

Arbeitskreis Räumliche  
Neuordnung der  
Stadtverwaltung VS

Protokoll der Sitzung  
am 17.09.2015

## **Ergebnisprotokoll**

über die **nicht-öffentliche** Sitzung des **Arbeitskreises Räumliche Neuordnung der Stadtverwaltung VS** am 17.09.2015 im Großen Sitzungssaal, Stadtbezirk Schwenningen.

**Beginn:** 16.00 Uhr

**Ende:** 18.20 Uhr

### **Anwesend sind:**

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

#### **Stadträtinnen und Stadträte:**

Bonath, Frank (Stellvertreter)  
Breuning, Renate (Stellvertreterin)  
Dreher, Gunther (Stellvertreter)  
Frey, Magnus  
Furtwängler, Gudrun  
Nenno, Rudolf  
Schenkel, Bernd  
Ummenhofer, Bertold (ab 16.45 Uhr)  
von Mirbach, Hans-Joachim  
Wildi, Dietmar

#### **Externe Berater:**

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

#### **Gast:**

Engesser, Kai (Vertreter der Firmengruppe Krause, bis 16.45 Uhr)

#### **Es fehlen (ohne Vertretung):**

Ettwein, Werner  
Uhl, Jan-Christoph

### **3. Von der Verwaltung:**

EBM Bühner, Detlev

Eichert, Ulrike

Feger, Karin

Heberle, Dominique

Keune, Henning

Kleinhans, Dieter

Müller, Oliver

Wöhrle, Joachim

und Annette Dreher als **Protokollführerin**

OB Dr. Kubon begrüßt die Teilnehmer zur ersten Sitzung des nach der Kommunalwahl neu besetzten Arbeitskreises Räumliche Neuordnung der Stadtverwaltung VS und übergibt die Moderation der Sitzung an die Herren Reichert und Ruther-Mehlis.

## **TOP 1: Räumliche Neuordnung der Verwaltung**

### **1.1 Vortrag von Herrn Engesser, Firmengruppe Krause, Bauträger-Holding GmbH**

Nach dem Rückzug der Firma Strabag von dem Projekt 'Alte Tonhalle' ging bei der Stadtverwaltung ein Konzeptvorschlag der Firmengruppe Krause, Bauträger-Holding GmbH ein. Um den Mitgliedern des Arbeitskreises ein Bild von einer möglichen Verwaltungsunterbringung auf dem Areal der Alten Tonhalle zu geben, wurde die Firmengruppe Krause eingeladen, im Arbeitskreis ihren Konzeptvorschlag vorzustellen. Die Firmengruppe Krause hat grundsätzlich großes Interesse daran, die Stadt als Hauptmieter für das Objekt gewinnen zu können.

Herr Kai Engesser, Vertreter der Firmengruppe Krause, stellt den Konzeptvorschlag für einen viergeschossigen, gegliederten Baukörper mit drei Atrien auf dem Areal der Alten Tonhalle vor (s. Anlage 1: Lagepläne). Es wird vorgeschlagen, im Erdgeschoss des Neubaus Handelsflächen für Nahversorger einzurichten, während in den drei Obergeschossen Platz für ein Hotel sowie für Verwaltungsnutzung zur Verfügung gestellt wird. Dabei orientieren sich die Flächen für die Verwaltung Richtung Stadtmitte und Kaiserring, während das Hotel gegenüber der Neuen Tonhalle an der Bertholdstraße vorgeschlagen wird. Im Untergeschoss wird eine eingeschossige Tiefgarage mit ca. 180 Stellplätzen für Handel und Hotel vorgesehen; eine zweigeschossige Tiefgarage wäre, verbunden mit Mehrkosten, grundsätzlich möglich.

Insgesamt könnten entsprechend dem Vorschlag ca. 11.000 m<sup>2</sup> Nettogrundrissfläche (NGF) für die Verwaltungsnutzung realisiert werden.

Herr Bürgermeister Bühner merkt an, dass es sich bei dem aufgezeigten Konzeptvorschlag nicht um eine abschließende Planung handelt, sondern nur aufzeigen soll, was beispielsweise unter maximaler Ausnutzung auf die Grundstücksfläche passt und machbar wäre. Die Pläne sind zudem in keinsten Weise mit der Stadt abgesprochen. Es handelt sich lediglich um einen Vorschlag, um einen Anstoß für die Diskussion zu geben.

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Engesser werden Fragen aus den Reihen des Arbeitskreises von ihm bzw. Vertretern der Stadtverwaltung beantwortet.

- Wie hoch werden voraussichtlich die Mietkosten werden?
  - Je nach Standard (z.B. höherer Standard mit integriertem Sitzungssaal mit entsprechender Technik, zweite Tiefgarage) und Anforderungsprofil belaufen sich auch die Mietkosten unterschiedlich hoch. Eine konkrete Aussage ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, erst wenn die Stadt klare Definitionen vorgibt. So ist z.B. das

1. UG ausschließlich als Tiefgarage für Handel/Hotel angedacht. Zur Generierung von Stellplätzen für die Verwaltung gebe es die Möglichkeit eines 2. UG oder, wenn auf das 2. UG verzichtet werden möchte, ggf. eine Anbindung zur Tiefgarage der Neuen Tonhalle. Dies würde natürlich, je nach Bedarf auch zu Mehrkosten führen (ein weiteres Geschoss für die Tiefgarage wird z.B. mit ca. 4 bis 5 Mio. Euro kalkuliert), die sich dann natürlich auch auf die Mietkostenhöhe auswirken würden.

- Wäre denn auch vom 1. UG der Tiefgarage ein fußläufiger Durchgang zur Tiefgarage der Neuen Tonhalle möglich?
  - Dies wurde bereits für das Projekt der Firma Strabag abgeprüft. Aufgrund kompakter Leitungspakete wäre eine Anbindung aber allenfalls aus dem 2. UG möglich.
- Wie viele Mitarbeiter könnten auf der angegebenen Fläche untergebracht werden?
  - Entsprechend den Standard-/Kennwerten können ca. 250 bis 300 Mitarbeiter untergebracht werden.
- Stimmt es, dass die Firma Strabag ihr Angebot zurückgezogen hat, da sie nicht genügend Gewerbetreibende finden konnte?
  - Potenzielle Mieter waren sehr wohl vorhanden, jedoch war das Projekt der Firma Strabag insgesamt wirtschaftlich zu teuer geplant, wodurch auch die Mieten für eine Stadt dieser Größenordnung zu hoch bemessen waren.
- Wäre eine Unterbringung von Stadtverwaltung und Amtsgericht (Ergänzungsbau) in zwei separaten Einheiten möglich?
  - Dies ist absolut unproblematisch, da mindestens zwei zentrale Zugänge/Treppenhäuser vorgesehen sind.
- Wäre die Firmengruppe Krause nur Bauträger oder auch Eigentümer und Betreiber?
  - Die Firmengruppe Krause ist sowohl für Entwicklung, Bau und Vermietung verantwortlich. Interesse besteht sowohl für Haltung im Eigenbestand als auch für Mietkauf-Optionen. D.h. für die Stadt bestünde die Möglichkeit, nach dem Ablauf einer gewissen Laufzeit (i.d.R. 15 bis 20 Jahre), das Objekt für einen vorab festgelegten Preis zu erwerben. Eine Veräußerung an ausländische Investoren ist auf jeden Fall nicht vorgesehen.
- Ist ein Hotel mit einer Bettenanzahl von 80 nicht zu klein und zu unwirtschaftlich?
  - Es handelt sich um 80 Zimmer, d.h. 160 Betten. Diese Größenordnung haben zwei größere Hotelketten exakt als Standard definiert.
- Wäre die Option Mietkauf auch nur für den Teil des Gebäudes möglich, der auch tatsächlich von der Verwaltung genutzt wird?
  - Eine klare Trennung der Nutzungen ist möglich, somit ist auch Teileigentum unproblematisch.

- Wie hoch ist das Gesamtinvestitionsvolumen?
  - Das Investitionsvolumen beläuft sich in der dargestellten Kubatur auf ca. 40 bis 45 Mio. Euro. Die Summe ist jedoch vom gewünschten Standard abhängig (z.B. Mehrkosten durch zweigeschossige Tiefgarage, Kantine usw.).
- Gibt es Erfahrungen/Beispiele, wo die Stadt als Auftraggeber und die Firmengruppe Krause als Generalunternehmer (GU) auftritt?
  - Die Firmengruppe Krause selbst hat nach Wissenstand von Herrn Engesser noch keinen GU-Auftrag von einer Stadt erhalten. Von Herrn Oberbürgermeister Dr. Kubon werden folgende Beispiele genannt: LRA Friedrichshafen, Rathaus Dessau (Neubau Rathaus, Nutzung des EG für Einzelhandel), Stadt Pforzheim, Stadt Mannheim...
- Sind so große zusammenhängende Handelsflächen im Obergeschoss nicht unbeliebt?
  - Handelsflächen sind bei diesem Vorschlag nur für das EG vorgesehen. Handel im OG funktioniert nach Erfahrungswerten nicht und wird daher auch nicht geplant. Das Beispiel soll nur aufzeigen, wie eine Realteilung von Handel/Hotel/Verwaltung aussehen könnte.
- Was ist fix bzw. variabel formuliert im Konzept? Was sind 'Muss'-Punkte?
  - Aus Sicht der Firmengruppe Krause ist lediglich die Handelsfläche im EG ein Muss. Dies ist wichtig für die Wirtschaftlichkeit und die Flächen im EG wären für Büronutzung 'zu Schade'. Alles andere ist flexibel.
- Wenn die Unterbringung eines Hotels nicht klappen würde, wie viele weitere Verwaltungsarbeitsplätze könnte man stattdessen realisieren?
  - Dies müsste genau geprüft werden. Grundsätzlich ist das Hotel (ca. 2.500 m<sup>2</sup> NGF) kein Muss, ggf. könnte eine Umnutzung erfolgen oder man könnte die Gesamtfläche entspannen (z.B. von massiver Bauweise abweichen, ein Geschoss reduzieren) und z.B. sich nur auf die Unterbringung von Verwaltung auf einer Fläche von ca. 9.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> reduzieren. Bei Belassung der gesamten Größenordnung könnten ca. 60 Arbeitsplätze mehr für die Verwaltung realisiert werden (wenn man bei ca. 10.000 m<sup>2</sup> von 300 Arbeitsplätzen ausgeht).
- Wie ist das Verhältnis der Flure zur den Zimmern kalkuliert?
  - Je nachdem, wie die Stadt die Vorgaben definiert. Es wird sich aber voraussichtlich um eine klassische Mittelganglösung handeln.
- Wurden Überlegungen zu einer Straßenverlegung wie bei der Firma Strabag angestellt?
  - Bei dem vorgestellten Komplex wäre eine Straßenverlegung undenkbar. Allerdings stellt dies auch ein erheblicher Kostenaspekt dar.
- Welches städtebauliche Modell wird intern favorisiert?

- Es gibt keinen Favoriten für die Firmengruppe Krause. Es ging bislang nur darum, die potenzielle, maximale Flächenauslastung zu prüfen. Das tatsächliche Konzept richtet sich an den Vorgaben und dem Anforderungsprofil der Stadt bzw. der Mieter.
- In welchem Stadium der Planung kann man die Kosten einschätzen?
  - Da bisher nur das Grobkonzept mit angesetztem mittlerem Standard erstellt wurde, ist eine Kostenaussage erst möglich, sobald das Anforderungsprofil vorhanden ist. Die Investition einer konkreten Planung nimmt die Firmengruppe Krause jedoch erst auf, wenn eine Zusammenarbeit mit der Stadt auch sicher ist. Wenn dies der Fall ist, kann von Seiten der Firmengruppe Krause auch umgehend begonnen werden.
- Hängt das Projekt an der Zusage, dass die Stadt große Teile anmietet?
  - Ja, das ist der Vorschlag der Firmengruppe Krause.

Zum Abschluss der Fragerunde merkt Herr Oberbürgermeister Dr. Kubon an, dass das Projekt als Mietprojekt nur realisiert werden kann, wenn die Stadt zum Zeitpunkt eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses genau weiß, wie viel der Mietzins grundsätzlich beträgt und über welche Laufzeit er geht.

## **1.2 Vortrag von Herrn Keune, STE**

Herr Keune stellt den Vorschlag der Firmengruppe Krause aus Sicht der Stadtentwicklung in den Kontext zweier Entwicklungsstränge (Arbeitsauftrag dieses Arbeitskreises an die Verwaltung, für die Neuordnung der Verwaltung in VL und S jeweils Standorte vorzusehen). In Villingen sollte das Augenmerk vorrangig auf das Mangin-Gelände gelegt werden. Dies wurde von Seiten der Verwaltung auch soweit gemacht, als dass das Gelände in der städtischen Rahmenplanung berücksichtigt wurde; es wurde u.a. beim Tag der offenen Tür auf dem Mangin-Gelände als potenzieller Verwaltungsstandort zur Diskussion gestellt, worauf die Bürger sehr positives Feedback gegeben haben.

Man muss zu dem Auftrag des Arbeitskreises auch sagen, dass er zu einem Zeitpunkt gegeben wurde, als die Stadt noch mit der Firma Strabag in der Projektentwicklung zum Alten Tonhallen-Areal war. Dieser Standort kam daher zu diesem Zeitpunkt nicht als Verwaltungsstandort in Betracht, da eine andere Planung vorgesehen war. Nachdem die Firma Strabag zurückgezogen hat, hat das STE eine Reihe von Nachfragen erhalten, wie es mit dem Areal weitergehen würde. Zunächst wurden diese Anfragen von Seiten der Stadtverwaltung abgeblockt, um zunächst das weitere Vorgehen mit den Gremien abzustimmen. Die Firmengruppe Krause wurde allerdings selbst initiativ mit ihrem Vorschlag, ohne dass die Stadt hierzu aufgefordert hätte. Insofern geht es nun darum, ob dieser Vorschlag überhaupt ein Modell sein kann, das Thema 'Neuordnung der Verwaltung' anzugehen.

Interessant an dem Vorschlag ist, dass Alten Tonhallen-Areal, das eine sehr repräsentative, auffällige Potenzialfläche ist, neu zu nutzen. Das Thema Nahversorgung soll an diesem

Standort weiterhin integriert werden. Die Nahversorger Rewe, dm und Alnatura, die damals bereits Interesse bekundet hatten, haben dies auch weiterhin. Das damalige Problem waren weniger die hohen Mietkosten, sondern die sonstigen Rahmenbedingungen und Konditionen, die Strabag erzielen wollte. Auch für die Betreuung eines Hotels haben sich von verschiedenen Seiten Interessenten gemeldet.

Dieses Konzept bietet nun die Möglichkeit, die damaligen Anforderungen von Seiten des Gemeinderats, nun in Kombination mit einer zusätzlichen Verwaltungsnutzung, umzusetzen. Zusammenfassend betrachtet, kann daher auch aus Sicht der Stadtentwicklung bestätigt werden, dass es sich selbstverständlich um einen geeigneten Standort handelt, der sehr zentral ist und der auch für die Verkehrsanbindung besser geeignet ist, als beispielsweise das Mangin-Gelände.

Herr Keune teilt weiter mit, dass bei der weiteren Planung zum Mangin-Gelände die Entwicklung der Flüchtlingsproblematik eine Rolle spielen wird. Derzeit sieht sich das Regierungspräsidium nach Flächen und Gebäuden um, die für eine Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist. Erst gestern fand eine Begehung der Kasernenareale statt, so dass eine Nutzung als Flüchtlingsunterkunft nicht auszuschließen, sondern sogar sehr wahrscheinlich ist. Hier ist die Rechtslage so, dass die BIMA als Verwalterin der Bundesimmobilien zwar entgegen der Pressemitteilungen kein Verkaufsstopp hat, aber dass bei Bedarf der Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen auf jeden Fall Priorität vor der privaten Veräußerungen und Nutzungen einzuräumen ist. Für eine verbindliche Zeitschiene im Rahmen der räumlichen Neuordnung der Verwaltung hätten wir aktuell hier also eine große Unsicherheit. Es ist davon auszugehen, dass wenn der Bund in eine Unterkunft für Flüchtlinge investiert, diese Investition auch für einen längeren Zeitraum angedacht ist.

Zum Vortrag von Herrn Keune wird die Frage gestellt, ob bei den anderen Vorschlägen, die bei der Verwaltung eingegangen sind, ggf. etwas Attraktiveres dabei gewesen wäre. Hierzu antwortet Herr Keune, dass keine anderen visuellen Darstellungen eingegangen sind, sondern nur in sonstiger Weise ohne konkrete Konzepte angefragt worden sei.

Des Weiteren wird gefragt, ob die Fläche von 11.000 m<sup>2</sup> für die Unterbringung von 220 Arbeitsplätzen realistisch sei. Oberbürgermeister Dr. Kubon antwortet hierauf, dass die Quadratmeterzahl pro Kopf aus der Machbarkeitsstudie entnommen wurde, aber diese Anzahl noch nicht konkret berechnet wurde, da die Verwaltung erst noch prüfen müsse, was an diesem Standort zur Verwaltungsnutzung überhaupt möglich wäre.

Zu diesem Punkt wird weiter gefragt, ob es denn eine Berechnung gibt, wie viele Arbeitsplätze wir bräuchten, um die Villinger Ämter zusammen zu legen. Oberbürgermeister Dr. Kubon äußert sich nochmals, dass er sich hier ungern im Vorfeld festlegen möchte. Er bittet um einen Prüfauftrag für die Verwaltung, um hier verschiedene Ideen zu erarbeiten und zu berechnen, was überhaupt machbar wäre und was wieviel kosten würde.

Es kommt die Frage auf, von welcher Größenordnung die Stadt momentan ausgeht, da das Konzept sehr große Flächen vorsieht. Gibt es für die Verwaltungsflächen, für den



Einzelhandel und das Hotel einen Flächenansatz? Herr Keune berichtet, dass die drei o.g. Nahversorger insgesamt Bedarf an ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plus ca. 3.000 m<sup>2</sup> Nebenflächen hätten. Von dem her kämen die Angaben der Firmengruppe Krause schon hin. Wenn hier an diesem Standort Verwaltung vorgesehen sein soll, empfiehlt er zudem, sich auch wirklich nur auf Nahversorger zu beschränken (d.h. keine Elektronik- oder Bekleidungsmärkte usw.), um sich nicht zu sehr zu verzetteln.

### **1.3 Vortrag von Herrn Heberle, F-BW**

Herr Heberle stellt die Vor- und Nachteile einzelner Finanzierungsmodelle (Eigenbau, Miete/Mietkauf), unabhängig von Standorten oder eventuellen Investoren, vor (s. Anlage 2).

Es wird die Frage gestellt, ob das Regierungspräsidium die Miete bzw. den Mietkauf genehmigen müsste. Laut Herrn Bürgermeister Bühler ist Mietkauf genehmigungspflichtig, weil sich die Stadt verpflichtet, später etwas zu leisten. Es muss nachgewiesen werden, dass eine jährliche Rücklage gebildet wird, d.h. zumindest ein Anteil des Kaufpreises muss angespart werden, um die Restzahlung leisten zu können.

Es kommt die Frage auf, weshalb die Zinskonditionen für die Stadt anders sind als für private Investoren, und wie die Relation ungefähr sei. Es wird hierzu ausgeführt, dass die Konditionen grundsätzlich nicht anders sind. Allerdings kann ein Privatinvestor schneller bauen als die Stadt. Ein öffentlicher Bau habe ggf. ein anderes rechtliches 'Korsett' als ein Privatinvestor (z.B. zu berücksichtigende Vergaberegulungen), was das Vorhaben verteuert.

Weiter wird gefragt, ob die Möglichkeit bestünde, einen Generalunternehmer mit Festkostenpreis zu beauftragen. Grundsätzlich ist dies möglich, einen GU-Vertrag abzuschließen. Allerdings ist es schwierig, Leistungen konkret und im richtigen Umfang zu benennen (Leistungsverzeichnis). Kann man dies nicht garantieren bzw. einhalten, fährt man letztlich kostspieliger, wenn Zusatzleistungen nachträglich vereinbart werden müssen.

Aus den Reihen des Arbeitskreises wird geäußert, dass eine klare Präferenz zum selber bauen besteht, da alles andere teurer ist. Eine weitere Äußerung ist, dass Bedenken bestehen, so ein Projekt anzumieten, also ohne Gegenfinanzierungsmaßnahme anzugehen. Die Ausgaben für Mietkosten wären dann weg und man hätte dennoch Investitionen in Unterhaltung und dergleichen.

### **1.4 Vortrag von Frau Feger, RA**

Bei dem damaligen Projekt der Firma Strabag ging es um den Verkauf eines kommunalen Grundstücks, für das ein Planungsrecht bestand, wodurch eine Ausschreibung nicht erforderlich wurde.

Hier geht es jedoch nicht um den Verkauf eines kommunalen Grundstücks, sondern um einen öffentlichen Bauauftrag im Rahmen eines Bestellbaus; unabhängig davon, ob es sich um eine eigene Investition, um Miete oder Mietkauf handelt. Somit wäre ein EU-weites

Ausschreibungsverfahren notwendig, wenn der Schwellenwert (5 Mio. Euro) überschritten wird. Falls der Verwaltungsanteil (Stadtverwaltung + ggf. Amtsgericht) nicht den überwiegenden Anteil des Bauauftrags ausmachen würde, könnte es sein, dass die Ausschreibungspflicht kippt. Allerdings ergänzt Herr Keune, dass aufgrund der Investitionssumme von insgesamt rund 40 bis 45 Mio. Euro eine Vergabe aller Voraussicht nach unumgänglich sei, auch dann, wenn die Investitionssumme für den Verwaltungsteil lediglich bei der Hälfte läge. Ggf. wären sogar zwei getrennte Vergabeverfahren für Stadtverwaltung und Amtsgericht erforderlich.

Die ausschließliche Beauftragung der Firmengruppe Krause ist somit nicht möglich.

### **1.5 Weiteres Vorgehen / Erteilung von Prüfaufträgen an die Verwaltung**

Der Arbeitskreis ist sich überwiegend einig, dass das Areal der Alten Tonhalle eine gute Alternative als Verwaltungsstandort sein kann, die hinsichtlich des bestehenden Handlungsdrucks sowie der Planungsunsicherheit im Mangin-Gelände weiter in Augenschein genommen werden sollte. Es ist derzeit auch wichtig für die Entwicklung der Villingener Innenstadt, grundsätzlich etwas auf dem Areal der Alten Tonhalle zu machen.

Es könnte ein maßgeblicher Anteil an Mitarbeitern untergebracht werden (im Vergleich: für das zentrale Rathaus wurde mit einer Unterbringung von insgesamt ca. 450 Mitarbeitern kalkuliert). Weiterer Vorteil wäre, dass die Bedarfsflächen konkret kalkuliert werden könnten, so dass auch unnötige Kosten aufgrund bestehender Begebenheiten (wie z.B. durch die großen Außenflächen im Mangin-Gelände) vermieden werden können.

Ggf. wäre auch eine Abwandlung des Vorschlags der Firmengruppe Krause denkbar, in dem auf einen großflächigen Einzelhandel verzichtet und sich nur auf einen Verwaltungs- und Hotelstandort konzentriert werden würde.

Auch eine Mitunterbringung des Amtsgerichts soll in die Prüfung miteinbezogen werden. Das Amtsgericht hat hinsichtlich einer Mietlösung schon eine gewisse Bereitschaft signalisiert. In diesem Zusammenhang kommt die Frage auf, ob die Gerüchte stimmen würden, dass das Amtsgericht bzw. das Land Eigentümer der Ringanlage ist und dort mit einem Neubau planen würde. Laut Herrn Keune bestehen tatsächlich alte Verträge, nach denen die Ringanlage dem Land gehört und der Stadt zur Nutzung überlassen wurde. Allerdings sind diese Verträge heute wohl nicht mehr belastbar, da die Ringanlage im Bebauungsplan als Grünfläche vorgesehen ist und grundsätzlich der Gemeinderat über die Nutzung entscheiden kann.

Die Unterbringung des Archivs soll nicht Bestandteil der Prüfung werden, da der Platz auf dem Alten Tonhallenareal zu knapp wäre und eine gemeinsame Unterbringung mit der Verwaltung nicht erforderlich ist. Hier sollten parallel Lösungsvorschläge erarbeitet werden (ggf. wäre z.B. auch eine gemeinsame Einheit mit dem Landkreis denkbar).

Es wird vorgeschlagen, einen offenen Prüfauftrag an die Verwaltung zu geben, ohne die Anzahl der Standorte bereits konkret festzulegen. Diese politische Entscheidung könne erst in einem zweiten Schritt gemacht werden, wenn alle Möglichkeiten unter Betrachtung der wesentlichen (auch wirtschaftlichen) Aspekte untersucht und vergleichbar gemacht worden sind. Es soll geprüft werden, welche Alternative das optimale Kosten-/Nutzenverhältnis hat, um dann auf einer gesicherten Grundlage weiter diskutieren zu können. Ein endgültiges Ergebnis wäre durch diese Grundlagenermittlung noch nicht fixiert.

Abschließend wird zusammengefasst, dass ein Grundkonsens dahingehend besteht, dass das Alte Tönhallenareal hinsichtlich einer Verwaltungsnutzung weiter untersucht werden soll. Der Arbeitskreis legt somit folgenden Prüfauftrag für die Verwaltung fest:

- Prüfung der Verwaltungsorganisation: wie viele Mitarbeiter sollten in sinnvoller Weise in einer räumlichen Einheit untergebracht werden, damit die Verwaltung möglichst viele Synergien realisieren kann?
- Prüfung der einzelnen Finanzmodelle (Vor-/Nachteile Miete, Mietkauf, Eigenbau)
- Prüfung der Miethöhe: welche Miethöhe ist unter welchen Gesichtspunkten für die Stadtverwaltung akzeptabel bzw. was ist die Stadt bereit zu zahlen unter Berücksichtigung des geforderten Standards?; Mietkonditionen/Einsparungen im Hinblick auf eine langfristige Belastung des Verwaltungshaushalts
- Prüfung der Stellplatzsituation unter Berücksichtigung der Stellplatzverordnung; erforderliche Anzahl der Stellplätze
- Flächenbedarf Amtsgericht
- Planungsfaktor Flexibilität: es geht um eine Lösung, die nicht nur für die nächsten fünf Jahre gelten soll, sondern auch künftige Veränderungen der Verwaltung, soweit kalkulierbar, sollen mit abgedeckt werden können
- Ausschreibung; Verfahrenssicherheit, -risiken
- Planungsfaktor Zeit (bis ca. März 2016 sollte eine erste Berechnung vorliegen)

## **TOP 2: Sonstiges**

### **2.1 Öffentlichkeit der Ergebnisse**

Es ist zu klären, ob die Ergebnisse aus dem Arbeitskreis weiterhin öffentlich gemacht werden sollen. Dies wird von allen Mitgliedern bejaht. Die Pressemitteilungen werden dem Arbeitskreis vor Veröffentlichung zur Kenntnis gegeben.

## **2.2 Moderation des Arbeitskreises**

Im Laufe der Diskussionen wurde von einem Mitglied des Arbeitskreises kritisiert, dass die Herren Reichert und Ruther-Mehlis sowohl die Moderation des Arbeitskreises übernehmen, als auch eine Beraterrolle einnehmen.

Diese zwei Aufträge (Moderation + Fachberatung) wurden jedoch im Vorfeld ganz klar vom Arbeitskreis und der Verwaltung festgelegt, weshalb es auch in Ordnung ist, insbesondere nach vorheriger Ankündigung, den 'Standpunkt' zu wechseln.

## **2.3 Unterbringung Bürgeramt**

Herr Wöhrle verweist auf den Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2014, dass für das Bürgeramt eine alternative Unterbringungsmöglichkeit gesucht werden soll. Nach diesem Beschluss wurde von Seiten der Verwaltung eine neue Standortsuche jedoch aufgrund der Mangin-Diskussion zurückgefahren. Da nun jedoch auch neue Stellen vom Bürgeramt für den Stellenplan 2016 beantragt werden (drei Stellen im Ausländerwesen aufgrund der momentanen Flüchtlingssituation sowie zwei weitere Stellen im Bereich Polizei- und Verkehrswesen), rückt die Dringlichkeit einer alternativen Unterbringung wieder mehr in den Fokus; unabhängig davon, ob diese Stellen genehmigt werden, ist die derzeitige Unterbringung des Bürgeramts in der Josefgasse so nicht mehr haltbar.

Da sich eine Gesamtlösung für die Unterbringung der Verwaltung – unabhängig, welcher Standort favorisiert wird – nun auf jeden Fall länger ziehen wird, ist die Frage, ob für das Bürgeramt nicht doch eine Zwischenlösung angestrebt werden soll. Es wären verschiedene Mietlösungen vorhanden, z.B. im Brigach Business Center.

Der Arbeitskreis sieht eine Zwischenlösung zwar als dringend notwendig an. Allerdings ist der Arbeitskreis unterschiedlicher Ansicht, ob eine Miet-Unterbringung für das gesamte Bürgeramt vorgesehen werden soll oder nur für den Teilbereich Ausländerwesen. Auch über eine mögliche Nachnutzung des Gebäudes Josefgasse (Eigennutzung, Verkauf) besteht keine Einigung im Arbeitskreis.

Die Verwaltung plädiert für eine gesamte Unterbringung, um eine weitere Zersplitterung des Amtes auf vier Standorte zu vermeiden. Dies sei insbesondere für die Amtsleitung eine äußerst schwierige Führungssituation. Die Ausgliederung eines Teilbereichs sollte daher wenn überhaupt, dann nur Plan B sein.

Der Arbeitskreis beauftragt daher die Verwaltung, folgende zwei Alternativen zu prüfen und dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen:

- a) Gesamtlösung für die Unterbringung des Bürgeramtes (einschließlich Vorschlag zur Nachnutzung des Gebäudes Josefgasse) sowie
- b) Teillösung zur Unterbringung der Abteilung Ausländerwesen.