

Sitzungsvorlage DS 2015/104

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **29.03.2015**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei
Projektgruppe Neuordnung
Verwaltungsstandorte

Aktenzeichen: 069

**Verwaltungs- und Wirtschaftsaus-
schuss**

nicht öffentlich am 13.04.2015

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 15.04.2015

Gemeinderat

öffentlich am 27.04.2015

Neuordnung Verwaltungsstandorte
- Projektbericht
- Kostenentwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht und die Kostenfortschreibung werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Maßnahmen Rathaus, Lederhaus und Seestraße 7/9 werden im Haushalt abgewickelt über den Unterabschnitt 2.0690-0010. In der Haushalts- und Finanzplanung 2014 bis 2018 sind insgesamt 7.800.000 € für die Neuordnung der Verwaltungsstandorte veranschlagt (weitere 200.000 € an anderer Stelle – IT/EDV und Stadtsanierung).
3. Die Teilfinanzierung der jeweiligen Mehrkosten bei den in Ziffer 2 genannten Maßnahmen und der neuen Gesamtkosten insgesamt erfolgt zunächst über die vom Oberbürgermeister am 29.01.2015 vorläufig verfügte Sperre im Vermögenshaushalt mit einem Gesamtvolumen von 1.300.000 € (Kenntnisnahme im Gemeinderat am 02.02.2015). Der Gemeinderat entscheidet abschließend mit dem 2. Nachtragsplan 2015 über die Finanzierung der Mehrkosten in den Haushalten 2015 bis 2018 durch Reduzierung Investitionsvolumen 2015 ff., zusätzliche Verkaufserlöse, zusätzliche Sanierungszuschüsse, nur zinsgünstige KfW-Kredite.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 27.01.2014 zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte u. a. beschlossen:

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.

2. Projektorganisation

Zur Umsetzung dieses ambitionierten Programms wurde in der Verwaltung ein Projekt unter der Leitung des AGM installiert. Mit 15 Teilprojekten wurden die Aufgaben auf mehrere/viele Schultern verteilt.

In den Projektgruppen arbeiten aus allen Ämtern Kolleginnen und Kollegen eng zusammen. Nur diese enge Zusammenarbeit zwischen allen Verwaltungsteilen lässt uns in diesem Projekt schon von diesen Fortschritten berichten.

3. Weingartner Hof

Der Mietvertrag wird nicht verlängert. Dies wurde dem Vermieter schriftlich mitgeteilt – der Vertrag bzw. das Mietverhältnis enden am 31.12.2016.

4. Rathaus

Die Planung für das Erdgeschoss wurde erstmals im Dezember in den Gremien beraten. Die Planung mit Alternativen wird jetzt in gesonderter Vorlage zur Entscheidung in die Gremien eingebracht.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Lösung macht das Rathaus wieder zum Bürgerrathaus. Mit ihr werden nicht nur moderne, zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch im größere, kurzfristig anstehende Unter- und Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. beim Aufzug angegangen.

5. Lederhaus

Das Lederhaus ergänzt das Rathaus als zentral gelegene Verwaltungseinheit am traditionellen Standort in der Altstadt. Für die Unterbringung der Tourist Information (im Erdgeschoss), der Kulturverwaltung einschließlich der Verwaltung des Kunstmuseums, das Stadtmarketing mit Wirtschaftsförderung wurde im Dezember in die Beratung eingebracht.

Die Post sucht einen neuen Standort in der Altstadt. Die bisher angebotenen Standorte wurden abgelehnt. Wir unterstützen sie weiter bei ihrer Suche.

6. Seestraße 7/9

Der Entwurf mit Kostenberechnung wird zur Entscheidung vorgelegt. Der Bauantrag wird im April eingereicht. Die Bauleitplanung läuft parallel; der Satzungsbeschluss sollte noch vor der Sommerpause möglich sein.

Bei einem Baubeginn Anfang September haben wir gerade noch 15 Monate zum Bauen. Dies ist nur mit einer konsequenten Terminplanung, Planungs- und Umsetzungsdisziplin zu schaffen.

7. Technisches Rathaus Salamanderweg im Deisenfang

Das Bürogebäude Salamanderweg 22 wurde im Februar 2014 angemietet und dann entsprechend den Anforderungen der Stadt vom Vermieter umgebaut und saniert. Das Baudezernat ist im Oktober 2014 umgezogen.

Die Anmietung ist auf 5 Jahre zuzüglich einer Option von weiteren 5 Jahren angelegt.

Der Umzug bestätigte drastisch, dass die Untergeschosse der Gebäude in der Seestraße nicht für Registraturen/Akten geeignet sind. In fast allen Räumen wurden von einem Fachmann an den Akten Schimmel und Pilzsporen festgestellt. Alle Registraturen sollen zusammengeführt werden und in diesem Zug gereinigt (leider relativ kostenintensiv) werden. Nicht mehr benötigte Altakten werden entsorgt.

8. Seestraße 3 und 5

Diese Wohngebäude sind für eine wirtschaftliche Umnutzung in einen Verwaltungsstandort nicht geeignet. Sie werden zur Bestandsmodernisierung in diesem Jahr privatisiert. Das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" konnte um diesen Bereich erweitert werden; private Bauherren können die Sonderabschreibung nutzen.

9. Seestraße 32 bis 36

Dieses Areal soll für eine hochwertige Wohnungsnutzung, ergänzt mit Dienstleistungen, verkauft werden. Um die städtebauliche Qualität zu sichern bietet

sich ein Investorenwettbewerb, kombiniert mit einem Architektenwettbewerb, an.

Der Verkauf kann in Abschnitten erfolgen, z. B. können die zu erhaltenden Gebäude Seestraße 32 und 32/2 einzeln verkauft werden.

Das Gebäude Seestraße 32 ist seit November 2014 für ca. 18 Monate an das Staatliche Vermögens- und Bauamt vermietet.

In Seestraße 32 werden wir während des Umbaus im Rathaus die Wirtschaftsförderung und das Rechtsamt unterbringen.

10. Förderprogramm "Klimaschutz mit System"

Unser Förderantrag wurde leider nicht positiv beschieden.

11. Kostenentwicklung

Investitionen "Verwaltungsstandorte" (Vermögenshaushalt)

	Grundsatz- beschuss Januar 2014	Kostenstand März 2015
a) Investitionskosten		
Rathaus	800.000 €	1.825.000 €
Lederhaus	1.800.000 €	2.050.000 €
Seestraße 7 – 9 Ausstattung (Möbel)	4.900.000 €	7.450.000 € 100.000 €
sonstige Investitionen (Geräte, EDV, Wettbewerb, Salamanderweg usw.)	500.000 €	500.000 €
Summen	8.000.000 €	11.925.000 €
b) Einnahmen		
- Verkauf Seestr. 3 und 5, 32 bis 36	4.000.000 €	4.000.000 €
- Zuschüsse aus Sanierung	0 €	850.000 €
Ersatz an AGM für deren Bauher- renaufgaben (Einnahme im Verwal- tungshaushalt Budget 1.6010)	0 €	320.000 €
Nettoaufwand	4.000.000 €	6.755.000 €

Neben den Zuschüssen für den Wettbewerb Seestraße 7/9 und die Ordnungsmaßnahme für den Teilrückbau der Parkpalette sind aus der Sanierung für die Maßnahmen Rathaus, Lederhaus und Seestraße 7/9 Zuschüsse von 850.000 € angesetzt. Nach den Förderrichtlinien wäre der Einsatz weiterer Sanierungsmittel möglich (rund 1,5 Mio. €). Dazu müsste das Land in den kommenden Jahren in diesem Sanierungsgebiet weiterhin die Fördermittel entsprechend bzw. den Förderrahmen um 2,5 Mio. € erhöhen.

In den jetzt genannten Kosten von annähernd 12 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.

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich bei den drei Vorhaben Mehrkosten, über die der Gemeinderat in getrennten Referaten berät und jeweils der Höhe nach beschließt. Die Teilfinanzierung der jeweiligen Mehrkosten und der neuen Gesamtkosten insgesamt erfolgt zunächst über die vom Oberbürgermeister am 29.01.2015 vorläufig verfügte Sperre im Vermögenshaushalt mit einem Gesamtvolumen von 1.300.000 € (Kenntnisnahme im Gemeinderat am 02.02.2015). Der Gemeinderat entscheidet abschließend über den 2. Nachtragsplan 2015 über die Finanzierung der Mehrkosten in den Haushalten 2015 bis 2018 - Reduzierung Investitionsvolumen 2015 ff., zusätzliche Verkaufserlöse, zusätzliche Sanierungszuschüsse, zinsgünstige KfW-Kredite. Eine Aufstockung der Verpflichtungsermächtigung insgesamt in 2015 ist durch die höheren Gesamtkosten nicht erforderlich.

12. Einsparungen im Verwaltungshaushalt nach Abschluss der Neuordnung (ab 2018)

Die jährliche Einsparung (weniger Ausgaben) von rund 120.000 € im Verwaltungshaushalt bei dem Vergleich der neuen Miet- und Bewirtschaftungskosten im Salamanderweg und der entfallenden Miet- und Betriebskosten durch Aufgabe der Standorte Weingartner Hof, Georgstraße und Seestraße 32 bis 36 kann bestätigt werden. Damit können auch kalkulatorische Kosten/Zinsen abgedeckt werden.

13. 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.

<i>Januar 2014</i>	<i>Entscheidung über die Standorte Weingartner Hof, Georgstraße, Deisenfang, Seestraße 3 – 9 und Seestraße 32 bis 36</i>
<i>II. Qu. 2014</i>	<i>Auslobung Architektenwettbewerb für Seestraße 7/9</i>
<i>Oktober 2014</i>	<i>Umzug der Ämter des Baudezernat in den Salamanderweg</i>
	<i>erste Maßnahmen am Lederhaus (statische Sicherung)</i>
<i>Ostern 2015</i>	<i>Umzug Amt für Schule und Jugend (ASJ) in die Georgstraße</i>
<i>2015</i>	<i>Privatisierung von Seestraße 3 und 5 zur Bestandmodernisierung</i>

2016	Investorensuche mit Architektenwettbewerb für die Seestraße 32 bis 36
2015/2016	Um- / Neubau Seestraße 7/9
2015/2016	Umbaumaßnahmen im Rathaus
Nov./Dez. 2016	Auszug aus dem Weingartner Hof ins Rathaus, Erdgeschoss Lederhaus und Seestraße 7 bis 9 ASJ zieht von Georgstraße in die Seestraße Kulturamt zieht in die Georgstraße 25
2017	Umbaumaßnahmen im Lederhaus ab 1. Obergeschoss aufwärts
Anfang 2018	Bezug Lederhaus ab 1. OG u. a. durch Kulturamt, Wirtschaftsförderung und Abschluss des Projekts.