitte 2018		Bezug Lederhaus ab 1. OG u. a. durch Wirtschaftsförderung und Abschluss des Projekts.