

Tischvorlage DS 2011/271/1

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
Dietmar Diehm
(Stand: 19.07.2011)

Mitwirkung:
Amt für Stadtсанierung und Projektsteuerung
Büro Oberbürgermeister
Hauptamt
Personalrat
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt
Stadtwerke
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen: BM_10-01

Verwaltungsausschuss

öffentlich am 11.07.2011

Gemeinderat

öffentlich am 18.07.2011

**Bürger Rathaus - Grundsatzbeschluss zur Zusammenfassung von
Verwaltungsbereichen in einem neuen Verwaltungsgebäude**

Beschlussvorschlag:

1. Um die Verwaltung effizienter und wirtschaftlicher unterzubringen, den Bürgern eine bessere Serviceleistung anbieten zu können und städtebauliche Entwicklungschancen zu nutzen, wird die Schaffung eines Bürger Rathauses mit möglichst vielen Dienststellen/Ämtern unter einem Dach angestrebt. Das Vorhaben soll bis Ende 2016 abgeschlossen sein.
2. Dazu wird die Verwaltung beauftragt:
 - ein Konzept für ein Bürger Rathaus zu entwickeln,
 - ein Raumprogramm für eine Flächenreduzierung der Bruttogrundfläche von 25 % auszuarbeiten,
 - einen geeigneten Standort zu suchen,
 - alternative Finanzierungsmodelle zu erarbeiten,
 - spätestens im 1. Quartal 2012 dem Gemeinderat erste Zwischenergebnisse zur Entscheidung vorzulegen,
 - **ein Konzept für die Verwertung der freiwerdenden Grundstücke zu entwickeln**
3. Die bestehenden, langfristigen Mietverträge **sind mit dem Ziel die Flexibilität im Hinblick auf die Kündigungsfristen zu erreichen**, vorsorglich zu kündigen **bzw. zu ändern**.
4. Für den Entwurf des Haushaltsplans 2012 sind die Planungsmittel für die weitere Projektentwicklung und für einen evtl. Grundstückkauf anzumelden.

Sachverhalt:

1. Vorbemerkung

Das AGM ist angetreten den gesamtstädtischen Gebäudebestand zu erfassen und zu bewerten. Dabei ist aufgefallen, dass die städtischen Verwaltungsgebäude im Schnitt deutlich älter als 100 Jahre und entsprechend sanierungsbedürftig sind. Bestimmte Anforderungen wie z. B. die Barrierefreiheit sind bei den meisten Gebäuden nicht gegeben. Zudem ist dabei aufgefallen, dass durch die vorgegebene Gebäudestruktur im Vergleich zu anderen Verwaltungen viel Fläche genutzt wird.

Verschiedene Sanierungsvarianten wurden untersucht, darunter auch der Verkauf bzw. die Umnutzung einiger Verwaltungsgebäude und die Zusammenfassung von Verwaltungseinheiten in einem Neubau.

Die Neubauvariante stellt die langfristig wirtschaftlichste Lösung dar. Darüber hinaus ergibt sich ein organisatorischer Gewinn für Bürger und Verwaltung sowie eine Chance auf eine städtebauliche Entwicklung.

2. Status quo

Die Stadtverwaltung der Kernstadt ist derzeit in folgenden 11 Gebäuden untergebracht (Anlage 1):

- Rathaus
- Lederhaus
- Seestraße 32
- Seestraße 32/1
- Seestraße 32/2
- Seestraße 36
- Seestraße 7
- Georgstraße 25
- Bauhütte
- Stadtarchiv
- Weingartner Hof

Bis auf die Georgstraße 25 und den Weingartner Hof sind die o. a. Verwaltungsgebäude im Eigentum der Stadt.

Hoher Flächenverbrauch

Auf einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 15.000qm stehen rund 300 Arbeitsplätze einschließlich der Auszubildenden- und Reservearbeitsplätze zur Verfügung.

Dezentrale Struktur

Die Zersplitterung der Verwaltung in kleine Einheiten ist für die Bürger unübersichtlich und mit langen Wegen verbunden. Oft müssen Bürger von einer Verwaltungseinheit zur nächsten weitergeschickt werden, um dort weitere Dienstleistungen der Stadt zu erhalten. Bei einigen der Dienststellen gibt es keine bzw. nur eingeschränkte Parkmöglichkeiten.

Keine Barrierefreiheit

Nach der DIN 18024-2 "Barrierefreies Bauen, Teil 2: Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten" müssen Verwaltungsgebäude für alle Menschen barrierefrei nutzbar sein. Die Nutzer müssen in die Lage versetzt werden von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu sein.

In den meisten Dienstgebäuden gibt es keine Aufzüge. Bereits die Eingangstüren sind Großteils nur über Stufen erreichbar.

Hohe Energiekosten

Die Kleinteiligkeit und Bauweise der denkmalgeschützten Gebäude erzeugt sehr hohe Energie- und Betriebskosten. Hinzu kommt ein hoher Instandhaltungstau, der mittelfristig aufgelöst werden muss, mit aufwendigen und teuren Lösungen wie z. B. Wärmedämmung der historischen Fassaden und Einbau von Aufzügen.

Die alternative Lösung ist ein neues und serviceorientiertes Verwaltungsgebäude.

3. Ziele

3.1 Qualität der Verwaltung

Bürgernähe/Serviceverbesserung

Das Bürgerrathaus soll den Anforderungen an einen zeitgemäßen Verwaltungsstandort gerecht werden und gleichzeitig die Bürgerfreundlichkeit durch optimierte Arbeitsabläufe verbessern. Verwaltungseinheiten/Ämter werden zusammengeführt, Schnittstellen werden optimiert. Durch die Konzentration auf die drei Standorte in der Innenstadt Rathaus, Lederhaus und Bürgerrathaus entstehen kurze Wege für Bürger und Mitarbeiter. Eine gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig, über ÖPNV und durch ein öffentliches Parkhaus wird angestrebt.

Die Verwaltungsstandorte ausserhalb der Innenstadt wie die Ortsverwaltungen und das Weststadtbüro bleiben bestehen.

Eine Anlaufstelle für die Bürger

für möglichst viele verschiedene Dienstleistungen unter einem Dach soll geschaffen werden. Die Effizienz muss beim Bürger ankommen. Eine durchgängige Barrierefreiheit wird in unserer älter werdenden Gesellschaft immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Verwaltungsmodernisierung / Bürgerdienste

Parallel zum Entwurf eines Raumkonzeptes wird die bestehende Verwaltungsorganisation überprüft und dort wo notwendig und machbar im Zuge eines Organisationsentwicklungsprozesses angepasst. Ziel ist die Steigerung der Servicequalität der Verwaltungsdienstleistungen.

3.2 Städtebauliche Entwicklung

Drei Standorte

Das historische Rathaus und das Lederhaus sollen auch zukünftig als Verwaltungsstandort erhalten werden. Als Standort für das neue Bürgerrathaus kommen mehrere Standorte in Betracht. Diese Standorte werden derzeit untersucht. Es ist vorgesehen die Standortfrage spätestens im 1.Quartal 2012 zu behandeln.

Chancen durch freiwerdende Flächen

Durch die Umnutzung der freiwerdenden Verwaltungsstandorte entstehen neue Chancen für die Stadtentwicklung insbesondere in den Bereichen Seestraße und Holzmarkt/Kirchstraße.

3.3 Wirtschaftlichkeit

Kosteneinsparung

Die Investition muss sich rentieren. Das bedeutet, dass sich die Investition innerhalb der Lebensdauer des Gebäudes rechnen muss. Als Anlage liegt eine Tabelle mit zwei Varianten bei (Anlage 2). Zu einem späteren Zeitpunkt muss die Darstellbarkeit im Haushalt anhand verschiedener Finanzmodelle nachgewiesen werden.

Zielwert: Begrenzung der jährlichen Arbeitsplatzkosten auf 5.000 € für den Zeitraum von 40 Jahren

Flächenreduzierung

Durch die Bündelung von Einheiten kann eine Flächenreduzierung erreicht werden. Flächenreduzierung bedeutet auch Kostenreduzierung.

Zielwert: Reduzierung der Bruttogrundfläche durch Flächenmanagement um 25%

Nullenergiehaus

Bei einem Neubau in kompakter Form kann das A/V Verhältnis von Außenfläche zu Inhalt optimiert werden. Durch eine energetisch hochwertige Fassade und eine intelligente Raumtechnik ist die Ausführung als Nullenergiehaus wirtschaftlich realisierbar. Damit leistet das Gebäude seinen Beitrag zur Nachhaltigkeit und ist unabhängig von der Energiekostenentwicklung.

Zielwert: Energieeinsparung zum Bestand um 95 %

4. Zeitschiene

- 2011: Um alle Optionen offen zu halten, sollen die bestehenden Mietverträge zum Weingartner Hof und zur Georgstraße 25 vorsorglich auf 2016 gekündigt bzw. modifiziert werden.
- 2011: Bürgerinfo, sowie Info in der nächsten Personalversammlung
- 2012/2013: Planung Bürgerrathaus
- 2014: Baubeginn, Bauzeit: 2 Jahre
- 2016: Umzug Bürgerrathaus

Anlagen:

Anlage 1: Status quo Standorte

Anlage 2: Wirtschaftlichkeitsvergleich Sanierung versus Neubau