

Sitzungsvorlage 2022/014

Verfasser:
Baudezernat, Dirk Bastin, Dieter Katein

Stand: 12.01.2022

Az.

Beteiligung:
Hauptamt
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Gemeinderat	31.01.2022	öffentlich
-------------	------------	------------

**Anmietung von Teilflächen in der Escher-Wyss-Straße 2
- Grundsatzbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen zur Anmietung von Teilflächen des Gebäudes Escher-Wyss-Straße 2 für die Unterbringung der Ämter des Technischen Rathauses zu führen. Die ausgehandelten Konditionen sind dem Gemeinderat zur finalen Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat 2010 mit einem Grundsatzbeschluss die Verwaltung beauftragt, die Standorte des Baudezernats neu zu ordnen und zu optimieren. Mit der strategischen Entscheidung wurde das Ziel verfolgt, Flächen und räumliche Distanzen zu reduzieren und Synergien zu stärken. In der Folge wurden die Ämter des Baudezernates 2014 in einem Mietgebäude am Standort Deisenfang zusammengeführt. Das Gebäude stellte den Mitarbeitenden zum Zeitpunkt des Einzuges ausreichend Flächen bereit. Wegen der guten Passung wurde auch die dezentrale Lage in Kauf genommen, jedoch für die Bürgerinnen und Bürger als suboptimal erachtet. Daher wurde zunächst ein 10-jähriger Anmietungshorizont vereinbart und Änderungsszenarien durch eine Verlängerungsoption mit einem Ankaufsrecht vertraglich berücksichtigt.

Im Hinblick auf den im Sommer 2024 auslaufenden Mietvertrag muss eine Grundsatzentscheidung über die zukünftige Unterbringung der Ämter des Baudezernats getroffen werden. Sowohl die Verlängerung der Anmietung wie auch der Ankauf und die Neuunterbringung gehen mit finanziellen Auswirkungen einher, die im Doppelhaushalt 2023/24 Berücksichtigung finden müssen.

Variantenbetrachtung

An dem Standort Deisenfang konnte in den letzten Jahren die interdisziplinäre Zusammenarbeit innerhalb des Baudezernats mit eigenen Räumlichkeiten für die Fachausschüsse gewinnbringend vertieft werden. Zudem sind die Aufgaben des Baudezernats und damit verbunden die Zahl der Mitarbeitenden im Betrachtungszeitraum 2014 – 22 angewachsen. Das Technische Rathaus stellt in der jetzigen Form rund 100 Präsenzarbeitsplätze bereit. Jedoch beschäftigt das Baudezernat bereits heute rund 110 Personen, wodurch eine 10% Überbelegung gegeben ist. Weitere Handlungsfelder insbesondere in den Bereichen Stadtplanung, Umwelt, GMS-Aufgaben aber auch im Projektmanagement und der Wohnungswirtschaft lassen ein weiteres Anwachsen erkennen.

Zusätzliche Arbeitsplätze lassen sich am bisherigen Standort nicht mehr realisieren, weshalb ein Umstieg auf mobile und agile Arbeitsformen als Alternative in Betracht zu ziehen wären. Dieser Umstieg macht eine Anpassung bestehender Arbeitswelten erforderlich, die im bestehenden Gebäude ebenfalls nicht realisiert werden können. Untersuchungen zur Schaffung neuer Arbeitswelten im Bestandsgebäude oder in Nachbargebäuden brachten nicht die erhofften Lösungen, weshalb der aktuelle Standort sowohl für die Schaffung neuer Arbeitswelten wie auch für die Erweiterung von Arbeitsflächen ungeeignet erscheint. In einer fortgeführten Anmietung sind somit Erweiterungsoptionen nicht abbildbar. Auch mit einem Erwerb des Rathauses können keine weiteren Ressourcen am Standort gewonnen werden. Dafür stehen weder Erweiterungsflächen zur Verfügung, noch bieten Statik und Grundrisse des Gebäudes passende Rahmenbedingungen für neue Organisationsformen. Zudem ist die Wirtschaftlichkeit mit dem ermittelten Investitionsstau am Gebäude nicht abbildbar und eine Verfestigung wichtiger Verwaltungsfunktionen an einem derart dezentralen Standort aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Ämter des Technischen Rathauses perspektivisch an einem bürgerfreundlichen Standort in Innenstadtnähe und in neuen Arbeitswelten unterzubringen. Der Umzug soll mit einem Wandel hin zu mehr mobilem Arbeiten einhergehen.

Neuunterbringung

Um den Aufwand und die Kosten für einen erneuten Umzug zu rechtfertigen, muss ein neuer Standort möglichst langfristig den sich wandelnden Anforderungen der Bauverwaltung gerecht werden, nahe am städtischen Leben sein und Bürgernähe schaffen.

Mit dem ehemaligen Lagerhaus der Landwirtschaftlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft Ravensburg eGmbH in der Escher-Wyss-Straße 2 konnte nun ein Standort ausgemacht werden, mit dem sich die räumlichen Herausforderungen, wie auch die Fragen der Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Bürgerschaft deutlich und zukunftsfähig verbessern lassen können.

Das Gebäude ist sehr gut erreichbar und an markanter Stelle verkehrsgünstig zwischen Bahnhof und Schussen gelegen. Das stattliche und weithin sichtbare ehemalige Speichergebäude aus dem Jahr 1922 steht als Kulturdenkmal bau- und wirtschaftshistorischer sowie heimatgeschichtlicher Bedeutung unter Schutz.

Den bisherigen Eigentümern ist es nicht gelungen den seit mehreren Jahren geplanten denkmalgerechten Umbau in ein Hotel zu vollziehen. Die Lage unmittelbar am Bahnhof - als Mobilitätsschnittpunkt aller Verkehrsträger inkl. ausreichender Stellplätze für Räder und Pkw - ist optimal. Die Wege zum Rathaus am Marienplatz halbieren sich. Mit einer neuen Nutzung als Technisches Rathaus kann an die besondere Bedeutung des Gebäudes aus den letzten Kriegstagen des Zweiten Weltkrieges angeknüpft werden, als Ravensburg vor größeren Zerstörungen bewahrt wurde, weil im Gebäude Hilfsgüter für Kriegsgefangene gelagert wurden.

Zusammen mit dem Modellprojekt "Klimaräume", zu dem sich die Stadt Ravensburg mit der Umgestaltung der Flächen zwischen Eisenbahntrasse und Schussenufer im Sommer 2020 beworben hat und dessen Umsetzung bis 2025 erfolgen wird, ergeben sich für das Stadtquartier und dessen unmittelbares Umfeld deutliche Synergieeffekte. Die zukünftig attraktiv gestalteten Freiflächen entlang der Schussen sind arbeitsplatznahe Treffpunkte sowie Erholungs- und Freizeitflächen für die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung und die Angestellten der umliegenden Gewerbebetriebe. Durch regelmäßigen Publikumsverkehr von und zum Technischen Rathaus sind die Freiflächen ständig belebt und unterliegen einer zurückhaltenden sozialen Kontrolle. Die angrenzenden Gastronomiebetriebe profitieren von einer größeren konstanten Nachfrage und beleben ihrerseits die Freiflächen am Schussenufer.

Die Verwaltung hat mit dem Eigentümer die Möglichkeiten für eine Anmietung nach Umbau und denkmalgerechter Sanierung sondiert. Es besteht gegenseitiges Interesse an der Neuunterbringung des Technischen Rathauses im Gebäude. Soll diese Lösung verfolgt werden, muss die Verwaltung nun beauftragt werden, die Verhandlungen für eine langfristige Unterbringung zu finalisieren. Ein abschließender Mietvertrag ist auszuhandeln und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Kosten und Finanzierung:

Die bisherige brutto Kaltmiete (2024 ca. 350.000 – 400.000 Euro pro Jahr) sollte bei vergleichbarem Raumprogramm nicht oder nur unwesentlich überschritten werden. Insoweit sollten die Auswirkungen für den Ergebnishaushalt in etwa gleich bleiben. Der Aufwand für die Umzüge ist noch zu ermitteln und vom Gremium zu beschließen.

Anlage/n:

Keine