

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00267	Ausfertigungen: Haupt- und Personalamt, DEZ1, DEZ2, DEZ4, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Haupt- und Personalamt	10.10.2014, Unterschrift:
Aktenzeichen: HPA - 11.12.01.02 - Kr Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____
<input type="checkbox"/> BM Hauswald _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff: Zwischennutzung des Gebäudes Schanzstraße 14 (ehemaliges Hauptzollamt)
Anlage: Grundrissplan (Bestandsplan) Hauptzollamt (HZA) EG und OG
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp) <input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien <input type="checkbox"/> DVD <input type="checkbox"/> Video (VHS) <input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Gerald Kratzert, Zeitdauer: 15-20 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	10.11.2014	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
GR 24.06.2013, Ds. Nr. 2013 / V 00098

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag: s. Beschlussvorschlag Nr. 2 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Betrag: s. Beschlussvorschlag Nr. 2 EUR
	Personalkosten	Betrag: EUR
	Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:		
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH
FiPo:	1.8800*; 2.nnnn.935n*	
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):	→ s. lfd. Budgets/Deckungsringe 2015	
EUR		
Noch bereitzustellen:	EUR	
Deckungsvorschlag: s. Beschlussvorschlag Nr. 2	EUR	

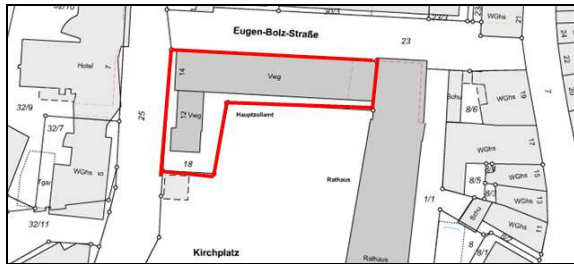
Beschlussantrag:

- Der Zwischennutzung des Gebäudes Schanzstraße 14 (ehemaliges Hauptzollamt / HZA) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Bereitstellung der Räume im Gebäude Schanzstraße 14 (HZA) umgehend zu veranlassen.
- Den über-/außerplanmäßigen Ausgaben 2015 für einmalige bauliche Maßnahmen (ca. 200.000 EUR), Einrichtung, Möblierung (bis ca. 30.000 EUR) sowie Anbindung IT und Telekommunikation (bis ca. 50.000 EUR) bis zu einem Höchstbetrag von insgesamt jedoch max. 250.000 EUR und dem Deckungsvorschlag wird zugestimmt.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 24.06.2013 dem Kauf des Grundstücks an der Schanzstraße, Flur FN, Flst. Nr. 18, mit dem Gebäude des ehemaligen Hauptzollamtes (HZA) zugestimmt. Damit kommt man dem Ziel, dass in diesem zentralen Bereich der Altstadt eine Aufwertung stattfinden soll, einen entscheidenden Schritt näher. Da bis zur Verwirklichung noch einige Jahre vergehen werden, wird eine wirtschaftlich vertretbare Zwischennutzung angestrebt.



2. Zwischennutzung / Raumbedarf

– Räume für den Personalrat

Beim Personalrat hat sich die Zahl der freigestellten Personalräte wegen der Änderung des Landespersonalvertretungsgesetzes und der damit erforderlich gewordenen Neustrukturierung der Personalvertretungen von 1,0 auf 4,0 erhöht (s. DS Nr. 2014 / V 00155). Eine erfolgreiche Personalratsarbeit bedingt, dass die freigestellten Personalräte, der Schwerbehindertenvertreter und die Jugendausbildungsvertretung sowie das Sekretariat räumlich eng verzahnt sind. Zusammen mit den notwendigen Archivräumen ergeben sich somit insgesamt 10 Räume, die im EG und Eingangsbereich des ehemaligen Zollgebäudes zusammenhängend auf der Nordseite zur Verfügung gestellt werden könnten.

– Räume für Verwaltungsmitarbeiter

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung (SWF) wurde zum 01.10.2014 dem Dezernat I zugeordnet. Dies bedingt, dass die Mitarbeiter (sowie ein/e BA-Student/in), die derzeit im Technischen Rathaus im 4. OG untergebracht sind, in die unmittelbare Nähe des Oberbürgermeisters umziehen. Freie Räume sind hierfür im Rathaus nicht vorhanden. Auch in anderen Bereichen des Rathauses besteht dringender Raumbedarf (z.B. für Abteilung IuK, insbes. Stellen für Schul-EDV, s. auch DS. Nr. 2014 / V 00226). Da in der Vergangenheit Raumbedarf nur durch Auflösung und Umwidmung von Besprechungsräumen zu Büroräumen und durch vermehrte Doppelbelegungen von Büros gelöst werden konnten, bestehen in dieser Hinsicht keine weiteren Potenziale. Nur durch Auslagerung einzelner Organisationseinheiten aus dem Rathaus könnte hier eine Lösung gefunden werden. Auch hier würde die Nutzung des ehemaligen Zollgebäudes eine gute Lösung darstellen. Eine andere Lösung ist derzeit nicht in Sicht, so dass ein Umzug der Wirtschaftsförderung in das Rathaus oder in das HZA verschoben werden müsste und sich für die anderen Raumfragen keine Lösung ergeben würde. Ohne die Möglichkeit, die SWF aus dem Technischen Rathaus herauszunehmen, wird es an dem Standort ebenfalls nur unter erschwerten Bedingungen möglich sein, die Arbeitsplätze für die zusätzlichen Stellen (s. DS. Nr. 2014 / V 00227) zur Verfügung zu stellen.

– Räume für die Fraktionen/Gruppierungen

Der lange gehegte Wunsch der Fraktionen, dass ihnen Räume für ihre Fraktionsarbeit zur Verfügung gestellt werden, könnte im Obergeschoss erfüllt werden. Diese Etage, auf der sich auch der Sitzungssaal befindet, bietet im Bereich des Hauptgebäudes ausreichend Flächen für Fraktionszimmer (s. Anlagen Grundrissplan Bestand EG und OG). Die mögliche Raumverteilung für Besprechungs- Büro- und Nebenräume ist mit den Fraktionen/Gruppierungen noch abzustimmen.

Im 1. OG des ehemaligen Zollgebäudes steht auf der Westseite (Schanzstraße) ein Sitzungssaal mit ca. 70 m² zur Verfügung. Auf der Ostseite (Richtung Rathaus) ist Platz für eine Teeküche und weitere Nebenräume (z.B. für ein gemeinsam genutztes Farb-Multifunktionsgerät).

3. Maßnahmen zur Bereitstellung der Räume im ehemaligen Zollamt

Da die Räume bisher schon als Büroräume genutzt wurden, liegt bei der vorgesehenen Belegung bis längstens zum Beginn von Abbrucharbeiten keine Nutzungsänderung vor. Der Belegungsvorschlag sieht vor, den südlichen Gebäudeteil (Wohnung) an der Schanzstraße abzutrennen und nicht weiter zu nutzen. Das UG bliebe weitestgehend unverändert. Beim vorhandenen Gebäudebestand ist allerdings keine Barrierefreiheit gegeben; evtl. Anforderungen des Brandschutzes müssten noch separat betrachtet werden.

Für die Inbetriebnahme fallen einmalige bauliche Unterhaltungsmaßnahmen an, wie sie nach dem Auszug und einem erkennbaren Renovierungsstau üblich sind: Malerarbeiten, Verlegung eines einfachen Teppichbodens, Ergänzung der Beleuchtung, Instandsetzen der sanitären Anlagen. Für die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur für IT und Telefonie (z.B. Verteilerschränke, Server) einschließlich Anbindung an das EDV- und Telefonnetz sowie für Einrichtung/Möblierung ist ebenfalls von einem entsprechenden, im Verlauf der detaillierteren Planung noch konkret zu ermittelnden, Aufwand auszugehen. Auf den beiden Etagen wären im östlichen Gebäudeteil (angrenzend an das Rathaus) noch die erforderlichen Nebenräume (u.a. Teeküche/Sozialraum, Kopierraum, Putzraum) einzuplanen und einzurichten. Die Heizungsanlage muss wieder in Betrieb genommen werden, Schließ- und Briefkastenanlage wären den neuen Anforderungen anzupassen.

Legt man bei diesen Arbeiten einen einfachen Standard im Hinblick auf eine befristete Nutzung von voraussichtlich 3 bis 5 Jahren zugrunde, dann lohnt sich der Aufwand bei einem Vergleich mit zu zahlender Miete auf dem freien Markt. Einrichtung und techn. Ausstattung (IT, Telefonie) können danach auch an anderen Standorten wieder weiter Verwendung finden.

4. Mittelbereitstellung

Die notwendigen einmaligen baulichen Maßnahmen sowie die lfd. Bewirtschaftung sind im Verwaltungshaushalt abzuwickeln. Dem Gebäudemanagement stehen für diese Maßnahmen/Flächen keine Mittel zur Verfügung, die erforderlichen Finanzierungsmittel sind daher über-/außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen. Für einmalige bauliche Maßnahmen sowie für die erstmalige Einrichtung/Ausstattung und IT/TK war bei den weiteren Überlegungen angestrebt, einen sehr engen Kostenrahmen nicht zu überschreiten. Allerdings müssen einige Maßnahmen mit berücksichtigt werden (z.B. Instandsetzung der sanitären Anlagen, Anforderungen des Arbeitsschutzes an Beleuchtung), die für eine Nutzung des Gebäudes unabdingbar sind. Eine Grobkostenschätzung mit den wichtigsten Maßnahmen, um eine provisorische Nutzung zu ermöglichen, wurde dazu vom Stadtbauamt (SBA) erstellt, und liegt bei ca. 200.000 EUR.

Für die bei IT- und Telekommunikation notwendige Anbindung und Infrastruktur sowie für die Einrichtung/Möblierung wird es in 2015 ebenfalls zu üpl. Ausgaben kommen. Für IT und TK ist mit einem Dienstleister noch ein konkretes Angebot zu ermitteln; überschlägig wird derzeit von einmalig bis zu ca. 50.000 EUR ausgegangen. Eine ergänzende Möblierung/Einrichtung von Büros, Besprechungs- und Nebenräumen, soweit möglich unter Verwendung bereits vorhandener Ausstattung, mit den in der Verwaltung üblichen Standards, wird überschlägig bei ca. 30.000 EUR liegen. Insgesamt soll jedoch ein Rahmen von 250.000 EUR üpl./apl. Ausgaben für die o.a. Maßnahmen, davon 200.000 EUR für die einmaligen baulichen Maßnahmen, nicht überschritten werden.

Für die laufende Bewirtschaftung der neu hinzukommenden Flächen (insbes. Heizung, Strom, Reinigung) rechnet das Kaufmännische Gebäudemanagement in 2015 bei einer Nutzungsdauer von rd. 8 Monaten (Inbetriebnahme 2. Quartal 2015) mit Kosten von ca. 50.000 EUR, die ebenfalls über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden müssen.

Soweit in 2015 über- oder außerplanmäßige Ausgaben entstehen, erfolgt die Deckung durch eine reduzierte Zuführung zum Vermögenshaushalt bzw. eine Entnahme aus der Rücklage, sofern sich unterjährig keine andere Deckungsmöglichkeit ergibt.

5. Grundsatzentscheidung zur Zwischennutzung des ehemaligen Zollgebäudes

Bis im Rahmen eines städtebaulichen Verfahrens über die künftige Nutzungskonzeption am Standort des ehemaligen Hauptzollamts (HZA) entschieden ist und bis zu einem damit verbundenen Abriss des bestehenden Gebäudes soll das vorhandene Gebäude einer Zwischennutzung für die Verwaltung sowie zur Unterbringung der Fraktionen und Gruppierungen dienen.

Das Gebäude ist für eine solche Zwischennutzung entsprechend zu renovieren. Für das OG des HZA ist zeitnah eine detaillierte Planung über die künftige Raumaufteilung und Einrichtung auszuarbeiten. Die Fraktionen/Gruppierungen benennen dazu gemeinsam/jeweils eine/n Vertreter/in.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.