

Arbeitskreis Räumliche
Neuordnung der
Stadtverwaltung VS

Protokoll der Sitzung
am 17.03.2016

Ergebnisprotokoll

über die **nicht-öffentliche** Sitzung des **Arbeitskreises Räumliche Neuordnung der Stadtverwaltung VS** am 17.03.2016 im Matthäus-Hummel-Saal, Stadtbezirk Villingen.

Beginn: 15.00 Uhr

Ende: 17.20 Uhr

Anwesend sind:

- 1. OB Dr. Rupert Kubon als Vorsitzender**
- 2. Mitglieder des AK Räumliche Neuordnung:**

Stadträtinnen und Stadträte:

Bonath, Frank (Stellvertreter)
Furtwängler, Gudrun
Hezel, Bernd
Kunkis-Becker, Cornelia (ab 16.30 Uhr)
Nenno, Rudolf
Rothfelder, Michael
Schenkel, Bernd
Schurr, Edgar (Stellvertreter)
Ummenhofer, Bertold
von Mirbach, Hans-Joachim (bis 16.30 Uhr)
Wildi, Dietmar

Externe Berater:

Dörr, Carsten
Reichert, Martin
Ruther-Mehlis, Alfred
Wuttge-Greimel, Olaf

Es fehlen (ohne Vertretung):

Ettwein, Werner
Uhl, Jan-Christoph

3. Von der Verwaltung:

EBM Bühner, Detlev
Eichert, Ulrike
Gambin, Alexander
Heberle, Dominique
Kech, Hans
Keune, Henning
Kleinhans, Dieter
Reuter, Tobias
Dr. Röber, Jörg
Temme, Rainer
Wöhrle, Joachim

und Annette Dreher als **Protokollführerin**

OB Dr. Kubon begrüßt die Teilnehmer zur zweiten Sitzung des Arbeitskreises Räumliche Neuordnung der Stadtverwaltung VS und beginnt mit der Tagesordnung.

TOP 1: Einwendungen gegen das Protokoll vom 17.09.2015

Die eingegangenen Einwendungen werden dem Protokoll vom 17.09.2015 als Anlage beigefügt. Sie sind somit Bestandteil des Protokolls.

Im Anschluss an den ersten Tagesordnungspunkt übernimmt Herr Bürgermeister Detlev Bühner die Moderation der weiteren Sitzung. Zunächst stellt er den Ablauf der Sitzung vor, anschließend beginnen die Fachämter mit ihren Vorträgen, über die der Arbeitskreis dann diskutiert.

TOP 2: Erläuterungen und Diskussion zum Arbeitspapier

1.1 Ausgangssituation und Varianten der Zusammenfassung – Vortrag von Herrn Wöhrle, HP

Herr Wöhrle stellt nochmals die Ausgangssituation dar. Ein wichtiges Kriterium ist der Standort. Man hat bereits verschiedene Standortmöglichkeiten geprüft, aber auch viele wieder verworfen. Es wurde dann vom Arbeitskreis die Festlegung getroffen, dass sowohl das Mangin-Gelände, als auch das Alte Tonhallen-Areal für einen Verwaltungsstandort in Frage kommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, diese zwei Standortmöglichkeiten auf ihre Geeignetheit hin nochmals näher zu untersuchen.

Weiteres Problem ist der Begriff 'Dezentralisierung', wie er im Bürgerentscheid 2012 verwendet wurde. Hier gibt es keine einheitliche Auslegung, was dieser Begriff bedeutet. Die rein rechtliche Bindungsfrist des Bürgerentscheids von drei Jahren ist abgelaufen, d.h. der Gemeinderat ist jetzt grundsätzlich wieder frei in seiner Entscheidung, in welchem Umfang die Verwaltung zusammengeführt werden soll.

Unabhängig davon ist die Verwaltung bei ihrer Prüfung über die Standorte davon ausgegangen, dass die beiden Rathäuser in Villingen und Schwenningen als Verwaltungsstandorte beizubehalten sind. Im Rathaus Schwenningen können 110 Mitarbeiter untergebracht werden, im Rathaus Villingen rund 54 Mitarbeiter. In Villingen wird die Kapazität des Rathauses zusätzlich um das Alte Rathaus (Bürgerservicezentrum) und als weitere mögliche Option um das Gebäude Rietstraße 8 erweitert. Dieses muss nicht zwingend verkauft werden, da die Stadt dort eine gewerbliche Nutzung mit Mieteinnahmen von jährlich 157.000 € hat und sich das Gebäude für eine Verwaltungsnutzung in den oberen Geschossen als recht wirtschaftlich erweist. Zur Unterbringung in diesen Gebäuden in Villingen würde sich das Bürgeramt anbieten, um eine nähere Einheit mit dem bestehenden Bürgerservicezentrum und dem Standesamt bilden zu können.

Analog zur Machbarkeitsstudie verbleibt das Amt für Kultur im Romäusring, da es Sinn macht, die Kulturverwaltung und die Spielstätten in räumlicher Nähe zueinander zu belassen.

Das Forstamt wurde aufgrund seiner besonderen Aufgabenwahrnehmung ebenfalls nicht berücksichtigt und sollte wie bisher in der Waldstraße verbleiben. Auch das Amt für Archiv und Dokumentenmanagement muss nicht unbedingt bei der übrigen Verwaltung untergebracht werden.

Anhand dieser Fakten wurde von der Verwaltung zwei Varianten geprüft, die von Herrn Wöhrle im Einzelnen vorgestellt werden:

Bei der Variante 1 ('2+2-Lösung') würde sich an der derzeitigen Unterbringung der Verwaltung in Schwenningen nichts ändern. Im Stadtbezirk Villingen müsste man dann aufgrund der Zusammenfassung 'umschichten'. Vorschlag der Verwaltung ist hierbei, dass das Bürgeramt zentral am Münsterplatz untergebracht wird (auch im Hinblick auf den Wunsch des Gemeinderats, das Standesamt im Rathaus Villingen zu belassen) und die restlichen Dienststellen in einem weiteren Verwaltungsgebäude auf dem Mangin- oder Alten Tonhallen-Gelände, welches dann für 222 Mitarbeiter Platz bieten müsste, unterzubringen.

Neben dieser Variante gibt es die Variante 2 ('2+1-Lösung'), bei der in Schwenningen das Rathaus Schwenningen und in Villingen - wie bei der ersten Variante - das Rathaus Villingen/Münsterplatz als Standorte verbleiben sowie ein weiteres Verwaltungsgebäude auf dem Mangin- bzw. Alten Tonhallen-Gelände geschaffen wird. Hier wären dann 320 Mitarbeiter unterzubringen. Dies hätte den Vorteil, dass die allgemeine und die technische Verwaltung (und somit auch Oberbürgermeister und Bürgermeister) in räumlicher Nähe zueinander untergebracht wären und damit Abstimmungsprozesse innerhalb der Verwaltung effizienter ablaufen könnten.

Nach dem Vortrag wird von einem Teilnehmer des Arbeitskreises zum Begriff der 'Dezentralität' angemerkt, dass es in dem Bürgerentscheid nicht darum ging, an welchem Standort die Verwaltung zentralisiert hätte werden sollen, sondern dass es grundsätzlich darum ging, Verwaltung in beiden Stadtbezirken und in den vorhandenen Gebäuden innenstadtnah vorzuhalten, damit die Innenstädte belebt bleiben.

1.2 Aspekte zur Standortfestlegung – Vortrag von Herrn Keune, STE

Herr Keune gibt einen städtebaulichen Überblick zu den zwei Standortalternativen. Bei dieser Betrachtung bleibt der Umfang der Bündelung (2+2- oder 2+1-Lösung) unberücksichtigt, da grundsätzlich beide Standorte für eine Verwaltungsunterbringung geeignet sind und der erforderliche Raumbedarf nachgewiesen werden kann.

Verwaltung muss erreichbar sein, sowohl für die Mitarbeiter als auch für die Bürger. Bei beiden Standorten ist dies gewährleistet. Zwar bietet der Standort Alte Tonhalle derzeit eine bessere Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung; der Standort Mangin weist jedoch auch eine gute Anbindung vor, die auch noch nach Bedarf optimiert werden kann.

Der Kostenaufwand bei der Alten Tonhalle aus städtebaulicher Sicht ist grundsätzlich höher anzusetzen. Dies begründet sich darin, dass dort das Grundstück kleiner ist (ca. 8.000 m²)

und somit nicht die Variabilität hat, wie das Mangin-Gelände (insgesamt ca. 70.000 m², davon mindestens die Hälfte für eine Verwaltungsunterbringung nutzbar). Aufgrund dieser Enge des Grundstückes führt dies - zumindest auch bei der Nutzungskonfiguration, wie sie auch von der Firmengruppe Krause vorgeschlagen wurde (Unterbringung mehrerer Nutzungen, wie z.B. Verwaltung, Hotel und Nahversorgung) – dazu, dass eine räumliche Situation entsteht, in der beispielsweise der entsprechende Stellplatzbedarf nur in Form einer teureren Tiefgarage nachgewiesen werden kann. Auf dem Mangin-Gelände gibt es im Vergleich hierzu genügend Fläche, um eine kostengünstige Lösung für die Verwaltungsunterbringung zu finden. Auch die Parkplatzsituation kann kostengünstiger in Form von Parkplätzen oder einem Parkdeck (ggf. auch in Verbindung zur Wohnungsnutzung) realisiert werden.

Des Weiteren haben wir durch das Erstzugriffsrecht eine zusätzliche Vergünstigung des Grunderwerbs auf dem Mangin-Gelände, während die Grundstückskosten auf dem Tonhallenareal grundsätzlich auch als Einnahme bei der Stadt angesetzt waren und in einer Gegenrechnung sicherlich auch weiterhin anzusetzen sind.

Beim Tonhallenareal haben wir ein Grundstück, welches zwar derzeit brach liegt, aber keinen städtebaulichen Missstand darstellt, der unbedingt zu beseitigen wäre. Es stellt vielmehr eine städtebauliche Chance dar, es entsprechend seiner Lage zu nutzen. Anders sieht es beim Mangin aus. Hier gilt es, diese aufgelassene militärische Nutzung in einer Konversion entsprechend umzuwandeln und so den städtebaulichen Missstand (Leerstand von Gebäuden und nicht nachnutzbare Gebäudestrukturen) zu beheben.

Das Stadtarchiv muss nicht grundsätzlich mit einer Verwaltungsbündelung einhergehen. Die Flächensituation auf dem Tonhallenareal spricht sich deutlich gegen Archivflächen aus, die dann aufgrund des Kostenaufwands und der Nutzungsintensität auf einem anderen Grundstück besser unterzubringen wären. Im Mangin hingegen gäbe es genügend Fläche, um auch eine angemessene, kostengünstige Unterbringung für das Stadtarchiv zu ermöglichen. Ähnlich verhält es sich auch mit dem Ratssaal: auf dem Tonhallenareal ist dieser zwar grundsätzlich nachweisbar, unterliegt aber einigen Restriktionen, während auf dem Mangin-Gelände genügend Flächen verfügbar sind, um den Ratssaal in jeder beliebigen Form realisieren zu können.

Auf dem Tonhallenareal ist grundsätzlich ein Neubau entsprechend den Anforderungen einer Verwaltung zu errichten. Auf dem Mangin-Gelände bestehen Gebäude, die grundsätzlich nachgenutzt werden können. Darüber hinaus hat dies den Vorteil, dass für eine Gebäudesanierung auch Städtebaufördermittel bereitgestellt werden können. Alternativ könnte man auch bauliche Ergänzungen oder Neubauten umsetzen.

Bei dem Areal der Alten Tonhalle wäre eine vorhabenbezogenen Planung erforderlich, beim Mangin hat die Stadt die Rahmenplanung abgeschlossen; hierbei handelt es sich um eine Angebotsplanung, durch die bereits ein zeitlicher Vorlauf gegeben ist.

1.3 Kostenschätzung – Vortrag von Herrn Kleinhans, GHO

Herr Kleinhans nimmt zur Kostenschätzung Stellung. Er verweist insbesondere darauf, dass es sich um eine Schätzung, nicht um eine Berechnung handelt.

Grundlage für die Schätzung sind die entsprechenden Flächenbedarfe, die sich aus der jeweiligen Mitarbeiterzahl ergeben haben. Diese wurden um die BKI-Werte ergänzt und durch den aktuellen Baupreisindex angepasst.

Die beiden Varianten 1 (222 Mitarbeiter) und 2 (320 Mitarbeiter) wurden für die Kostenschätzung nochmals analog der Machbarkeitsstudie aufgeteilt in a) Grundprogramm und b) Grundprogramm plus Gemeinderatssaal und Fraktionsräume.

Des Weiteren wurde geprüft, inwieweit der erforderliche Flächenbedarf auf den zwei Standortalternativen untergebracht werden kann.

Die beiden Mannschaftsgebäude des ehemaligen Kasernengeländes wurden zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) besichtigt. Es wurde festgestellt, dass man diese grundsätzlich für eine Verwaltungsunterbringung nutzen kann. Es sind Gebäude, die zweispännig ausgerichtet sind, d.h. von dem mittigen Flur gehen links und rechts die Räume ab, die schon bereits relativ kleinteilig eingeteilt sind, wobei die Grundrisstruktur auch geändert bzw. ergänzt werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass diese Gebäude komplett in den Rohbauzustand zurückversetzt werden müssen, die Technik (Heizung, Lüftung, Sanitär usw.) ist komplett zu erneuern; diese Kosten sind in der Schätzung bereits einkalkuliert. Die Gesamttiefe der Gebäude beläuft sich auf ca. 16,5 m, was geringfügig von einem Optimum abweicht. Dennoch wird eine Grundsanierung kostengünstiger eingeschätzt als ein Neubau, weshalb hier der Vorschlag zur Sanierung der Gebäude und einem Umbau zur Verwaltungsnutzung vorgetragen wird.

Die Sanierung beläuft sich bei jeder Variante auf die gleichen Kosten, da bei jedem Nutzungsumfang beide Mannschaftsgebäude komplett saniert werden müssen.

Die Option Gemeinderat könnte auch als Erweiterungsbau oder in einem der Nebengebäude untergebracht werden; diese Möglichkeiten wurden jedoch bei dieser ersten Kostenschätzung noch nicht berücksichtigt.

Die Baunebenkosten sind in den Neubaukosten analog der Machbarkeitsstudie enthalten.

1.4 Finanzierungsmodelle – Vortrag von Herrn Kech, F

Herr Kech stellt die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungsmodelle vor. Um die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus zu beurteilen, wurden die jährlichen Kosten der derzeitigen Standorte (laufende Gebäudekosten) mit den jährlichen Kosten eines Neubaus verglichen, d.h. man hat hier die Kosten für alte Bestandsgebäude mit neuen, zukünftigen Kosten verglichen. Nicht enthalten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind Synergieeffekte, wie beispielsweise Personal- und Sachkosteneinsparungen durch die Zusammenlegung von Verwaltungsstandorten.

Für das Alte Tonhallen-Areal kommen grundsätzlich zwei Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht: zum einen der stadteigene Neubau eines Verwaltungsgebäudes, zum anderen die Anmietung von Büroflächen durch die Stadt bei einem Investor. Beim Mangin-Gelände wurde von einer Sanierung beider Mannschaftsgebäude ausgegangen.

Hierzu wird die Frage gestellt, wie mit dem Wertansatz für das Alte Tonhallen-Areal umgegangen wurde? Beim Mangin-Areal ist das Grundstück in Ansatz gebracht und auch beim Tonhallenareal sollte dies wertmäßig in Ansatz gebracht werden, auch wenn das Grundstück der Stadt gehört (z.B. per Bodenrichtwert oder Verkehrswert), so dass sich das Mangin im Verhältnis nochmals günstiger darstellen dürfte. Hierauf antwortet Bürgermeister Bühler, dass dies nicht einkalkuliert ist, man müsste den Verkehrswert noch drauf rechnen, dann wäre der Unterschied noch größer.

Des Weiteren wird gefragt, ob bei der Kalkulation noch eine Tilgung reinzurechnen ist? Bürgermeister Bühler verweist auf den Hinweis in der Vorlage, dass mit der Einführung der Doppik ab 2018 grundsätzlich für jeden Vermögenswert die Abschreibung zu erwirtschaften ist. Aus diesen Mitteln hat die Tilgung zu erfolgen. Die Abschreibung kommt bei allen Varianten zum Tragen, daher ist sie in der Kalkulation nicht berücksichtigt.

1.5 Fördermittel – Vortrag von Herrn Keune, STE

Sanierungsförderung kann nur dort gewährt werden, wo es ein Sanierungsgebiet gibt. Dies bezieht sich nur auf das Mangin-Areal, weil für das Tonhallenareal kein städtebaulicher Missstand darstellbar ist, und somit kein Sanierungsgebiet vorliegt.

Förderfähig sind öffentlich genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten. Dies gilt sowohl für Neubauten, als auch für Sanierungen/Umbauten. Wenn Gebäude saniert werden, kann ein Effektivfördersatz in Höhe von 36% bei Gebäuden ohne Denkmalschutz, wie es bei den Mannschaftsgebäuden auf dem Mangin-Gelände der Fall ist, vom Land bzw. Bund gewährt werden, bei Gebäuden mit Denkmalschutzstatus sogar in Höhe von 51%. Es handelt sich also um erhebliche Summen, die hier zugeschlagen werden können. Bei Neubauten sind dies immerhin auch noch 18%.

Auch die Erschließungsanlagen und die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind mit den o.g. Schlüsseln förderfähig. Für den Fall, dass Ordnungsmaßnahmen (Abrissmaßnahmen) für öffentliche Baumaßnahmen vorzunehmen sind, sind diese im Rahmen eines Sanierungsgebietes voll förderfähig.

Zwar muss die Stadt zunächst noch in die Sanierungsförderung kommen, allerdings werden vom Land grundsätzlich gerade Konversionsanlagen unterstützt. Andererseits muss aber auch bedacht werden, dass es, je mehr förderfähige Kosten entstehen, umso fraglicher wird, ob diese dann auch im vollen Umfang vom Land so als Fördermaßnahmen bereitgestellt werden.

1.6 Diskussion und weiteres Vorgehen

Bürgermeister Bühner weist darauf hin, dass auf jeden Fall vier Punkte zu klären sind bzw. ein Meinungsbild abgefragt werden sollte, um das weitere Vorgehen festlegen zu können:

- 1) Welcher Standort wird favorisiert?
- 2) Welche Variante wird favorisiert?
- 3) Wird Kauf/Miete bzw. Bau/Sanierung favorisiert?
- 4) Welche Informationen von der Verwaltung werden noch benötigt?

Im Anschluss an die Vorträge werden nun Fragen aus den Reihen des Arbeitskreises beantwortet und Hinweise/Anregungen aufgenommen.

- Die angesprochenen Fördermittel sind in den Gesamtkosten noch nicht enthalten?
 - Ja, das stimmt. Diese sind noch einzukalkulieren, so dass die Einsparung mit Sicherheit noch größer wird als dargestellt. Eine Aussage über die tatsächliche Förderhöhe kann derzeit allerdings noch nicht getroffen werden.
- Bei dem geplanten Bauvorhaben 2012 zum zentralen Verwaltungsgebäude waren keine Fördermittel berücksichtigt?
 - Ja, das stimmt, da es sich damals nicht um ein Sanierungsgebiet gehandelt hat, konnten keine Fördermittel geltend gemacht werden.
- Stimmt es, dass die Sparkasse einen neuen Standort sucht (also z.B. Altes Tonhalle-Areal), da die derzeitigen Räumlichkeiten nicht mehr ausreichen?
 - Oberbürgermeister Dr. Kubon geht davon aus, dass sicherlich in den nächsten zehn Jahren (oder länger) die Sparkasse keinen Bedarf hat, sich räumlich zu verändern.
- Wird der Standort Schwenningen nicht weiter untersucht? Schließlich soll der Standort Schwenningen auch erhalten bleiben.
 - Auftragsgrundlage für die heutige Sitzung war es, die Standorte Alte Tonhalle und Mangin zu prüfen. Dem ist die Verwaltung nachgekommen. Das Rathaus Schwenningen bleibt als Verwaltungsstandort auf jeden Fall bestehen. Ob darüber hinaus das Gebäude in der Winkelstraße weiter als Verwaltungsstandort dienen soll, muss vom Gemeinderat entschieden werden; dies entspricht der dargestellten Variante 1 (sog. '2+2-Lösung').
- Wieviele Mitarbeiter sind in der Rietstraße 8 untergebracht? Und im Rathaus Villingen?
 - Insgesamt sind rund 70 bis 75 Mitarbeiter an diesen beiden Standorten untergebracht: im Rathaus Villingen momentan rund 54, in der Rietstraße rund 20.
- Es wird beantragt, die Sitzungsvorlage allen Gemeinderäten zukommen zu lassen.
- Es wird bemängelt, dass die Fördermittel/Zuschüsse in den Berechnungen nicht einbezogen sind. Des Weiteren wird auch bemängelt, dass die Kosten für die

Bestandsgebäude, die ja ebenfalls saniert werden müssen, nicht bei allen Varianten gegengerechnet werden.

- Die Finanzierung für die Unterbringung des Archivs sollte vordringlich im Auge behalten werden, nicht dass später keine Mittel für das Archiv übrig bleiben.
- Extra Fraktionsräume sind nicht unbedingt erforderlich; die bisherige Lösung, dass bestehende Besprechungsräume genutzt werden, ist auch für die Zukunft durchaus tragbar.
- Die nicht bebauten Flächen auf dem Mangin-Gelände sollten nicht unbedingt alle als Parkflächen genutzt werden, um den Charme dieses neuen Gebiets nicht zu verlieren.
 - Bürgermeister Bühler führt hierzu aus, dass nicht angedacht ist, hier einen großen Parkplatz zu teeren; stattdessen könnte z.B. ein Parkdeck angelegt werden, das dann z.B. auf dem Dach Platz für weitere Grünflächen bietet. Genauer ist jedoch noch nicht geplant, hier gibt es viele Möglichkeiten. Sicher ist aber, dass ein Parkdeck weniger Kosten verursacht als eine Tiefgarage.
- Das Amtsgericht wäre laut Presse an einem Erweiterungsbau in der Ringanlage interessiert. Hat sich an der Sachlage etwas konkretisiert? Aufgrund von Synergien könnte das bei einer Standortentscheidung schon eine Rolle spielen.
 - Mit dem Amtsgericht wird es noch Gespräche geben, dazu kann die Verwaltung derzeit noch keine Aussage machen. Auf dem Tonhallenareal wäre aber zusätzlich zu einem Verwaltungsstandort auch eine Lösung denkbar. Das Mangin-Gelände käme für das Amtsgericht definitiv nicht in Betracht.
- Für das Archiv war auch mal eine Lösung mit dem Kreis im Gespräch. Gibt es hierzu, und auch bezüglich der Standortauswahl, schon anderweitige Modelle?
 - Zum Archiv/Kunstdepot wurde eine Zusage an den Gemeinderat gegeben und hierfür sind auch bereits Mittel im Haushalt 2016 vorgesehen, dass die Verwaltung noch vor der Sommerpause mit ersten Überlegungen ins Gremium geht. An welchem Standort spielt dabei zunächst erst noch keine Rolle.
- Es klingt gut, dass aus den Abschreibungen die Tilgung erwirtschaftet werden soll, aber die Tilgung muss auch tatsächlich finanziert werden; wenn man das durchrechnet, sieht es dann mit der Kalkulation anders aus. Eine Förderung kann nicht so hoch sein, dass sie Grund ist, etwas zu machen, was man für unzweckmäßig erachtet. Und als unzweckmäßig wird es angesehen, die Verwaltung an das westliche Ende von Villingen (Mangin) zu bringen und Schwenningen außen vor zu lassen.
- Wie sähe es auch, wenn man nur eines der Gebäude im Mangin für die Verwaltung nutzt? Wäre das grundsätzlich machbar und welche Abstriche müsste man ggf. machen?
 - Herr Kleinhans antwortet hierzu, dass die beiden Gebäude zwar nicht identisch sind, aber annähernd eine gleiche Flächenzahl haben. Das eine Gebäude hat eine nutzbare

Fläche von ca. 4.000 m², das andere ca. 4.500 m². Die Kellerräume wurden in beiden Gebäude besichtigt, können aber als Büroräume nicht genutzt werden. Das Dachgeschoss ist mit einberechnet. Nur ein Gebäude reicht also demnach nicht aus für den erforderlichen Flächenbedarf, auch bei der kleinen Lösung (Bedarf: 5.946 m²) nicht. Rund 1.500 m² würden fehlen.

- Wie kommt es zu den unterschiedlichen Angaben zu den Kosten 'Auf der Steig'?
 - Die unterschiedlichen Kostenangaben ergeben sich dadurch, dass bei dem Prüfmodell 'Anmietung' die Bewirtschaftungskosten herausgerechnet und separat dargestellt wurden, um eine Warm- und eine Kaltmiete errechnen zu können. Es wurde nichts vergessen.

- Handelt es sich bei den angegebenen Mietkosten für das Gebäude 'Auf der Steig' um die endgültigen, oder kommt es hier nochmals zu Änderungen, da ja nicht das gesamte Bürgeramt dort einziehen wird, sondern nur Teile?
 - Herr Wöhrle antwortet hierzu, dass sich die Kosten anteilig auf ca. 160.000 € reduzieren werden. Bei Redaktionsschluss für die Vorlage der heutigen Sitzung lag der Gemeinderatsbeschluss zur Unterbringung des Bürgeramts noch nicht vor.

- Sind die 15% Puffer für künftige Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale in der Ermittlung des Flächenbedarfs berücksichtigt, aber in der Mitarbeiterzahl nicht?
 - Es handelt sich hierbei um einen Merker, die 15% sind nicht in die Berechnung eingeflossen, weder bei der Anzahl der Mitarbeiter, noch bei der Bruttogeschossfläche. Man ist hier analog der Machbarkeitsstudie vorgegangen. Als Bsp.: 2012, als die Machbarkeitsstudie erstellt worden ist, ist man von 411 Mitarbeitern ausgegangen (aufgerundet auf 450), die in das Verwaltungsgebäude hätten einziehen sollen. Würde man diese Zahl nochmals aufaddieren, käme man auf 508 Mitarbeiter. Eine Erweiterungsoption ist also auf jeden Fall sinnvoll und man sollte daher einen Standort favorisieren, wo man zumindest die Möglichkeit hätte, zusätzliches Personal unterzubringen.

- Warum kann das Bürgeramt nun auf einmal räumlich aufgeteilt werden, wo doch in der letzten Sitzung des Gemeinderats dies noch als unmöglich verkauft wurde von Seiten der Verwaltung?
 - Die Aufteilung wäre eine Art Kompromiss. Es wären dann immer noch weniger Standorte, als man momentan hat. Es wäre zwar keine glückliche Option, aber da es Wunsch des Gemeinderates ist, das Standesamt weiterhin im Rathaus Villingen unterzubringen, und da es sich bei der Rietstr. 8 um ein sehr geschichtsträchtiges Gebäude handelt, wurde dieser Vorschlag unterbreitet. Diese Option ist kein Muss. Das Gebäude Rietstr. 8 könne auch zu Gegenfinanzierung verkauft werden. Der aktuelle Verkehrswert wird auf ca. 2,1 Mio. Euro geschätzt.

- Ein eigener Gemeinderatssaal hat Charme, aber wäre es dann auch möglich bzw. angedacht, diesen Saal dann auch in anderer Art und Weise zu nutzen (z.B. für kulturelle Zwecke, Veranstaltungen)?
 - Der Ratssaal würde nicht nur für gemeinderätliche Sitzungen vorgehalten werden, sondern auch für größere Treffen in der Verwaltung, Empfänge des Oberbürgermeisters, Kunstausstellungen, Vernissagen usw., wie es in anderen Städten durchaus auch üblich ist. Dies ist nachher eine Frage der Ausstattung des Ratssaals, für was man ihn dann später nutzen möchte.

- Für die Bebauung des Tonhallenareals wäre eine europaweite Ausschreibung erforderlich. Wenn nun eine Mietlösung angestrebt werden würde, wo läge das Risiko bzw. das Problem der Ausschreibung?
 - Ob eine europaweite Ausschreibung erforderlich ist, hängt vom Investitionsvolumen des Vorhabens ab. Die Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens wäre kein Hinderungsgrund oder dergleichen, es verlängert ein Vorhaben aber zeitlich.

- Sind bei der Kostenberechnung die Mehrkosten im Verwaltungshaushalt aufgrund des Umzugs des Bürgeramts in das Gebäude 'Auf der Steig' bereits berücksichtigt?
 - Die Beschlussfassung vom Gemeinderat ist hier in der Vorlage nicht berücksichtigt. Also sind die geänderten Kosten hier noch nicht berücksichtigt. Diese Differenz muss für die weiteren Gremienvorlagen noch abgeändert werden.

- Ist die Mietlösung im Bereich der Betriebskosten günstiger als bei einem Neubau? Woher kommen die Angaben 3,61 € für Betriebskosten bei der Mietlösung auf dem Tonhallenareal bzw. die 1,87 € (22,45 € / m²) bei der Sanierung Mangin?
 - Bei den 22,45 € handelt es sich um die Kosten, die die Verwaltung anhand von BKI-Kennzahlen ermittelt hat, sprich das sind die Kosten, die wir an Bewirtschaftungskosten hätten, wenn wir Eigentümer wären. Die 3,61 € zeigen auf, was sich die Stadt rechnerisch an Warmmiete leisten könnte, anhand der jetzigen Parameter, die wir jetzt bezahlen. Die Summe der bisherigen Kosten pro Jahr (IST-Kosten) sind rechnerisch durch die ermittelten Flächenangaben zu teilen; daraus folgt, dass man sich eine Kaltmiete von 6,08 € bzw. 5,49 € pro Quadratmeter (je nach Variante) leisten könnte. Wenn man dann die Bewirtschaftungskosten pro Quadratmeter errechnet und zu den bisherigen Kosten addiert, kommt man auf diese rechnerische Warmmiete von 9,69 € bzw. 8,76 € pro Quadratmeter. Dies ist der Wert, wo es sich für die Stadt noch rechnen würde (break-even).

- Fallen im Rathaus Schwenningen (unabhängig davon, welche Variante zum Zuge kommt), Sanierungskosten an? Sind diese aufgeführt oder kommen diese noch en top?
 - Bürgermeister Bühler antwortet, dass die notwendigen Sanierungskosten nicht aufgeführt sind; die Kosten werden irgendwann aber auf jeden Fall anfallen, und zwar egal, für welche Variante man sich entscheidet. Auch wenn alles bleibt, wie es ist, fallen diese Kosten an.

- Altes Tonhallen-Areal ist zwar noch kein städtebaulicher Missstand, aber es ist ein Grundstück, das seit einiger Zeit nicht vermarktet werden kann. Mit den richtigen Partnern ist hier eine Entwicklung aus städtebaulicher Sicht sicherlich interessant.
- Das Grundstück Alte Tonhalle würde komplett überbaut werden. In der Kalkulation sind Freiflächen mit einem Kostenblock von 1 Mio. Euro enthalten. Im Mangin-Gelände hätte man ca. 3,5 ha zur Verfügung für die Verwaltung. Aufgrund dieser Größe des Grundstückes wären hier die Kosten doch wesentlich höher als beim Tonhallenareal? Inwieweit ist dies berücksichtigt?
 - Für die Außenflächen sind nur die Flächen berücksichtigt, die direkt ums Gebäude herum sind, alles andere wird nicht berücksichtigt. Auch wenn ein großes Gebäude auf das Tonhallenareal kommen sollte, ist dieses nicht zu 100% bebaut, sondern auch dort gibt es einen Flächenschlüssel (Abstandsflächen usw.), der einzuhalten ist. Der Flächenbedarf für die Verwaltung wird sich auch dort auf mehrere Geschosse verteilen.
- Tempo der Maßnahmen sollte moderat angegangen werden.
- Könnten die Parkplätze für die Verwaltung nicht zusammen mit dem Bündnis für faires Wohnen genutzt werden (Art zentrales Parkhaus), um die Parksituation zu entschärfen?
 - Eine gemeinsame Parkraumnutzung fällt eher unter die Rubrik Optimierung der Mangin-Lösung; für den ersten Schritt ist dieser Gedanke noch zu früh.
- Als Vergleichsgröße sollten die erforderlich werdenden Sanierungsaufwendungen der Bestandsgebäude aufgenommen werden, d.h. die Kosten, die auf uns zukommen würden, wenn wir an der Raumsituation nichts machen.
- Verständlichmachung für die Bürger und eine Einbeziehung ist wichtiges Thema; es sollte sich frühzeitig eine Kommunikationsstrategie überlegt werden.
 - Zum jetzigen Zeitpunkt könnte nur eine neutrale Aussage getroffen werden (ggf. unterfüttert mit wesentlichen Argumenten), dass der Arbeitskreis einen Arbeitsauftrag an die Verwaltung gegeben hat, um verschiedene Varianten zu prüfen und jetzt die öffentlichen Gremien daran weiter arbeiten. Ein Entwurf soll verwaltungsintern vorbereitet werden.
- Wie ist die Zeitschiene geplant?
 - Die Thematik soll spätestens in die übernächste Sitzung des Gemeinderats eingebracht werden und dort ist das Ziel, möglichst konkrete Aufträge zu erhalten. Daraus ergibt sich dann eine konkrete Zeitschiene. Angenommen, es wäre die Verständigung da, das Mangin-Gelände zu nutzen, dann müssten sofort die Kaufverhandlungen mit der BIMA angegangen werden. Das Bebauungsplanverfahren müsste konkretisiert werden und in den Gemeinderat eingebracht werden und nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann es in die Realisierung gehen. Im

Zusammenhang mit den Verhandlungen mit dem Bündnis für faires Wohnen wurde die Aussage getätigt, dass nach Abschluss aller Planungen in 2017 dann ab 2018 gebaut werden kann. Ein Thema wird natürlich noch die Altlastensituation werden. Es ist unstrittig, dass Altlasten da sind, die Detailuntersuchungen muss die BIMA aber noch in Auftrag geben und planen lassen, wie die Sanierung zu tätigen ist. Was aber auch schon ersichtlich ist, ist, dass die Altlasten kein Hinderungsgrund sind für eine weitere Planung. Es wird allerdings noch Zeit in Anspruch nehmen, diese Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

- Wie stellt sich die Flüchtlingssituation im Mangin dar?
 - Wir haben von der BIMA und auch von dem zuständigen Ministerium in Stuttgart die Mangin-Kaserne frei bekommen. Es liegt uns schriftlich vor, dass wir dort sozialen Wohnungsbau und andere Nutzungen realisieren können. D.h. die BIMA hat das Recht, mit uns den Kauf anzugehen und in Verkaufsverhandlungen einzutreten. Deshalb ist es auch unser Ziel, schnellstmöglich zu einer Entscheidung zu kommen, damit wir den Kaufvertrag mit der BIMA fixieren können; denn erst dann können die weiteren Planungsschritte auch für den Wohnbau angegangen werden.
- Sind die Einsparungen auch nur geschätzt, wenn es sich nur um eine Kostenschätzung und nicht um eine konkrete Kostenberechnung handelt?
 - Bei den Einsparungen handelt es sich um tatsächliche Kosten, die wir im Moment im Verwaltungshaushalt haben, und die eingespart werden könnten.
- Man sollte sich überlegen, ob das Archiv nicht so oder so auf dem Mangin-Gelände untergebracht werden könnte, um hierfür Zuschüsse zu erhalten.
- Beide Lösungen sparen der Stadt Geld. Das damalige Vorhaben 2012 wäre auf jeden Fall teurer gewesen.

Meinungsbilder aus den Fraktionen und einzelner Arbeitskreisteilnehmer:

Bündnis 90/Die Grünen:

Es liegt im Interesse der Fraktion, u.a. der Forderung des Regierungspräsidiums nachzukommen und unsere Kosten im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt zu senken. Daher plädiert die Fraktion für die Variante 2 ('2+1-Lösung') auf dem Mangin-Gelände, da die Zahlen für sich sprechen und hier die größten Einsparungen erreicht werden können. Ein anderer Beschluss als dieser wird als ausgeschlossen angesehen.

SPD:

Die Variante 2 ('2+1-Lösung') auf dem Mangin-Gelände ist für die SPD die günstigste Lösung. Ziel des Gemeinderats und der Verwaltung muss es sein, eine möglichst wirtschaftliche Lösung zu finden und dass wir Effizienz und Effektivität der Verwaltung stärken, denn beides liegt im Argen.

RietFDP:

Für die FDP kommt nur die Variante 2 ('2+1-Lösung') in Betracht. Alles andere macht wirtschaftlich, für die Verwaltung und für die Stadt keinen Sinn. Oberstes Ziel muss es sein, dass der Verwaltungshaushalt reduziert wird, damit wir mehr Geld haben für Investitionen in die Zukunft unserer Stadt, d.h. für Investitionen für andere Vorhaben, die wir noch haben. Und dies funktioniert nur, wenn wir die Kosten im Verwaltungshaushalt reduzieren. Bei dieser Entscheidung darf nicht das 'Stadtteildenken' im Vordergrund stehen, sondern das Ziel, mehr Geld in den Vermögenshaushalt zu bringen. Sicherlich müssen für die Finanzierung Schulden gemacht werden, wie bei jedem anderen Projekt auch; diese sind aber durch die wirtschaftlichste Lösung abzubauen.

CDU:

Die Fraktion hat noch nicht darüber beraten, welche Variante bevorzugt wird. Es sollte in der heutigen Sitzung ein Stimmungsbild mitgenommen werden, um dieses dann noch in der Fraktion zu besprechen. Die CDU möchte diese Entscheidung im Gemeinderat treffen lassen.

Herr Nenno, FW:

Herr Nenno favorisiert die Variante 1 ('2+2-Lösung'). Der Standort Mangin hat zwar auch seinen Reiz, er würde jedoch nur einen kleineren Teil der Verwaltung dort unterbringen.

Herr Ummenhofer, FW:

Die Variante 2 ('2+1-Lösung') ist finanziell betrachtet sicherlich sinnvoll. Aber dies bedeutet nicht alles; es sollte die Verwaltung in Schwenningen erhalten bleiben, um die Innenstadt zu beleben.

Herr Hezel, CDU:

Herr Hezel favorisiert die Variante 1 ('2+2-Lösung'), da Schwenningen als Verwaltungsstandort in der jetzigen Form erhalten bleiben soll.

Herr Wildi, CDU:

Betrachtet man die wirtschaftliche Seite, kommt letztlich nur die Variante 2 ('2+1-Lösung') in Frage.

Herr Wuttge-Greimel, Architektenkammer:

Die Architektenkammer favorisiert die Variante 2 ('2+1-Lösung'), jedoch erst mal unabhängig vom Standort, da kein Sinn darin gesehen wird, nur halbherzige strukturelle Lösungsansätze zu verfolgen. Die dargelegte Kostenberechnung unterstreicht dies. Bezüglich des Standorts konnte sich die Kammer auf keinen einheitlichen Konsens einigen.

Herr Dörr, GVO:

Herr Dörr möchte sich noch nicht auf einen Favoriten festlegen. Es darf jedoch nicht passieren, dass sich die Verwaltung, um ein Verwaltungsgebäude zu finanzieren, von anderen Maßnahmen zurückzieht.

Weiteres Vorgehen:

Im weiteren Beratungsverlauf wird die Thematik in die Ausschüsse und den Gemeinderat eingebracht. Dort sollten sich die Fraktionen positionieren, damit letztlich ein Arbeitsauftrag an die Verwaltung erteilt werden kann. Angestrebt wird eine Vorlage in der Mai-Sitzung.

Die Vorlage für diesen Arbeitskreis wird dem Gemeinderat vorgelegt, mit den Präzisierungen, die heute angesprochen wurden:

- Aussage Sachstand Amtsgericht
- Überarbeitung Mietkosten 'Auf der Steig'
- möglicher Verkaufserlös/Gesamtvermietung Rietstr. 8
- Mietlösung herausnehmen
- Sanierungskosten für die Bestandsgebäude, die aufgegeben werden sollen (Schätzung)

TOP 3: Sonstiges

Es werden keine sonstigen Punkte vorgetragen.

Oberbürgermeister Dr. Kubon bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit und betont, dass er und Bürgermeister Bühler hinter dieser Vorlage der Verwaltung und dem Vorhaben stehen.

In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird die Stadt erhebliches 'vor der Brust' haben. Es sollten daher Wege gefunden werden, wie wir das bewältigen können. Oberbürgermeister Dr. Kubon wäre deswegen sehr froh, wenn wir eine Möglichkeit finden, gerade im Verwaltungshaushalt durch geeignete Maßnahmen im Laufe der Zeit Geld einsparen zu können, das dann für andere Vorhaben (z.B. in den Bereichen Schule, Kindergärten, Straßen) genutzt werden kann. Er betont, dass jede 100.000 €, die man im Verwaltungshaushalt einsparen kann, unterm Strich mehr wert sind, als eine einmalige Einsparung von 1 Mio. Euro im Vermögenshaushalt. Es muss daher ein zentrales Anliegen aller sein, den Verwaltungshaushalt nachhaltig und möglichst schnell zu entlasten. Und zwar so, dass wir nicht Leistungen für die Bürger reduzieren müssen. Solch eine Maßnahme kann auch nur dann Erfolg haben, wenn sie nicht in Konkurrenz mit anderen Vorhaben stehen muss; besser noch: wenn dadurch Mittel für andere wichtige Dinge bereitgestellt werden können. Eine der heute vorgestellten Varianten hat ein überraschend hohes Einsparpotenzial an laufenden Kosten im Verwaltungshaushalt. Die Bürger/-innen wollen, dass Verwaltung nicht zusätzlich Geld kostet; deshalb sollte alles getan werden, dass unsere Verwaltung so wirtschaftlich und effizient wie möglich arbeiten kann, und dabei so viele Mittel wie möglich für die Bürger/-innen und die wichtigen Aufgaben in der Stadt zur Verfügung stehen.

Ergänzung des Protokolls durch Herrn Ummenhofer vom 30.05.2016:

Oberbürgermeister Dr. Kubon bedankt sich bei Herrn Nenno und Ummenhofer, dass diese den Bürgerentscheid gegen das neue Rathaus vom 21.10.2012 durchgeführt haben. Er, Dr. Kubon habe zwischenzeitlich eingesehen, dass die Rathäuser in die Innenstadt gehören. Bertold Ummenhofer bedankt sich beim Oberbürgermeister für diese Worte und bittet ihn, diesen Dank gelegentlich auch öffentlich zum Ausdruck zu bringen.