

Sitzungsvorlage DS 2014/011

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 13.01.2014)

Mitwirkung:
Hauptamt
Personalrat
Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Verwaltungs- und Kulturausschuss

nicht öffentlich am 20.01.2014

Gemeinderat

öffentlich am 27.01.2014

Aktenzeichen: 069

Neuordnung Verwaltungsstandorte

- Strategie für die weitere Standortentwicklung / Neuordnung
- Mietvertrag Weingartner Hof und Georgstraße
- Anmietung eines Bürogebäudes im Salamanderweg
- Entscheidung über Standort Seestraße 7/9
- Verkauf (Privatisierung) der Grundstücke Seestraße 3, 5 und 32 bis 36

Beschlussvorschlag:

1. Um die Verwaltung effizienter und wirtschaftlicher unterzubringen, den Bürgern bessere Serviceleistungen anbieten zu können sind die Verwaltungsstandorte, -gebäude zu reduzieren. Von der Schaffung eines großen Bürgerrathauses als einzigen Standort neben Rathaus/Lederhaus wird vorerst Abstand genommen.
2. Die Mietverhältnisse für den Weingartner Hof und die Georgstraße 25 werden nicht verlängert.
3. 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.
4. Zur Finanzierung des Um- und Neubaus am Standort Seestraße 7/9 sowie die Sanierung des Lederhauses und den Umbau im Erdgeschoss des Rathauses sind
 - a) die Gebäude Seestraße 3, 5 zur Bestandsmodernisierung zu privatisieren,
 - b) die Grundstücke Seestraße 32 bis 36 über eine Investorenausschreibung verbunden mit einem Architektenwettbewerb zu verkaufen.

- c) das Vorhaben für das Förderprogramm für kommunalen Klimaschutz "Klimaschutz mit System" anzumelden.
5. Für die Unterbringung der Ämter des Baudezernats an einem Standort wird im Deisenfang, Salamanderweg ab 01.07.2014 ein Bürogebäude angemietet.
6. Die Mittel für die Ausgaben 2014 zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte werden wie folgt bereitgestellt:
- a) Die außerplanmäßigen Mehrausgaben in 2014 für die Anmietung (Miete und Betriebskosten) des Bürogebäudes im Salamanderweg (180.000 €) und die weiteren Sachausgaben (rund 70.000 €) werden vorläufig bis zur Nachtragsplanung 2014 durch eine entsprechend geringer Gewerbesteuerumlage (Fipo 1.9000.8100.000) abgedeckt - aus dem Ergebnis der Gewerbesteuerumlage 2013. Bis zum Nachtragsplan werden die vom AGM bewirtschafteten Budgets (7.380.000 € - Seite 239 Haushaltsplan 2014) als Kompensation entsprechend mit rund 3 % im Vollzug gesperrt.
 - b) Planungskosten gehen zu Lasten der Fipo 2.6010.9400.000-0001 - Ansatz 200.000 €. Die Aktivierung erfolgt bei Umsetzung der einzelnen Maßnahmen an den Verwaltungsstandorten Rathaus/Lederhaus und Seestraße 7/9.
 - c) Notwendige Neumöblierung gehen zu Lasten der Fipo 2.0690.9350.000-0100 (Ansatz 65.000 €).
 - d) Eine Anpassung der Ansätze 6 b) und 6 c) erfolgt bei Bedarf über den Nachtragsplan.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat u. a. beschlossen

1.1 am 18.07.2011:

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 Bürgerrathauses 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 Bürgerrathaus zu entwickeln,
 - ein Raumprogramm für eine deutliche Flächenreduzierung der Nutzfläche 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. Der Ausarbeitung des Raumprogramms ist eine Konzeption der künftigen Ämterstruktur (Organisationsentwicklung) vorzuschalten.
5. Über die freiwerdenden städt. Immobilien sind rechtzeitig Verwertungskonzepte (Verkauf bzw. Vermietung) zur Entscheidung vorzulegen. Verkaufserlöse sind zweckgebunden zur Finanzierung des Bürgerrathauses einzusetzen. Für den Entwurf des Haushaltsplans 2012 sind die Planungsmittel für die weitere Projektentwicklung und für einen evtl. Grundstückkauf anzumelden.

1.2 am 21.11.2011:

Der Bericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das Ergebnis der Standortanalyse als Grundlage für weitere Planungen zu verwenden.

Die Standortauswahl wird überprüft, sobald das Raumprogramm und die Wirtschaftlichkeit erarbeitet wurden.

2. Sachstand

Die vom Gemeinderat geforderte Konzeption der künftigen Dezernats- und Ämterstruktur (Organisationsentwicklung) ist erarbeitet und vom Gemeinderat im Oktober 2013 beschlossen worden. Sie wurde zum 01.11.2013 und 01.01.2014 umgesetzt. Weitere Schritte werden folgen, beispielsweise in der Weiterentwicklung des Bauordnungsamtes zum Bürgerservice Bauen.

Die Finanzierung eines zentralen, großen Standorts neben Rathaus und Lederhaus ist vor dem Hintergrund des Risikos aus dem WGV-Prozess derzeit und mittelfristig nicht darstellbar.

Die Baukosten für ein neues Gebäude mit rund 210 Arbeitsplätzen betragen zwischen 15 und 16 Mio. €. Dazu kommen die Kosten für die Stellplätze. Am Standort in der Seestraße/Oberamtei wären dafür rund 9 Mio. € anzusetzen, da der Bestand und die zusätzlichen Stellplätze für das Bürgerrathaus in einer Tiefgarage herzustellen wären.

Bei einer Kombination von Umbau eines Bestandsgebäudes und ergänzendem Neubau (z. B. das WLZ-Gebäude) würden die Baukosten für die Gebäude rund 17 bis 18 Mio. € betragen. Die Kosten für die notwendigen, ebenerdigen Stellplätze wären mit rd. 750.000 € anzusetzen. Die Erwerbskosten für Gebäude und Grundstück sind dabei noch nicht eingerechnet.

Auch bei einem ppp- bzw. öpp – Projekt lägen die jährlichen Mietkosten zwischen 800.000 bis 1.000.000 €, abhängig von der Laufzeit des Projekts und dem Umfang der Bewirtschaftungskosten beim privaten Partner.

Für den Weingartner Hof konnte eine neue Kündigungsfrist vereinbart werden. Bis spätestens 31.03.2014 muss über eine eventuelle weitere langfristige Anmietung über die derzeit vereinbarte Laufzeit – bis 31.12.2016 – hinaus entschieden werden.

3. Ziele / Strategie

Die Ziele, die den bisher gefassten Beschlüssen des Gemeinderats für die Verwaltung der Innenstadt zu Grunde lagen, sind unverändert:

- die Bürgerfreundlichkeit zu verbessern durch
 - Servicebüros und optimierte Arbeitsabläufe
 - eine gute Erreichbarkeit,
 - eine durchgängige Barrierefreiheit,
- zeitgemäße, effiziente Verwaltungsstandorte,
- möglichst viele verschiedene Dienstleistungen jeweils unter einem Dach um die Effizienz zu steigern,
- in den frei werdenden Verwaltungsgebäuden den Standorten gerechter werdende Nutzungen unterzubringen,
- langfristige Reduzierung der jährlichen Arbeitsplatzkosten durch die Flächenreduzierung bei Bündelung von Einheiten und dem Bezug von Gebäuden mit geringerem Energiebedarf.

Diese Ziele können, auch wenn neben dem Rathaus/Lederhaus ein großes Bürgerrathaus an einem zentraler Standort nicht umsetzbar ist, weitgehend erreicht werden, wenn die Verwaltung in mehreren Schritten auf weniger Gebäude konzentriert wird. Die Umsetzung bleibt damit besser kalkulierbar und es können zwischen den einzelnen Schritten immer wieder neue Möglichkeiten geprüft werden, um insgesamt eine wirtschaftliche Lösung zu bekommen. Aufgrund der gegebenen Veränderungen und der anstehenden Entscheidung über den Mietvertrag Weingartner Hof ist der weitere Projektverlauf jetzt festzulegen.

3.1 Weingartner Hof

Der Standort ist eine sehr gute Geschäftslage und muss nicht unbedingt für die Verwaltung vorgehalten werden. Die zentralen Bürgerdienste und Touristinformation können in stadteigenen Gebäuden - Rathaus/Lederhaus - wirtschaftlicher untergebracht werden. Das Gebäude, ein Kulturdenkmal, ist von seiner inneren Struktur nicht geeignet um auf die wechselnden Ansprüche einer modernen Verwaltung reagieren zu können. Bei Aufgabe des Standorts durch die Verwaltung kann der Eigentümer dort hochwertige großflächige, zusammenhängende Verkaufsflächen und begleitend Dienstleistungen unterbringen. Nach der positiven Entwicklung in der Kirchstraße sind entsprechende Interessenten vorhanden.

3.2 Rathaus und Lederhaus

Das Rathaus bleibt als die zentrale Anlaufstelle für die Bürger erhalten. Mit Wegfall der Büros im Weingartner Hof sollen dort im Erdgeschoss das Bürgeramt als niederschwelliges Bürgerzentrum untergebracht werden. Die Unterbringung des publikumsintensiven Standesamtes wird geprüft. Das Rathaus würde durch die Integration beider Serviceämter eine stärkere Besucherfrequenz erfahren. Dies ist aus Sicht der Verwaltung erstrebenswert.

Das Lederhaus ergänzt das Rathaus als zentral gelegene Verwaltungseinheit am traditionellen Standort in der Altstadt. Die Verwaltung schlägt vor hier die Tourist Information (im Erdgeschoss), die Kulturverwaltung einschließlich der Verwaltung des Kunstmuseums und das Stadtmarketing mit Wirtschaftsförderung unter zu bringen. Die Post sucht einen neuen Standort in der Altstadt. Die Flächen im Erdgeschoss des Lederhauses sind nicht ausreichend groß um das von der Post gewünschte Angebot unterzubringen- Die Verwaltung wird die Post bei der Suche unterstützen.

Rathaus (Erdgeschoss) und Lederhaus würden dafür umgebaut und für die Anforderungen einer modernen Verwaltung ertüchtigt werden.

3.3 Seestraße 7/9

Beide Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Mit dem Gebäude Seestraße 7 und einem ergänzendem Neubau können dort ein großer Teil der durch den Wegfall des Weingartner Hof notwendigen Ersatzflächen geschaffen werden. Die übrigen Plätze können durch Umorganisation in den anderen bestehenden Verwaltungsgebäuden (siehe 3.1 und 3.2) ausgeglichen werden. Die verbleibende Zeit bis 31.12.2016 ist sehr begrenzt.

Bei einer konsequenten und zügigen Umsetzung sind aber ein Architektenwettbewerb und der Um- /Neubau zu schaffen.

3.4 Bürogebäude Salamanderweg im Deisenfang

Im Salamanderweg kann die Stadt zum 01.07.2014 ein Verwaltungsgebäude mit den notwendigen Stellplätzen anmieten, in dem alle Ämter des Baudezernats untergebracht werden können. Der Eigentümer wird bis zum Mietbeginn das gesamte Mietobjekt nach den Erfordernissen der Stadt grundlegend sanieren. Die Vorteile der Anmietung sind:

- endlich können alle Ämter des Baudezernats in einem Gebäude untergebracht werden, was die Kommunikation und Zusammenarbeit wesentlich erleichtert,
- alle Ebenen / Ämter sind barrierefrei erreichbar,
- die Energiekosten sind in diesem Bürogebäude entschieden niedriger als in den bisher vom Baudezernat genutzten 5 Gebäuden,
- die Grundstücke Seestraße 32 bis 36 werden frei – die Verkaufserlöse können zur Finanzierung des Verwaltungsgebäudes Seestraße 7/9 sowie den notwendigen baulichen Maßnahmen im Rathaus und Lederhaus eingesetzt werden,
- das Gebäude Seestraße 7 kann für den notwendigen Umbau (siehe 3.3) geräumt werden. Das Amt für Schule, Jugend und Sport kann für diese Zeitraum in die Georgstraße 25 umziehen.

Die Anmietung ist auf 5 Jahre zuzüglich einer Option von weiteren 5 Jahren angelegt. In diesem Zeitraum kann die Stadt auf Änderung am Immobilienmarkt eingehen, um gegeben falls die Ämter des Baudezernats an einem, der Altstadt näheren Standort unterzubringen, wenn die Alternative wirtschaftlich vertretbar und lösbar wäre (z. B. Seestraße 11 bis 13 - Polizei).

Der Standort im Deisenfang entspricht bezüglich der Entfernung vom Rathaus nicht dem bisherigen "Filter" bei der Standortsuche für das Bürgerrathaus. Dieser Nachteil des weiten Wegs zum Rathaus und zur Altstadt sollte durch entsprechende Mobilitätskonzepte (Elektrofahrzeuge), einem Mittagstisch im Gebäude und anderen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Außerdem würde die Entscheidung der Stadt für diesen Standort die positive Entwicklung im Deisenfang stärken.

3.5 Seestraße 3 und 5

Diese Wohngebäude sind für eine wirtschaftliche Umnutzung in einen Verwaltungsstandort nicht geeignet. Sie sollten zur Bestandsmodernisierung privatisiert werden. Das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" könnte um diesen Bereich erweitert werden um privaten Bauherren die Sonderabschreibung zu ermöglichen.

3.6 Seestraße 32 bis 36

Dieses Areal sollte für eine hochwertige Wohnungsnutzung, ergänzt mit Dienstleistungen, an einen Investor verkauft werden. Um die städtebauliche Qualität zu sichern bietet sich ein Investorenwettbewerb, kombiniert mit einem Architektenwettbewerb, an. Der Verkauf kann zeitlich so umgesetzt werden, dass der Erlös für die Finanzierung des Baues eines Verwaltungsgebäudes am Standort Seestraße 7/9 sowie die Sanierung des Lederhauses und den Umbau im Erdgeschoss des Rathauses eingesetzt werden kann.

4. Ausgaben 2014 für die Neuordnung und deren Finanzierung

Die Anmietung des Bürogebäudes im Salamanderweg ist im Haushalt 2014 nicht dargestellt. Die jährlichen Ausgaben für Miete und alle Betriebskosten betragen im Jahr rund 360.000 €, für 2014 – Miete ab 01.07.2014 – also rd. 180.000 €. Hinzukommen im Verwaltungshaushalt (JA 1.0690) weitere Kosten für den Umzug (u. a. Büroplanung, Umzug, innerbetriebliche Sachkosten) mit geschätzt rund 70.000 €).

Im Vermögenshaushalt fallen Kosten an für

- a) die Planungen im Rathaus, Lederhaus und den Standort Seestraße 7/9." und
- b) und teilweise für neue Möblierung.

Die außerplanmäßigen Mehrausgaben in 2014 für die Anmietung (Miete und Betriebskosten) des Bürogebäudes im Salamanderweg (180.000 €) und die weiteren Sachausgaben (rund 70.000 €) können vorläufig bis zur Nachtragsplanung 2014 durch eine entsprechend geringer Gewerbesteuerumlage 2013 – Bescheid liegt vor – abgedeckt werden. Bis zum Nachtragsplan werden zusätzlich die vom AGM bewirtschafteten Budgets als Kompensation entsprechend mit rund 3 % im Vollzug gesperrt. Die Summe dieser Budget beträgt, bereinigt um die neutralen Vorgänge (kalkulatorische Kosten, innere Verrechnungen, Raumkosten), die Leistungsabrechnung mit dem Eigenbetrieb Betriebshof Ravensburg und den Ortsbauhöfen sowie die Mietausgaben, in den Ausgabegruppen 5 und 6 des Verwaltungshaushaltes 2014 (sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand) 7.380.000 €.

Allgemein für Planungskosten ist im Vermögenshaushalt bei der Fipo 2.6010.9400.000-0001 ein Ansatz in Höhe von 200.000 € bereit gestellt. Damit können die Planungen für das Rathaus/Lederhaus und den Standort Seestraße 7/9 angegangen werden. Die Aktivierung erfolgt bei Umsetzung der einzelnen Maßnahmen an diesen Verwaltungsstandorten.

Beim Umzug der Ämter des Baudezernats können vorhandene Möbel weitgehend mitgenommen werden. Ergänzungen und teilweise neue Möbel werden notwendig. Diese Beschaffungen werden zu Lasten der Fipo 2.0690.9350.000-0100 (Ansatz 65.000 €) durchgeführt.

5. Förderprogramm "Klimaschutz mit System"

Das Projekt "Neuordnung der Verwaltungsstandorte" erfüllt unseres Erachtens alle Kriterien dieses Programms (siehe Anlage 3). Wir schlagen vor eine Projektskizze für die Teilnahme am Auswahlverfahren einzureichen.

6. Fahrplan

Januar 2014	Entscheidung über die Standorte Weingartner Hof, Georgstraße, Deisenfang, Seestraße 3 – 9 und Seestraße 32 bis 36
II. Qu. 2014 ab 01.07.2014	Auslobung Architektenwettbewerb für Seestraße 7/9 Umzug der Ämter des Baudezernat in den Salamanderweg
2014	erste Maßnahmen am Lederhaus (statische Sicherung)
2014/2015	Investorensuche mit Architektenwettbewerb für die Seestraße 32 bis 36
2014/2015	Privatisierung von Seestraße 3 und 5 zur Bestandmodernisierung
2015/2016	Um- / Neubau Seestraße 7/9
2015/2016	Umbaumaßnahmen im Rathaus und im Lederhaus

Anlagen:

Anlage 1: Präsentation

Anlage 2: Salamanderweg Lageplan, Fotos und Strukturskizzen

Anlage 3: Flyer "Klimaschutz mit System"