Vorstellung der Konzeption zur geplanten Erweiterung des Rathauses, Standort Wilhelmstraße 14- 18, mit dem Ziel der Verwaltungskonzentration

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderats am 19.07.2011**

TOP 5 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den vorgestellten Planungsstand zur Integration des Technischen Rathauses am Standort Wilhelmstraße 14- 18 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planungen auf dieser Basis weiterzuführen sowie die Genehmigungsplanung vorzubereiten.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Die Verwaltung wurde vom Gemeinderat beauftragt, zu untersuchen, in wieweit sich die Bereiche der technischen und der nichttechnischen Verwaltung am Standort Wilhelmstraße 14- 18 in Form einer Erweiterung bzw. Aufstockung konzentrieren lassen.

Ziel hierbei ist eine Kostenoptimierung durch die Einsparung zweier Verwaltungsstandorte, hier den Objekten Neulandstraße 6 sowie Werderstraße 1.

I. Grundlagen

Gibt man das Konzept mit den drei bisherigen Verwaltungsstandorten auf, so müssen die bislang ausgelagerten Bereiche der Verwaltung integriert werden bzw. müssen hierfür Ersatzräumlichkeiten geschaffen werden.

Die Räume der Verwaltung in der Wilhelmstraße bergen in geringem Umfang **räumliche Optimierungsmöglichkeiten**.

Insbesondere durch Doppelbelegung von Räumen, welche von Halbtageskräften bzw. Mitarbeitern genutzt werden, deren Tätigkeit dies erlaubt, können Raumkapazitäten erschlossen werden.

Nicht immer liegen diese räumlichen Ressourcen jedoch in dem Bereich, in dem sie auch organisatorisch sinnvoll genutzt werden können. Dies stellt hohe Anforderungen an die künftige Neukonzeption.

Weiterhin stellen die in umfangreichem Maße benötigten Archivflächen, insbesondere für das Archiv der Baurechtsabteilung, eine große Herausforderung dar.

Nachfolgend aufgeführte Bereiche müssen am Standort Wilhelmstraße 14- 18 integriert werden:

- Amt für Stadt- und Flächenentwicklung (Amt 61),
derzeitiger Standort: Neulandstraße 6, 2. OG, **insgesamt 16 Arbeitsplätze**
- Ordnungsamt, mit der Abteilung für Vollzugsdienst und Straßenverkehr,
derzeitiger Standort: Werderstraße 1, 1. OG, **insgesamt 9 Arbeitsplätze**
- Umfangreiches Archiv der Baurechtsabteilung,
derzeitiger Standort: Neulandstraße 6, UG
- Frau Baumgärtner,
derzeitiger Standort: Werderstraße 1, 1. OG, **1 Arbeitsplatz**
- Durch den Umzug der städtischen Einrichtung „**Café Impuls**“ aus der kleinen Grabengasse besteht hierfür künftig noch weiterer Platzbedarf.

Die Integration der oben aufgeführten Bereiche sowie die Optimierung der räumlichen Unterbringung sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Flächen im bestehenden Rathausstandort in der Wilhelmstraße **nicht** vollständig zu realisieren. Insofern ist eine räumliche Erweiterung unumgänglich.

II. Entwurf

Das Amt für Gebäudemanagement hat basierend auf den oben aufgeführten Grundlagen eine Vorentwurfsplanung erstellt.

Die Planungen werden in der Sitzung vorgestellt.

Der Entwurf sieht vor, den Baukörper an der Wilhelmstraße um eine volle Etage aufzustocken.

Weiterhin kann der Teil des Baukörpers entlang der Ziegelgasse ebenfalls um ein Vollgeschoss in dem Bereich aufgestockt werden, der sich nicht über den Sitzungssaal erstreckt.

Durch die in diesem Entwurf vorgeschlagenen Maßnahmen gewinnt der Rathausstandort in der Wilhelmstraße rund **700 m² Nutzfläche hinzu.**

In der Planung sind **keine Reserveflächen, insbesondere auch im Bereich der Archivflächen**, für künftige Entwicklungen vorhanden.

In diesem Zusammenhang sollte auch die **(Teil-) Digitalisierung des Archivs** diskutiert werden. Neben den räumlichen Einsparpotentialen bietet eine Digitalisierung auch eine Optimierung in Zugriff und Organisation der Archive.

Der „**Parkdruck**“ auf die umliegenden Parkflächen durch Kunden und Bedienstete wird sich erhöhen. Insofern muss auch für die Parkierung parallel zu den weiteren Planungen ein Gesamtkonzept erstellt werden.

III. Kosten

Auf **Basis** der **Flächen** und der **Kubatur** kann eine **erste grobe Kostenaussage** getroffen werden:

1.) Für die Aufstockungen:

Rund **2.600.000 €**, inklusive Nebenkosten (bei Eigenrealisierung durch die Verwaltung!) und inklusive Mehrwertsteuer. Dachsanierungen somit hinfällig!

2.) Für Umbauten im Bestand, insbesondere durch Änderungen der Belegung sowie für Umbauten im UG zur Schaffung von Archivflächen:

Rund **250.000 €**, inklusive Nebenkosten (bei Eigenrealisierung durch die Verwaltung) und inklusive Mehrwertsteuer.

3.) Für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes am Baukörper Wilhelmstraße (der andere Baukörper ist bereits in Teilen gedämmt):

Rund **140.000 €**, inklusive Nebenkosten (bei Eigenrealisierung durch die Verwaltung) und inklusive Mehrwertsteuer.

4.) Für ohnein erforderliche Brandschutzmaßnahmen:

Rund **150.000 €**, inklusive Nebenkosten (bei Eigenrealisierung durch die Verwaltung) und inklusive Mehrwertsteuer. **Hinweis:** Die Kostenansätze hierfür sind unabhängig von der Erweiterung des Rathauses zu sehen. Die Variante mit der Erweiterung in Richtung des Besucherparkplatzes hätte diesen Kostenpunkt jedoch reduziert.

Somit ergibt sich eine geschätzte Gesamtsumme in Höhe von 3.140.000 €.

IV. Finanzierung:

Zur Gegenfinanzierung der Baumaßnahme ergeben sich folgende Bausteine:

a) Veräußerung/ Vermietung Immobilien:

1.) Veräußerung Immobilie Neulandstraße 6 (derzeit im Umbau zum Technischen Rathaus)

Die **Immobilie Neulandstraße 6** könnte nach Beschluss über eine Alternative für den künftigen Standort des Amtes 61 veräußert werden.

Weiterhin ist Klärung des künftigen Standorts der Stadtwerke hiermit verbunden.

Das Verkehrswertgutachten beziffert den Wert der Immobilie auf **1.800.000 €**.

Zu diesem Wert hätte ein in Sinsheim ansässiges Unternehmen Interesse, das Gebäude zu erwerben. **Hierzu wird auch auf Tagesordnungspunkt 6 der heutigen Sitzung verwiesen.**

2.) Veräußerung Immobilie Werderstraße 1 („AOK“)

Die **Immobilie Werderstraße 1** könnte nach dem Umzug der Teilbereiche des Ordnungsamts veräußert werden.

Das Verkehrswertgutachten beziffert den Wert der Immobilie auf **350.000 €**.

b) Ersparte Aufwendungen für Baumaßnahmen:

1.) Dachsanierung Rathaus

Die Sanierung des Ziegeldachs des Baukörpers entlang der Wilhelmstraße wurde als notwendige Maßnahme bereits für den Haushalt kalkuliert, wurde jedoch auf Grund der Haushaltskonsolidierungsbemühungen bisher nicht berücksichtigt. Die Arbeiten sind in den Folgejahren jedoch unumgänglich. Die kalkulierten Kosten belaufen sich auf rund **50.000 €**. Bei einer Aufstockung des Gebäudes fielen diese Kosten nicht mehr an.

Auch beim Baukörper parallel zur Ziegelgasse fielen mittelfristig erforderliche Kosten in Höhe von rund **70.000 €** für eine Dachsanierung nicht an.

2.) Fertigstellung Ausbau Neulandstraße 6 zum Technischen Rathaus

Der Ausbau im 3. OG für die Ämter 66 und 67 wurde eingestellt, nachdem neue Überlegungen zu Technischen Rathaus aufkamen.

In den Haushalten **2009** und **2010** wurden für die Dachsanierung sowie notwendige Umbauarbeiten insgesamt **633.400 €** bereitgestellt. Bisher wurden rund **444.000 €** verausgabt. Die Bereits getätigten Investitionen wurden bei der Verkehrswertermittlung positiv berücksichtigt.

Die verbliebene **Restsumme** von rund **189.000 €** könnte somit **eingespart** werden. Bis zur endgültigen Umsetzung des Technischen Rathauses (nach Umzug der Stadtwerke und durch Umbauten im EG) wären weitere Umbaukosten in Höhe von rund **150.000 €**.

3.) Energetische Sanierung Neulandstraße 6

Innerhalb der Laufzeit des Sanierungsgebiets Neulandstraße sollten die Dämmung der Fassade sowie der Austausch der Fenster am Gebäude Neulandstraße 6 durchgeführt werden.

Die Finanzplanung sieht hierfür eine Investition von **560.000 €** im Jahr 2014 vor. Bei einer Veräußerung des Gebäudes fielen diese Investitionen nicht an.

Die für die bereits getätigten Umbaumaßnahmen in den Büroetagen sowie für die Dachsanierung erhaltenen **Zuschüsse aus dem Sanierungstopf „Neuland“** sind bei einer Veräußerung des Gebäudes in den Sanierungstopf zurückzuzahlen.

Die Summe beläuft sich nach Auskunft der Sanierungsstelle auf insgesamt ca. **265.000 €** und muss bei der Aufstellung zur Gegenfinanzierung reduzierend berücksichtigt werden.

Die Summe von 265.000 € steht im Sanierungstopf dann für weitere Fördermaßnahmen (privat oder kommunal) zur Verfügung.

c) Ersparte Unterhaltungs- und Personalaufwendungen:

Je weniger Gebäude bzw. Standorte die Verwaltung der Stadt Sinsheim einnimmt, umso geringer fallen auch die Betriebs- und Unterhaltungskosten, z.B. Heizungsanlagen und Energiekosten aus.

Deutliche Einsparungen ergeben sich auch im **Bereich Personal**. So fallen die zusätzlichen Kosten für Hausmeister und Reinigungskräfte sowie für die Einrichtung einer Zentrale mit Poststelle weg.

d) Nicht quantifizierbare Faktoren:

Durch die Konzentration der Verwaltung an einem Standort wirken sich auch Faktoren wie ersparte Wegstrecken, geringere Schnittstellenverluste, verkürzter Postlauf usw. positiv auf die Verwaltungsarbeit aus.

Somit ergibt sich eine Summe der kalkulierbaren Maßnahmen zur Gegenfinanzierung in Höhe von rund 2.900.000 €.

Zu beachten ist jedoch, dass bis zur möglichen Fertigstellung neuer Verwaltungsräume in der Wilhelmstraße von der Dauer des Umsetzungsprozesses abhängige Mietzahlungen im Objekt Neulandstraße anfallen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Reintegration der ausgelagerten Ämter und Bereiche am Standort Wilhelmstraße durch eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude ist möglich.

Die hierdurch entstehenden zu erwartenden Investitionskosten belaufen sich auf geschätzte 3.140.000 €.

Die Maßnahme kann durch die beschriebenen Bausteine mit rund 2.900.000 € weitestgehend gegenfinanziert werden.

Insbesondere durch die äußerst günstige Gelegenheit, die Immobilie Neulandstraße 6 zu veräußern, kann hier eine erhebliche Summe generiert und künftig eingespart werden.

Es verbleibt ein Defizit von rund 240.000 €, bezogen auf Investitionskosten.

Die nicht bezifferten eingesparten laufenden Kosten, insbesondere Personalkosten verändern das Ergebnis positiv.

Die Rückzahlung der Sanierungszuschüsse an den Sanierungstopf kann somit wieder anderen Maßnahmen zu Gute kommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat auf dieser Basis, den folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat nimmt den vorgestellten Planungsstand zur Integration des Technischen Rathauses am Standort Wilhelmstraße 14- 18 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planungen auf dieser Basis weiterzuführen sowie die Genehmigungsplanung vorzubereiten.

Dezernat II

Keßler
Bürgermeister

Schutz
Gebäudemanagement