STADT BIBERACH

Gebäudemanagement
25wa

Biberach, 04.06.2014

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 114/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	**öffentlich**	**Sitzungsdatum**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
Hauptausschuss	nein	26.06.2014			
Gemeinderat	Ja	14.07.2014			

Verwaltungsunterbringung - 1. Schritt: Vorübergehende Unterbringung der Kämmerei auf dem Bürgerheimareal und endgültige Unterbringung ab 2018 im Notariatsgebäude

I. Beschlussantrag

Die Kämmerei wird übergangsweise auf das Bürgerheimareal verlagert und ab 2018 dauerhaft im Notariatsgebäude untergebracht.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Mit dieser ersten Vorlage zur Verwaltungsunterbringung soll Platz im Rathaus geschaffen werden. Eine zweite Vorlage wird die konkrete Nutzung der frei werdenden Flächen und die damit verbundenen organisatorischen Änderungen erläutern.
Die Büroräume im Rathaus sind seit langem überbelegt. Die Situation hat sich durch die neuen Stellen (BIKO, Assistenz OB, Stelle Kämmerei) weiter verschärft. Notwendige Reserveräume und Besprechungsräume stehen nicht mehr zur Verfügung.

Durch die Verlagerung der Kämmerei wird Raum geschaffen:

- zur Entzerrung der bestehenden Situation
- für weitere beschlossene und zu erwartende Arbeitsplätze
- für Besprechungsraum
- zur Verlagerung der Touristinformation
- weitere publikumsintensive Einrichtungen

...

Die Kämmerei soll deshalb baldmöglichst auf das Bürgerheimareal (Büros im EG Hochhaus und EG Haus 2, Registratur im Roten Bau) verlagert werden. Die vorübergehende Unterbringung auf dem Bürgerheimareal ist machbar, verlangt von der Kämmerei jedoch Kompromisse im Vergleich zum Zielraumprogramm für die dauerhafte Unterbringung.
Nach der Auflösung der staatlichen Notare soll die Kämmerei ab 2018 dauerhaft im Notariatsgebäude untergebracht werden. Das Notariatsgebäude ist für eine sinnvolle und angemessene Unterbringung der Kämmerei gut geeignet. Die Detailplanung ist noch abzustimmen.

Wegezeiten zwischen den Gebäuden auf dem Bürgerheimareal und zu den Verwaltungsstandorten in der Innenstadt führen zu personellem und organisatorischem Mehraufwand.

2. Notwendigkeit zur Verlagerung der Kämmerei

- **Raum- und Arbeitsplatzbedarf durch Stellenmehrungen im Hauptamt und der Kämmerei**

  Bis Mitte 2015 sind voraussichtlich 9 zusätzliche Arbeitsplätze für die Kämmerei notwendig. Die zusätzlichen Stellen für die Kämmerei aus dem Organisationsgutachten und der Entscheidung zur zentralen Buchhaltung sind bereits beschlossen.

  Zusätzlich soll Raum für weiteren potentiellen Stellenzuwachs im Rathaus geschaffen werden. Diese Stellen sind noch nicht diskutiert, beantragt oder beschlossen. Die Arbeitsplätze müssen jedoch in eine Bedarfsplanung einfliesen, um nicht in kurzer Zeit wieder zu einer Engpasssituation im Rathaus zu führen.

  Im Rathaus können zumutbar nur 2 zusätzliche Arbeitsplätze durch Aufgabe des Besprechungszimmers im EG geschaffen werden. Der immer wieder diskutierte Schulungsraum im Dachgeschoss kann baurechtlich ohne 2. Fluchtweg nicht für Dauerarbeitsplätze genutzt werden.

- **Entzerrung der bestehenden Unterbringungssituation im Hauptamt**

  Durch die im Jahr 2013 neu geschaffenen Stellen für BIKO und Assistenz OB hat sich die Unterbringungssituation im Rathaus weiter verschärft. Organisatorische Nachteile (z.B räumliche Trennung Amtsleitung-Vorzimmer) müssen in Kauf genommen werden. Durch nicht verträgliche Doppelbelegungen werden Arbeitsabläufe gestört.
  3 zusätzliche Arbeitsplätze zur Bestandsentlastung sollen deshalb bei einer Neuorganisation eingeplant werden.
  Ein Reserveraum und ausreichend Besprechungszimmer sind einzuplanen.

- **Raumbedarf für Touristinfo und Einrichtung eines Bürgerbüros**

  Ein lang gehegter Wunsch aller Fraktionen und der Verwaltung ist die Verlagerung von Touristinfo und Kartenvorverkauf in das Rathaus. Aus Sicht der Verwaltung stellt dies jedoch nur einen ersten Schritt in die richtige Richtung dar.
  Zur Belebung des Rathauses (Verlagerung publikumsintensiver Stellen in das Rathaus) und zur Verbesserung des Bürgerservices (nicht mehr zeitgemäße Unterbringung des Einwohnermeldeamtes im Klösterle) zeigt ein Planungsteam unter Federführung des Hauptamtes derzeit Alternativen auf. Nach Auszug der Kämmerei stehen die Büroflächen im EG und 1. OG des Alten Rathauses zur Verfügung. Details hierzu werden in einer getrennten Vorlage dargestellt.

...

- **Begründung zur Verlagerung der Kämmerei und zum Verbleib des Hauptamtes im Rathaus**
  Die Sachgebiete eines Amtes sollen aus Effizienzgründen dauerhaft zusammenhängend untergebracht sein. Im Rathaus ist kein Raum für 2 Ämter mit dem aufgezeigten massiven Stellenzuwachs. Aus Sicht der Verwaltung können entweder die Personalstelle mit 11 Arbeitsplätzen oder die Kämmerei mit derzeit 21 Arbeitsplätzen (und einer Neueinstellung 2014) ausgelagert werden. Die Sachgebiete Organisation, EDV, Presse und Gremien müssen aus technischen Gründen bzw. wegen ihrer Nähe zu den Gremien und zum OB im Rathaus bleiben.
  Eine Auslagerung der Personalstelle bringt alleine noch nicht den notwendigen Platzbedarf im Rathaus. Nur mit der Auslagerung der Kämmerei können die notwendigen Freiflächen im Rathaus bzw. am neuen Standort der Kämmerei geschaffen werden.

3. Eignung des Bürgerheimareals zur Interimsunterbringung der Kämmerei

Im November 2013 bot der Hospital auf dem Bürgerheimareal Flächen im Erdgeschoss Hochhaus und im Erdgeschoss Haus 2 an. Details (bereits mit einem Belegungsentwurf) hierzu sind in Anlage 2 dargestellt.
Die Flächen im EG Hochhaus sind derzeit im Rohbau und werden erst ausgebaut, wenn die Nutzung feststeht. Die Flächen im EG Haus 2 werden derzeit noch von der Bürgerheimverwaltung genutzt. Mit Fertigstellung des Dienstleistungszentrums und dem Umzug der Bürgerheimverwaltung stehen die Flächen im Haus 2 befristet bis Ende 2018 leer.
Die Stadt sucht Büroflächen, der Hospital sucht einen Mieter. Eine solche Lösung hat für beide Seiten erkennbare Vorteile.
Ohne Auslagerung der Kämmerei lassen sich die unter Nr. 2 genannten Notwendigkeiten und Ziele nicht umsetzten. Für eine dauerhafte Unterbringung der Kämmerei ist das Bürgerheimareal weder von der Lage noch von der Größe her geeignet. Eine Interimsunterbringung ist jedoch möglich.

- **Arbeitsplatzbedarf**

  Zum Jahresende 2013 benötigte die Kämmerei 21 Arbeitsplätze für 17,5 Stellen (ohne Arbeitsplätze für Auszubildende). Bis Mitte 2015 steigt der Bedarf auf 29-30 Arbeitsplätze für 23,06 Stellen.

- **Raum und Arbeitsplatzangebot auf dem Bürgerheimareal**

  Mit der Sanierung des Roten Baus steht ab April 2015 das 1. Dachgeschoss zur Unterbringung der Registratur zur Verfügung. Alternativ könne Flurflächen im Bürgerheim genutzt werden. Insgesamt können unter dieser Voraussetzung auf 487 qm Bürofläche 30 Arbeitsplätze und zusätzliche Ausbildungsplätze eingerichtet werden.
  Im EG Hochhaus können in 10 Büros insgesamt 14 Arbeitsplätze und zusätzliche Ausbildungsarbeitsplätze eingerichtet werden. In Absprache mit dem Hospital sollen Flächen im Dienstleistungszentrum bei Bedarf auch z.B. für Besprechungen nutzbar sein.
  Im EG Haus 2 können 11 Einzelraumbüros (die Räume sind derzeit .T. mit 2 Schreibtischen ausgestattet) und ein Großraumbüro (bisher Caféraum) mit 5 Arbeitsplätze geschaffen werden.
  Ein Sozialraum, ein Besprechungszimmer und weitere Nebenflächen runden das Angebot ab.

...

- **Fazit**

  Die Bürofläche im Bürgerheim entspricht der bisherige Fläche der Kämmerei im Rathaus zzgl. der geforderten Flächen für die neuen Stellen. Die bisherige räumliche Enge in der Kämmerei wird durch die Interimsunterbringung nicht beseitigt.
  Die Wege auf dem Bürgerheimareal und von der Innenstadt zum Bürgerheimareal sind zwar kurz, werden jedoch zu einem organisatorischen und personellen Mehraufwand innerhalb der Kämmerei und der Gesamtverwaltung führen. Mit Blick auf die schnell zu erreichenden Verbesserungen im Rathaus sind diese Nachteile als Interimslösung in Kauf zu nehmen. Die Bürger und Nutzer der Kämmerei sind intensiv zu informieren, damit die Kämmerei an diesem neuen Standort wahrgenommen wird.

4. Endgültige Unterbringung der Kämmerei im Notariatsgebäude

Ab 1.1.2018 wird es in Biberach nur noch 2 Notarbezirke geben, die von freiberuflichen Notaren abgewickelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Stadt den Notaren die notwendigen Flächen zur Verfügung stellen und für die Ausstattung sorgen. Im Gegenzug sind Handlungen der Notare für die Stadt gebührenfrei.
Ab 2018 soll das Notariatsgebäude schwerpunktmäßig von der Kämmerei genutzt werden. Damit wird auf dem Sennhofareal im Interesse der Bürger und der Verwaltungsorganisation ein Verwaltungsschwerpunkt mit kurzen Wegen zu den anderen Verwaltungsstandorten gebildet.

Das Notariatsgebäude ist für die Belange der Kämmerei sinnvoll und für eine dauerhafte Unterbringung geeignet. Die Detailplanung ist noch abzustimmen.
Die Verwaltung schlägt vor, die Kämmerei ab 2018 im Notariatsgebäude unterzubringen.

5. Geprüfte, aber verworfene Unterbringungsalternativen für ein ganzes Amt

Braithschule:	wegen Fragen Schulentwicklung, Zeitschiene und Raumzuschnitt verworfen
VHS:	wegen fehlendem Ersatzstandort, Raumzuschnitt und Umbauaufwand verworfen
Anmietung:	für ein komplettes Amt mit 30 Mitarbeitern in der Innenstadt schwierig
JUKS:	kein geeigneter Alternativstandort, JUKS soll in der Innenstadt bleiben
Ehem. AOK:	denkbar, steht aber erst Ende 2015 zur Verfügung, Privatisierung geplant
Notariate:	Sofortige Unterbringung Kämmerei im Notariatsgebäude d.h. Umzug der Notare politisch keine Alternative, erhebliche zeitliche Verzögerung zu erwarten

6. Weiteres Vorgehen

- Notwendige Aus- und Umbaumaßnahmen mit dem Hospital definieren, darauf aufbauend Miet- und Bewirtschaftungskosten erheben
- Zeitplan festlegen (Kämmerei sieht nur enge Zeitfenster als möglich an)
- Ausstattungskosten erheben
- Umzugskosten erheben
- Finanzierung für 2014 bzw. 2015 klären
- Beschluss GR

Robert Walz

Anlagen
1 Pläne Bürgerheimareal