

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/030

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	nicht öffentlich	11.03.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	18.03.2019	Beschlussfassung			

Unterbringung der Verwaltung

I. Beschlussantrag

1. Das Gebäude Zeppelinring 56 (bisher Notariatsgebäude) wird zur Unterbringung der Stadtkämmerei genutzt. Die Ämter in den Gebäuden Zeppelinring 50 und 56 werden wie dargestellt untergebracht.
2. Die im Haushaltsplan Anlage 3 hierfür vorgesehenen Mittel in Höhe von insgesamt 300.000 € werden frei gegeben. Weitere 130.000 € werden 2019 überplanmäßig bereitgestellt. Die Finanzierung erfolgt aus der Deckungsreserve. Weitere 20.000 € werden im Haushalt 2020 bereitgestellt.
3. Der Dachraum über dem Sennhofsaal wird ausgebaut. Die hierfür im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel in Höhe von 300.000 € werden frei gegeben. Weitere 50.000 € werden im Haushalt 2020 bereitgestellt.
4. Das Amt für Bildung, Betreuung und Sport wird interimswise im Gebäude Koenigsbergallee 6 (Hochhaus) auf dem Hospitalquartier untergebracht. Der Mietvertrag mit dem Hospital wird verlängert.
5. Die Verwaltung wird beauftragt innenstadtnahe Optionen aufzuzeigen, wie das Sachgebiet IT und Orga sowie weitere Verwaltungseinheiten baldmöglichst untergebracht werden können.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Stadtkämmerei soll ab Ende 2019 im bisherigen Notariatsgebäude untergebracht werden, da Haus 2 auf dem Hospitalquartier abgerissen wird und ein Interims-Containerbau unwirtschaftlich ist. Anfang 2020 soll das Hochbauamt in das BaWa-Gebäude ziehen und die Ämter 25/65 fusionieren. Parallel hierzu sind Umzüge des Amtes für Bildung, Betreuung und Sport (interimswise im Hochhaus Hospitalquartier), des Prüfungsamtes und des Personalrates notwendig.

Mit dieser zunächst auf die Bestandsgebäude konzentrierten Lösung ist kein Platz zur Auslagerung des Sachgebiets IT und Organisation aus dem Rathaus heraus enthalten. Zur Lösung der Raumprobleme im Rathaus und der technisch anspruchsvollen Unterbringung der Server der

Stadtverwaltung ist ein Verwaltungsneubau notwendig, der Flächen für das Sachgebiet IT und Organisation und eine weitere Verwaltungseinheit (u.U. das Amt für Bildung, Betreuung und Sport) umfasst. Bevorzugt soll dieser Neubau auf dem Hechtkellerareal oder in der Felsengartenstraße entstehen.

Da die Zeit bis zum Umzug der Kämmerei im November 2019 drängt, werden die Gremien gebeten, den Baubeschluss Zu Ziffer 2 und 3 des Beschlussantrags ohne Vorberatung im Bauausschuss durch den Gemeinderat zu fassen.

2. Ausgangslage

Die Vorlage 2018/022 „Unterbringung der Verwaltung“ wurde auf Grund der von den Fraktionen vorgetragenen Bedenken und Anregungen zurückgezogen. Die weitere Nutzung des Hospitalquartiers durch die Stadtkämmerei, die Nachnutzung des „Weissen Turms“ in der Stadthalle und die künftige Verwaltungsstruktur sollten vor einer Entscheidung zur Verwaltungsunterbringung geklärt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Verwaltungsflächen war dabei unstrittig.

Biberach nutzt sinnvollerweise die räumlich eng beieinander liegenden, denkmalgeschützten und stadtprägende Gebäude für seine Stadtverwaltung.

Die räumliche Enge im Rathaus und der ehemaligen Bad- und Waschanstalt (BaWa-Gebäude) hat jedoch einen Stand erreicht, der im Interesse der Mitarbeiter und guter Arbeitsabläufe dringend verbessert werden muss. Für die ab 2018 neu geschaffenen Stellen müssen zusätzliche Büroflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Fusion des Hochbauamtes (65) mit dem Gebäudemanagement (25) lässt sich im BaWa-Gebäude im Bestand nicht umsetzen. Geklärt ist zwischenzeitlich auch, dass Stadtkasse/Sachgebiet Steuern wegen des Abbruchs Hospitalquartier/Haus 2 an einem anderen Standort unterzubringen sind und ein Interims-Containerbau unwirtschaftlich ist. Im Klösterle wurde zwischenzeitlich durch die Verlagerung des Forstamtes in das Notariatsgebäude der notwendige Raum zur Unterbringung des Kommunalen Ordnungsdienstes bereitgestellt. Für die wassergefährdeten Serverräume im UG des Rathauses ist trotz geplantem Damm-bau im Wolfental ein Ersatzstandort notwendig.

Biberach wird weiterwachsen und muss für Aufgabenzuwächse in der Verwaltung gerüstet sein. Im Zuge der jetzt zweifelsfrei notwendigen Schaffung weiterer Büroflächen ist deshalb eine vernünftige Raumreserve je Amt bzw. je Gebäude einzuplanen, damit die heute zu entscheidende räumliche Unterbringung mit einem größeren Verwaltungsneubau langfristig Bestand haben kann.

3. Künftige Unterbringung

Die Stadtkämmerei soll mit allen Sachgebieten wieder innenstadtnah im Notariatsgebäude untergebracht werden.

Mit dem Ausbau des Dachraums über dem Sennhofsaaal, der Verlagerung des Schaltwerks im EG BaWa-Gebäude (Bürofläche wird ständig nutzbar bzw. kann neu hergestellt werden) und einem Neubau für das Sachgebiet IT und Organisation und eine weitere Verwaltungseinheit entspannt sich die Flächensituation für die Kernverwaltung in der Innenstadt ganz wesentlich.

Die Ämter- und Sachgebietszuordnung im Zuge der neuen Verwaltungsstruktur ist geklärt. Die evtl. noch ausstehenden Feinjustierungen haben keinen Einfluss auf die Unterbringungsanforderungen.

Eckpunkte der künftigen Unterbringung

- Das Baudezernat nutzt weiterhin die Standorte Spital und Sennhofareal.

- Die Kämmerei nutzt in Zukunft zusammen mit dem Forstamt das Notariatsgebäude (ca. 770 qm Bürofläche, Gesamtfläche 1.756 qm incl. Registratur- und Lagerflächen im DG und UG).
- Für das Sachgebiet IT und Organisation und mindestens eine weitere Verwaltungseinheit wird baldmöglichst ein Neubau errichtet. Nach Auszug des Sachgebiets IT und Organisation können die freien Büros durch die anderen Ämter genutzt werden.

Gegenüber den ersten Überlegungen und Vorgaben werden auch mit dieser Lösung, die einen Neubau umfasst, die akute Raumnot beseitigt und die langfristig notwendigen Büroflächen geschaffen. Die Anzahl der aktuell von einem Umzug betroffenen Ämter und Mitarbeiter kann wesentlich reduziert werden.

Die aktuell betroffenen Mitarbeiter und Ämter wurden am 19.02.2019 informiert.

Der Personalrat hat seine Zustimmung in Aussicht gestellt.

4. Neuordnung der Ämter bzw. Sachgebiete in bestehenden Gebäuden

Die Verwaltung schlägt vor diesem Hintergrund die folgende, neue Gebäude- und Raumzuordnung für die Ämter vor.

Auf die beigefügten Pläne für das Rathaus, das Spital und das Sennhofareal wird verwiesen.

Beigefügt ist auch eine Aufstellung zur Entwicklung der Büroarbeitsflächen der einzelnen Ämter.

- Amt 10/Sachgebiet IT und Organisation – Personal und Technik ziehen baldmöglichst in einen zu erstellenden Neubau. Bevorzugt wird dabei die Machbarkeit auf dem Hechtkellerareal und im Bereich der Felsengartenstraße geprüft.
- Amt 14/Prüfungsamt und Personalrat – ziehen in die bisher vom Hochbauamt genutzten Räume im Spital und erhalten dort die notwendigen Erweiterungs- und Reserveflächen
- Amt 20/Stadtkämmerei – zieht in das Notariatsgebäude und erhält dort mehr Büroräume auf verschiedenen Etagen als bisher auf dem Hospitalquartier
- Amt 23/Liegenschaftsamt und Wohnungswirtschaft – erhält das komplette EG des BaWa-Gebäudes mit einer anderen Raumeinteilung. Weitere Reserven nach Auslagerung Schaltwerk e.wa
- Amt 25/Gebäudemanagement – Ämter 25 und 65 fusionieren und werden im 2. OG und DG des BaWa-Gebäude untergebracht. Der Dachraum Sennhofsaal muss hierzu ausgebaut werden
- Amt 32/Ordnungsamt – interne Umorganisation, seit Auszug Forstamt aus dem Klösterle in das Notariatsgebäude steht das Dachgeschoss für den Kommunalen Ordnungsdienst zur Verfügung
- Amt 40/Bildung, Betreuung und Sport – zieht in die bisher von der Kämmerei genutzten Räume im EG Hochhaus Hospitalquartier, die hierzu nicht voll ausgenutzt werden müssen. Mit dem Verwaltungsneubau soll das Amt dann wieder mit anderen Verwaltungsteilen zusammengeführt werden.

- Ämter 60 und 61/Bauverwaltungsamt und Stadtplanungsamt – bei Bedarf weitere Reserven durch Ausbau DG
- Amt 65/Hochbauamt – Ämter 25 und 65 fusionieren. Umzug in 1. Und 2. OG BaWa
- Amt 66/Tiefbauamt – bleibt in seinen bisherigen Räumen im BaWa-Gebäude und erhält bei Bedarf Büroflächen im Notariatsgebäude (1 Büro im 1. OG)
- Amt 82/Forstamt – nutzt seit kurzem das EG Notariate
- Ämter im Rathaus – nutzen nach Auszug Sachgebiet IT und Organisation die frei werden- den Flächen

Die bürogenaue Einteilung im Notariatsgebäude/BaWa-Gebäude kann sich im Zuge der Feinabstimmung noch verschieben.

4.1 Zeitplan

Da für die Stadtkämmerei im Notariatsgebäude umfangreiche Veränderungen notwendig sind und ein Umzug in 2019 nur Ende Oktober/Anfang November möglich ist, wird der Gemeinderat ausnahmsweise ohne Vorberatung im Bauausschuss um die Zustimmung zu dieser Lösung und gleichzeitig um die notwendigen Baubeschlüsse gebeten.

Parallel ist das Einverständnis des Hospitalverwalters zu den geplanten Umbaumaßnahmen einzuholen und die Mietverträge Stadt/Hospital sind anzupassen.

Bereits umgesetzte bzw. einzeln umsetzbare Maßnahmen

Mit dem Umzug des Forstamtes in das Notariatsgebäude wurde der im Klösterle für das Ordnungsamt notwendige Raumbedarf im Dachgeschoss geschaffen.

Der Neubau für das Sachgebiet IT und Organisation und eine weitere Verwaltungseinheit ist ein eigenständiges Projekt, das in den nächsten 4-5 Jahren umzusetzen ist.

Zeitlich voneinander abhängige Maßnahmen

Alle anderen Umbaumaßnahmen und Umzüge sind eng miteinander verzahnt.

- Umbaumaßnahmen im Notariatsgebäude: ab GR-Beschluss
- Freiräumen Dachraum Sennhofsaal durch Umzug Registratur: 2. Quartal 2019
- Umbau Dachraum Sennhofsaal: ab 3. Quartal 2019
- Umzug Kämmerei ins Notariatsgebäude: Ende Oktober/November 2019
- Umzug Amt für Bildung, Betreuung und Sport auf das Hospitalquartier: November/Dezember 2019
- Umbau und Ausbau Dachgeschoss BaWa: Januar/Februar 2020
- Umzug Hochbauamt, GM, Prüfungsamt und Personalrat: Februar 2020

4.2 Kosten und Finanzierung

Für die Unterbringung sind im Haushalt der Stadt für 2019 enthalten:

- | | |
|---|-----------|
| ➤ Ergebnishaushalt, Anlage 3 - KST 25035009 – Zeppelinring 50 | 100.000 € |
| ➤ Ergebnishaushalt, Anlage 3 - KST 25035109 – Zeppelinring 56 | 200.000 € |
| ➤ Finanzhaushalt, Anlage 9 – KST 24035009 | |
| – Bad- und Waschanstalt/Ausbau Büroräume | 300.000 € |
- Weitere 50.000 € sind für den Haushalt 2020 im Finanzplan vorzusehen.

Im Ergebnishaushalt, Anlage 3 stehen insgesamt 300.000 € für die Verwaltungsrochade zur Verfügung. Es muss mit folgenden Kosten gerechnet werden:

- Notariatsgebäude:
Für Um- und Ausbauten, Lüftungsgeräte, Schönheitsreparaturen, Elektroarbeiten und Umzüge in das Gebäude sind ca. 310.000 € notwendig
- Für die Umzüge zwischen den anderen Gebäuden sind 2019 ca. 20.000 € zu erwarten. Weitere 20.000 € sind für das Jahr 2020 einzuplanen.
- Für Möbelergänzungen incl. Registratur wird mit 50.000 € verteilt auf verschiedene Ämter d.h. Haushaltsstellen, gerechnet
- Für Unvorhergesehenes sollten weitere 50.000 € eingeplant werden

Die Gesamtkosten im Ergebnishaushalt betragen damit voraussichtlich 450.000 €.

Für das Jahr 2019 sind ca. 430.000 € notwendig. Damit ist eine überplanmäßige Ausgabe im Ergebnishaushalt KST 25035109-Zeppelinring 56 in Höhe von 130.000 € notwendig.

Von dieser Haushaltsstelle aus werden die Mittel dann auf die Haushaltsstellen zur Möbelbeschaffung umgeschichtet. Die Finanzierung erfolgt über die Deckungsreserve.

Weitere 20.000 € sind im Haushaltsjahr 2020 bereitzustellen.

Der Mietvertrag mit dem Hospital zur Unterbringung des Amtes für Bildung, Betreuung und Sport mit jährlich 48.780 € zzgl. Nebenkosten wird verlängert.

5. Nutzung Hochhaus Hospitalquartier – Unterbringung Amt für Bildung, Betreuung und Sport

Zur angestrebten Verwaltungsrochade ist die Nutzung dieser Flächen auf dem Hospitalquartier (10 Büros mit 270 qm Bürofläche) notwendig. Die Flächen stehen allerdings u.U. nicht langfristig zur Verfügung, da der Hospital eine kurzfristige Verfügbarkeit wegen anderweitiger Nutzung anstrebt.

Eine Nutzung durch das Liegenschaftsamt/Wohnungswirtschaft scheidet wegen dem damit verbundenen Publikumsverkehr aus.

Für die Verlagerung des Sachgebiets IT und Organisation sind die Räumlichkeiten bereits jetzt beengt. Diese größere Einheit sollte zur Minimierung des Umzugsaufwands möglichst langfristig untergebracht werden.

Das Amt für Bildung, Betreuung und Sport ist in Abwägung aller Faktoren deshalb für die Nutzung der Räume im Hochhaus am besten geeignet.

Sollten sich in der Innenstadt kurzfristig geeignete Anmietoptionen als Alternative für das Hospitalquartier ergeben, werden diese wahrgenommen.

6. Neubau zur Unterbringung Sachgebiet IT und Organisation und weiterer Verwaltungseinheiten

Das im 1. DG Rathaus untergebrachte Sachgebiet wächst weiter und ist bereits jetzt räumlich sehr beengt untergebracht. Die Server im UG sind technisch unzureichend geschützt. Unter anderem können Hochwasser- und Starkregenereignisse zur Flutung des UG führen. Eine Nachrüstung

des UG, um diese Schwachpunkte zu beseitigen, ist nicht möglich.

Damit liegt es nahe, das Sachgebiet zu verlagern. Neu herzustellende Büroflächen für mindestens eine weitere Verwaltungseinheit sind zur Rückverlagerung des Amtes für Bildung, Betreuung und Sport notwendig.

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Parkplatz Viehmarktstraße ist dies nicht möglich.

Laut Bebauungsplan ist dort eine Bruttogeschossfläche von ca. 570 qm möglich. Das Sachgebiet IT und Organisation würde die gesamte Fläche benötigen. Weitere Verwaltungseinheiten können dort nicht untergebracht werden. Die kleinteilige Bauweise führt zu relativ hohen Baukosten von ca. 2,3 Mio. €. Parkplätze würden entfallen.

Die Verwaltung hält deshalb, bevorzugt auf dem Hechkellerareal oder im Bereich Felsengartenstraße, einen größeren Verwaltungsneubau für notwendig. Die Realisierung sollte in den nächsten 4-5 Jahren erfolgen und muss mit Nachdruck vorangetrieben werden.

7. Ausblick

Die Kernverwaltung ist in den letzten 10 Jahren um 30 Stellen, aber sehr unterschiedlich verteilt auf die einzelnen Ämter, gewachsen. Der von den Ämtern abgefragte Bedarf für die nächsten 10 Jahre, ergibt eine ähnliche Einschätzung.

Spätestens mit dem doppelten Haushalt wird deutlich, dass ein Personalzuwachs in diesem Umfang auf Dauer auch für Biberach schwierig wird. Es wird deshalb von einer mittelfristig moderateren Entwicklung ausgegangen.

Sofern dieser Personalanstieg langfristig jedoch eintritt und zur Rückverlagerung des Amtes für Bildung, Betreuung und Sport müssen jetzt die Weichen für einen Verwaltungsneubau gestellt werden.

8. Fazit und Beschlussempfehlung

Nach unterschiedlichen Ansätzen zur Verwaltungsunterbringung werden mit dieser Lösung die akute Raumnot beseitigt, für die langfristige Zukunft ausreichend Reserven geschaffen und der aktuelle Umzugsumfang minimiert.

Der Neubau für das Sachgebiet IT und Organisation und mindestens eine weitere Verwaltungseinheit ist für die vorgestellte Lösung unerlässlich

Der Gemeinderat wird um Zustimmung gebeten.

Robert Walz

Anlage - Reserven im Vorschlag

Anlage Plan 1 - BaWa/Notariate EG

Anlage Plan 2 - BaWa/Notariate 1. OG

Anlage Plan 3 - BaWa/Notariate 2. OG

Anlage Plan 4 - BaWa/Notariate DG

Anlage Plan 5 - Hochhaus Hospital

Anlage Plan 6 - Rathaus 1. DG

Anlage Plan 7 - Spital 1. DG

Anlage Plan 8 - Hechkellerareal

Anlage Plan 9 - Felsengartenstraße