



## Sachstand Neuordnung Verwaltungsstandorte

Verwaltungs- und Kulturausschuss 20.01.2014  
Gemeinderat 27.01.2014

Baudezernent Dirk Bastin



## Grundsatzbeschluss Gemeinderat vom **18.07.2011**:

- Die Verwaltung ist zukünftig effizienter und wirtschaftlicher unterzubringen
- Die Qualität der Serviceleistung für die Bürger ist zu erhöhen
- Sofern möglich sind städtebauliche Entwicklungschancen zu nutzen

### **aber...**

- Vorher ist über die zukünftige Organisation zu entscheiden
- Die Wirtschaftlichkeit muss sich in den Eckkosten darstellen



DEZERDAT I	DEZERDAT II	DEZERDAT III
Finanzen/Kultur/Ortschaften/Schulen/Jugend	Allg. Verwaltung/Recht und Ordnung/Soziales/Werke/Stift. Bruderhaus/Stift. M.H.H. Geist-Spital	Städt. Bau- und Umweltverwaltung
Oberbürgermeister Dr. Dapp	Erster Bürgermeister Kraus	Baudezernent Bastin
37 Stabsstelle Feuerwehr Stabsstelle Stadtentwicklungsplan Stabsstelle Stadtentwicklung Herr Klink	10 HAUPTAMT Herr Oberhofer • Organisation und Zentrale Dienste • Technikerunterstützte Inform.verarb. • Personal • Wahlen	60 AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG Herr Rothenhäuser • Projekte Baudezernat • Stadtsanierung • Zentrale Verfahrensstelle
80 Stabsstelle Stadtentwicklung Herr Strecker	11 STIFTUNG HL.-GEIST-SPITAL Herr Zodel • Stiftungsverwaltung	61 STADTPLANUNGSAMT Herr Klink • Stadtentwicklung • Bauleitplanung • Bodenordnung • Gutachterausschuss
01 BÜRO OPERATIVE VERWALTUNG Herr Oswald • Repräsentation, Ehrungen • Öffentlichkeitsarbeit • Bürgerbüro, Bürgerschaftliches Engagement • Stadtmarketing, Initiative BM (seit 03/2012)	26 STIFTUNG BRUDERHAUS Herr Zodel • Stiftungsverwaltung	63 BAUORDNUNGSAMT Herr Albeck • Baugenehmigungsbehörde • Untere Denkmalerschutzbehörde • Techn. Umweltschutz • Altlasten
14 RECHNUNGSPRÜFUNGSAMT Herr Wollensak (seit 07/13) • Gesetzliche Aufgaben des RPA vom GR übertragene Aufgaben • vom OB übertragene Aufgaben • Organisations- und Wirtschaftlichkeitsprüfung	30 RECHTS- UND ORDNUNGSAMT Herr Goller-Martin • Rechtsangelegenheiten (Kaufweise, Gewerbe) • Ortspolizeibehörde • Ordnungsbehörde • Straßenverkehrsbehörde • Mängel • Ausländerangelegenheiten • Personalausweis • Strafrechtliche Angelegenheiten und Entseelungen • Rechtsangelegenheiten • Versicherungen	65 AMT FÜR ARCHITEKTUR UND GEBÄUDEMANAGEMENT N.N. • Bauleitplanung • Bauunterhaltung • Energiewirtschaft • Gebäudereinigung
15 ORTSVERWALTUNGEN • Eschach N.N. • Schmalegg N.N. • Taldorf Herr Höss	50 AMT FÜR SOZIALES UND FAMILIE Herr Goller-Martin • Sozialhilfe • sonstige soziale Aufgaben • Sozialversicherung • Altenhilfe	66 TIEFBAUAMT Herr Jung • Straßenbau, -beleuchtung, -verkehrstechnik • öffentl. Gewässer • Regenwasser • Grünanlagen, öffentl. Anlagen • Friedhöfe • Abfallwirtschaft
20 STADTKÄMMEREI Herr Engle • Finanzen • Kasse • Abgaben • Liegenschaften (seit 03/2012) • Beteiligungsmanagement (seit 03/2012)	81 STADTWERKE Herr Dr. Thiel-Böhm • Öffentlicher Personennahverkehr • Parkierungseinrichtungen • Bäder • Eislaufhalle	68 BETRIEBSHOF RAVENSBURG Herr Jung • Straßen und Kanalisation • Stadtreinigung, Handwerk und Elektro • Grün/Friedhöfe • Technik, Energie, Wasser
40 AMT FÜR SCHULE, JUGEND, SPORT Herr Beck • Schulverwaltung, Volkshoch- und Musikschule • Jugendarbeit • Sport • Städtepartnerschaften	82 TECHN. WERKE SCHUSSENTAL Herr Dr. Thiel-Böhm • Erdgas-, Wärmeversorgung • Wasserversorgung	
41 KULTURAMT Hr. Dr. Schwarzbauer • Kulturverwaltung • Haus der Stadtgeschichte/MHQ • Tourist-Information • Hallen (Eigentumsverwaltung) • Kunstmuseum		
42 STADTBÜCHEREI Frau Scherer		

**Dezernat I  
ab 2014  
Querschnittsämter**

**Dezernat II  
ab 2014  
nichttechnische  
Fachämter**

**Dezernat III  
(ab 2014)  
Technische  
Fachämter**



## Sachstand

- Status Quo und Perspektive

### *Lösungsansätze*

- Neuordnung der Verwaltung an drei Standorten
- Mischform zwischen Status Quo und Lösung 1

---

### *Verwaltungsvorschlag*



**Rechtsamt (3 MA)  
Dezernat II**



**Frau Singer (Bürgerservice)  
Dezernat I**

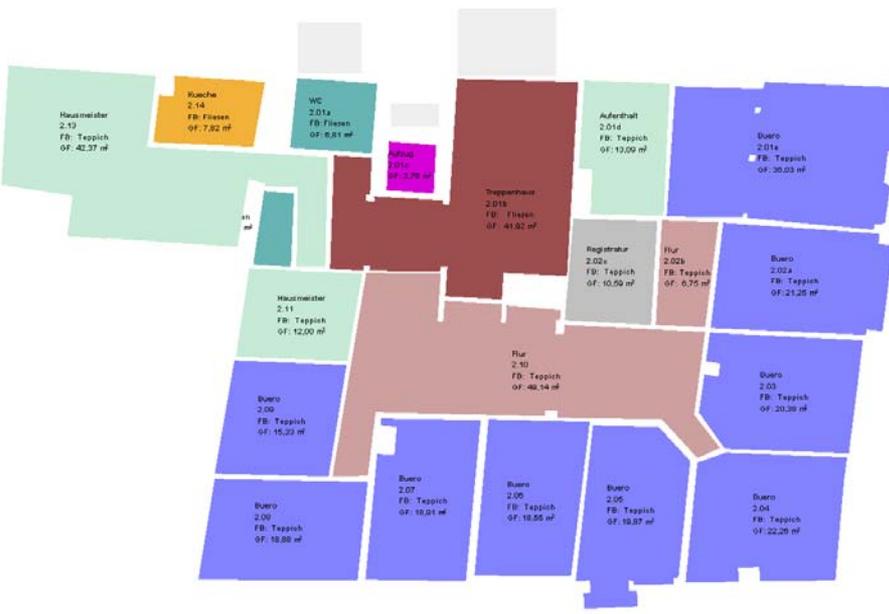


# Flächeneffizienz Weingartner Hof



## Flächenermittlung nach Raumkategorien

No.	Nutzung	Fläche	% an BGF
1.	HNF Wohnen	m <sup>2</sup>	
2.	HNF Sozialräume	m <sup>2</sup>	
3.	HNF Büroräume	m <sup>2</sup>	<b>0%</b>
4.	HNF Besprechungsräume	m <sup>2</sup>	
5.	HNF Geldautomat + Technik	m <sup>2</sup>	
6.	HNF Verkaufsräume	m <sup>2</sup>	
7.	HNF Lager- u. Archivräume	m <sup>2</sup>	
<b>HNF Gesamt</b>		<b>1.679,78 m<sup>2</sup></b>	<b>59%</b>
8.	NNF Sanitärräume	m <sup>2</sup>	
9.	NNF Abstellräume	m <sup>2</sup>	
<b>NNF Gesamt</b>		<b>71,33 m<sup>2</sup></b>	<b>2%</b>
<b>FF Technikräume</b>		<b>35,41 m<sup>2</sup></b>	<b>1%</b>
<b>VF Verkehrsflächen</b>		<b>561,05 m<sup>2</sup></b>	<b>20%</b>
<b>NGF Gesamt</b>		<b>2.347,57 m<sup>2</sup></b>	<b>82%</b>
<b>KGF Gesamt</b>		<b>508,43 m<sup>2</sup></b>	<b>18%</b>
<b>BGF Gesamt</b>		<b>2.856,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



# Echtkosten Weingartner Hof



<b>BGF</b>	<b>2.856,00 m<sup>2</sup></b>
Jahreskosten 2009	<b>328.185,82 Euro 100%</b>
Warmmiete 2009	114,91 Euro/(m <sup>2</sup> * Jahr)
Warmmiete 2009	9,58 Euro/(m <sup>2</sup> * Monat)
Jahreskosten 2010	<b>299.302,88 Euro 91%</b>
Warmmiete 2010	104,80 Euro/(m <sup>2</sup> * Jahr)
Warmmiete 2010	8,73 Euro/(m <sup>2</sup> * Monat)
Jahreskosten 2011	<b>370.642,95 Euro 113%</b>
Warmmiete 2011	129,78 Euro/(m <sup>2</sup> * Jahr)
Warmmiete 2011	10,81 Euro/(m <sup>2</sup> * Monat)

**Es ist jetzt über die Vertragsverlängerung  
(20 Jahre) zu entscheiden!  
Mehrkosten ca. 20% pro Jahr**

Durchschnittliche Gesamtkosten:	<b>350.000 Euro</b>
Verrechnungssatz pro m <sup>2</sup> HNF:	17,38 Euro
Verrechnungssatz pro m <sup>2</sup> BGF:	10,22 Euro
Arbeitsplätze:	<b>66</b>
Kosten pro Arbeitsplatz:	5.300 Euro/Jahr



- Investitionsstau in Höhe von mind. 6 Mio. Euro wird vor dem Risiko WGV wohl nicht aufgelöst (Seestr. 3-7, Seestr. 32-36, Lederhaus, Bauhütte, Rathaus)
- Die Stadt akzeptiert in Zukunft Defizite im Bereich Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Die Mietgebäude stehen auch in Zukunft zur Verfügung und die Miete wird durchschnittlich jedes Jahr um 2% erhöht (Langfristig Mehrkosten im BA 6990)
- **Unter diesen Rahmenbedingungen sollte der Status Quo durch Verlängerung des Mietvertrages nicht für weitere 20 Jahre zementiert werden!**
- Deutliche Mehrkosten im Mietvertrag vvg.-Hof (ab dem Jahr 2014 – 20%)
- Weitere Optimierungen in der Zusammenarbeit (Effizienz) sind nur sehr schwer zu erreichen
- Die ursprünglichen Ziele (Qualität, Städtebau und Wirtschaftlichkeit) können nicht erreicht werden





## Sachstand

- Status Quo und Perspektive

### *Lösungsansatz 1*

- Neuordnung der Verwaltung an drei Standorten
- Mischform zwischen Status Quo und Lösung 1

---

*Verwaltungsvorschlag*

# Gründe für ein neues Verwaltungszentrum

## Bürgerfreundlichkeit

- keine zentrale Anlaufstelle
- ungeeignete Anmietungen für öff. Nutzungen

## Mitarbeiterfreundlichkeit

- z.T. unzumutbare Arbeitsbedingungen
- Organisationsänderungen können im Bestand nicht abgebildet werden
- Besprechungstourismus
- z.T. wenig attraktive Arbeitsumgebung, Schwierigkeiten, qualifizierte Beschäftigte zu finden und binden

## Wirtschaftlichkeit

- Großer Instandhaltungsrückstau und nicht weiter verschiebbarer Abriss des Pavillons am Techn. Rathaus
- Hohe Infrastrukturkosten (Technik, Kantinen, Botendienste, Registraturen)
- Schlechte Energiebilanzen, fehlende Vorbildfunktion
- Teure Anmietungen



- Die ursprünglichen Ziele könnten umgesetzt werden
- Investitionsstau Seestr. 32-36 und Bauhütte wird durch Verkauf aufgelöst - Seestr. 3-7 werden saniert
- Defizite im Bereich Barrierefreiheit und Energieeffizienz werden behoben
- Das dazu notwendige Investitionsvolumen von zusätzlich 12 – 15 Mio. Euro (Investition weniger Einnahmen aus dem Verkauf) wird der Stadt RV vor dem Risiko WCO vom RP nicht genehmigt werden
- Zusätzlich muss die Stadt weitere 2,5 Mio. Euro in die Standorte Rathaus und Lederhaus investieren
- Dieser Vorschlag ist auch in Anbetracht der derzeitigen Haushaltskonsolidierung der Bürgerschaft nicht darstellbar

**Unter diesen Rahmenbedingungen kann dies nicht der Verwaltungsvorschlag sein!**





## Sachstand

- Status Quo und Perspektive

### *Lösungsansatz 2*

- Neuordnung der Verwaltung an drei Standorten
- Mischform zwischen Status Quo und Lösung 1

---

*Verwaltungsvorschlag*



Investition  
ca. 1,8 Mio. €

Dezernat II



Investition  
ca. 4,9 Mio. €



Investition  
ca. 0,8 Mio. €

Verkaufserlös  
ca. 4 Mio. €

Mehrkosten 2014  
ca. 0,5 Mio. €



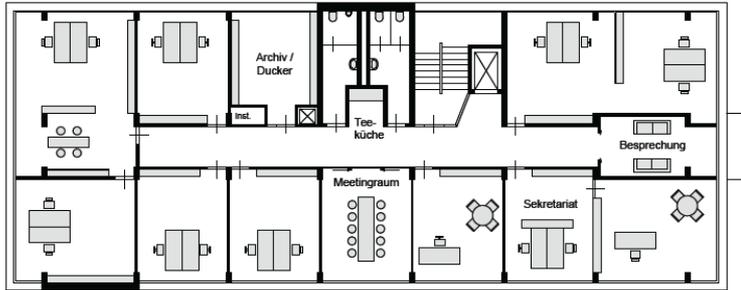
Dezernat I



Dezernat III



# Flächeneffizienz zukünftiges BD



1. Obergeschoss 1:200



Lageplan 1:2000

## Flächenermittlung nach Raumkategorien

No.	Nutzung	Fläche	% an BGF
1.	HNF Wohnen	m <sup>2</sup>	<b>0%</b>
2.	HNF Sozialräume	m <sup>2</sup>	
3.	HNF Büroräume	m <sup>2</sup>	
4.	HNF Besprechungsräume	m <sup>2</sup>	
5.	HNF Geldautomat + Technik	m <sup>2</sup>	
6.	HNF Verkaufsräume	m <sup>2</sup>	
7.	HNF Lager- u. Archivräume	m <sup>2</sup>	
<b>HNF Gesamt</b>		<b>2.405,20</b> m <sup>2</sup>	<b>68%</b>
8.	NNF Sanitärräume	m <sup>2</sup>	<b>4%</b>
9.	NNF Abstellräume	m <sup>2</sup>	
<b>NNF Gesamt</b>		<b>143,50</b> m <sup>2</sup>	<b>4%</b>
<b>FF Technikräume</b>		<b>23,00</b> m <sup>2</sup>	<b>1%</b>
<b>VF Verkehrsflächen</b>		<b>449,80</b> m <sup>2</sup>	<b>13%</b>
<b>NGF Gesamt</b>		<b>3.021,50</b> m <sup>2</sup>	<b>85%</b>
<b>KGF Gesamt</b>		<b>516,50</b> m <sup>2</sup>	<b>15%</b>
<b>BGF Gesamt</b>		<b>3.538,00</b> m <sup>2</sup>	<b>100%</b>



**Einsparungen ab 2017  
mind. 120.000 Euro pro Jahr**

**10,52 Euro/m<sup>2</sup>**

### Entfall Miete und Nebenkosten

- Weingartner Hof
  - Georgstr. 25
- ca. 480.000 Euro/Jahr  
3.800m<sup>2</sup> BGF

### Verkauf

- Seestr. 32-36
  - Seestr. 3-5
- ca. 4 Mio. Euro

**Vermögens-HH  
ca. 3,5 Mio. Euro  
innerhalb von  
3 Jahren**

## Projektfinanzierung Neuorganisation Verwaltung

### Miete und Nebenkosten

- Salamanderweg 25
- ca. 360.000 Euro/Jahr  
3.500m<sup>2</sup> BGF

### Sanierung und/oder Neubau

- Seestr. 7-9
  - Lederhaus
  - Rathaus
- ca. 7,5 Mio. Euro

**8,57 Euro/m<sup>2</sup>**



- Die ursprünglichen Ziele können erreicht werden
- Der Weingartner Hof und die Georgstr. werden ab 2017 nicht mehr angemietet
- Die Verwaltung wird auch in Zukunft in einem Mix aus eigenen und angemieteten Gebäuden untergebracht
- Investitionsstau kann durch Verkauf und Investition den Bestand zum Großteil aufrechterhalten werden
- Mit den Einnahmen werden u.a. auch neue Räume geschaffen
- Defizite im Bereich Barrierefreiheit und Energieeffizienz werden zum Großteil behoben (Denkmalschutz)
- Durch Umzug des Baudezernats in den Deisenfang wird die positive Entwicklung des Stadtteils fortgesetzt.

**Vor dem Risiko des WGV-Urteils eine gut umzusetzende und zu finanzierende Lösung.**





## **Sachstand**

- Status Quo und Perspektive

### *Lösungsansätze*

- Neuordnung der Verwaltung an drei Standorten
- Mischform zwischen Status Quo und Lösung 1

---

## ***Verwaltungsvorschlag***



## Grundsatzbeschluss Gemeinderat vom **18.07.2011**:

- Die Verwaltung ist zukünftig effizienter und wirtschaftlicher unterzubringen 
- ✓ **Die Anzahl der Verwaltungsgebäude wird von 10 auf 5 halbiert**
- ✓ **Die Mietkosten im UA 0690 werden ab 2017 um 120.000 Euro pro Jahr reduziert**
- ✓ **Der Energiebedarf der Verwaltungsgebäude wird mindestens halbiert, was kurzfristig zu weiteren Einsparungen führen wird und die Möglichkeit auf bis zu 3 Mio. Euro Fördermittel ermöglicht (Förderprogramm „Klimaschutz mit System“ für EEA-Kommunen)**



## Grundsatzbeschluss Gemeinderat vom **18.07.2011**:

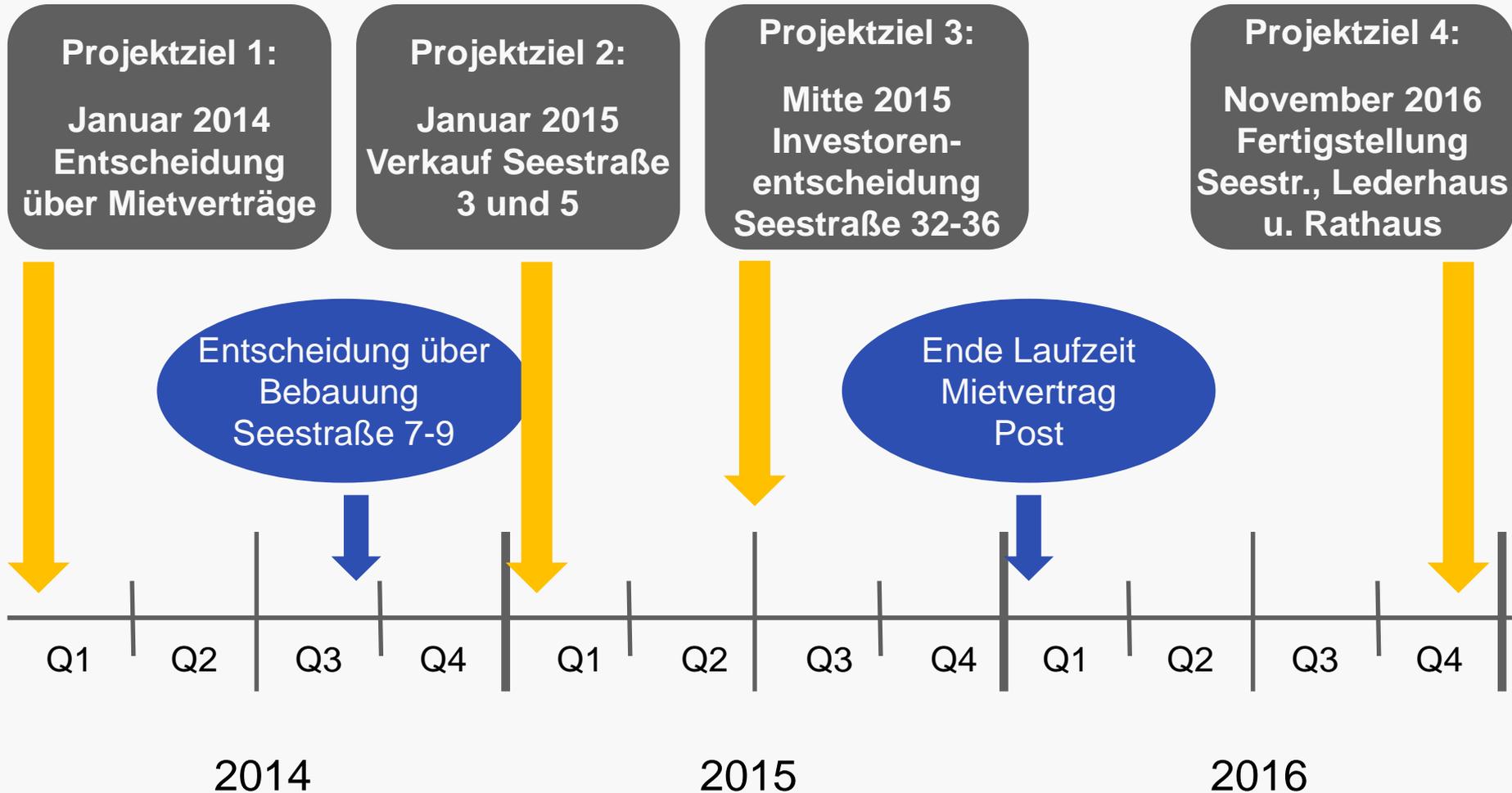
- Die Qualität der Serviceleistung für die Bürger ist zu erhöhen 
- ✓ **Klarere Strukturen für die Bürger:**  
**Dezernat I = Campus Marienplatz**  
**Dezernat II = Seestr. 7-9**  
**Dezernat III = Salamanderweg**
- ✓ **In weiten Teilen in Zukunft barrierearm**
- ✓ **Fachservices je Dezernat in den Standorten im Erdgeschoss**



## Grundsatzbeschluss Gemeinderat vom **18.07.2011**:

- Sofern möglich sind städtebauliche Entwicklungschancen zu nutzen 
- ✓ **Das Mietverhältnis im Weingartner Hof wird nicht verlängert. Die Nachnutzung (vermutlich Einzelhandel) belebt die Kirchstraße**
- ✓ **Die Unterbringung des Baudezernats im Salamanderweg setzt die positive Entwicklung im Stadtteil Deisenfang fort**
- ✓ **Mit den Verkaufserlösen aus der Seestr. 3, 5 + 32-36 können die Gebäude Rathaus, Lederhaus und Seestr. 7-9 weiterentwickelt/neugebaut werden und in der Seestraße entstehen neue Wohnungen**

# Projektzeitplan





# Neuordnung Verwaltungsstandorte: Eine Chance für Ravensburg