

Arbeitsbericht

der

Expertengruppe

Rathaus

zum

„Viernheimer Rathaus“

Stand: 19.01.2015_

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	5
1 Gesucht wird:.....	7
2 Ergebnis	7
2.1 Vorbemerkung:.....	7
2.2 Ausschluss von Varianten:	8
2.3 Vorgeschlagene Varianten:	9
2.4 SOFORT - Maßnahmen	11
3 Veranlassung und Aufgabenstellung	12
4 Sitzungsabfolge	14
5 Findungsphase	14
5.1 Überblick Varianten	14
5.2 Positionsbestimmung	18
5.3 Leitfragen und –aspekte (Umfrage).....	19
5.4 Besondere Anmerkungen und Fragestellungen aus der Umfrage:.....	21
5.5 Auswertung „Leitfragen / -aspekte“:.....	23
6 Recherchephase	24
6.1 Arbeitsauftrag 001 - Verkehrsentwicklungsplan.....	25
6.2 Arbeitsauftrag 002 – Wirtschaftlichkeit (1)	26
6.3 Arbeitsauftrag 003 - Alternativstandorte Behördenzentrum.....	28
6.4 Arbeitsauftrag 004 - Benchmark Rathaus.....	28
6.5 Arbeitsauftrag 005 - Zusammenarbeitende Ämter.....	29
6.6 Arbeitsauftrag 006 - Innenstadt-Workshops	29
6.7 Arbeitsauftrag 007 - Planerische Rahmenbedingungen	29
6.8 Arbeitsauftrag 008 - Rettungsschirm-Kommune.....	31
6.9 Arbeitsauftrag 009 - Fördermöglichkeiten.....	32
6.10 Arbeitsauftrag 010 - Ausbau Stadtwerke	32
6.11 Arbeitsauftrag 011 - Vergabe an GU	35
6.12 Arbeitsauftrag 012 - Variantenvergleich Sanierung Neubau.....	36
6.13 Arbeitsauftrag 013 - Umfrage Fraktionen + Verwaltung.....	37
6.14 Arbeitsauftrag 014 - Post.....	37
6.15 Arbeitsauftrag 015 - Polizei	38
6.16 Arbeitsauftrag 016 - Publikumsfrequenz.....	38
6.17 Arbeitsauftrag 017 - Investoreninteresse.....	39
6.18 Arbeitsauftrag 018 - Historie Ämter	41
6.19 Arbeitsauftrag 019 - FFW-Standort Industriestr	42
6.20 Arbeitsauftrag 020 - Buchwert	44
6.21 Arbeitsauftrag 021 - Unterhaltungskosten	44
6.22 Arbeitsauftrag 022 - Aufgaben Bürgerbüro	45
6.23 Arbeitsauftrag 023 - Kundenbefragung.....	46

6.24	Arbeitsauftrag 024 - Abfrage Mannheim.....	46
6.25	Arbeitsauftrag 025 - Kommunale Zusammenarbeit FFW	47
6.26	Arbeitsauftrag 026 - Handskizze ASU	48
6.27	Arbeitsauftrag 027 - Auslastung Ratssaal	48
6.28	Arbeitsauftrag 028 - Auslastung kleiner Bürgerhaussaal.....	48
6.29	Arbeitsauftrag 029 - Goldbeck.....	52
6.30	Arbeitsauftrag 030 - Kalkulation Variante 9	56
7	Bewertungsphase.....	57
7.1	Wer trifft (wie) die Entscheidung in der KNWA?	58
7.2	Wie lauten die Ziele?	59
7.3	Wie wichtig sind die Einzelziele?	59
7.4	Welche Handlungsalternativen gibt es?	61
7.5	Wie gut werden die Ziele erfüllt?	62
7.6	Darstellung der Zielerfüllung.....	62
7.7	Umrechnung messbarer Ziele auf einheitliche Skala.....	63
7.8	Darstellung der Zielerreichungsgrade.....	63
7.9	Berechnung des Nutzens	63
7.10	Ergebnisüberprüfung	66
8	Hinweise	67
9	Anlagen	68

Präambel

In Anbetracht der zu erwartenden Kosten für eine Rathaus-Sanierung (deutlich über 10 Millionen Euro) haben Bürgermeister Matthias Baaß und 1. Stadtrat Martin Ringhof gemeinsam im September 2012 die Stadtverordneten von neuen Überlegungen unterrichtet:

„Wir können uns eine Sanierung des Rathauses aktuell nicht leisten, obwohl diese nötig ist. Gibt es eine andere Möglichkeit? Ist es möglich, die finanzielle Last für die Stadt Viernheim zu verringern?“

Nicht nur der finanzielle Blickwinkel war Ausgangspunkt des Schreibens, sondern auch die absehbare Einzelhandelssituation. Für Mitte 2013 war der Umzug des Drogeriemarktes Müller in das Rhein-Neckar-Zentrum angekündigt worden.

Da die Stadt nur auf einem eigenen Grundstück selbst handeln kann, stellte sich die Frage:

„Gibt es die Möglichkeit, die Innenstadt auch als Standort für den Einzelhandel zu stärken?“

Gleichzeitig beauftragte der Bürgermeister die Verwaltung zu prüfen, ob eine alternative Unterbringung der Stadtverwaltung an anderer Stelle möglich und ob eine Nutzung des bisherigen Rathaus-Grundstückes für Handel und Wohnen realistisch ist.

Zum Jahreswechsel 2012/2013 wurde das Ergebnis der Prüfaufträge den Stadtverordneten mitgeteilt: Für eine alternative Nutzung des Rathaus-Grundstückes für Wohnen und Handel gibt es in der Wirtschaft ein Grundinteresse, eine dezentralere Verwaltung sei möglich und in ihrer Kostenwirkung günstiger.

Nach einer Besprechung mit den Fraktionsvorsitzenden gab es im Juni 2013 eine Informationsveranstaltung zu den Ergebnissen der Prüfaufträge für Stadtverordnete.

Dem folgte im September 2013 ein Informationsgespräch im gleichen Teilnehmerkreis zur Frage, welche städteplanerische Verfahrensweise am geeignetsten ist, um schrittweise einer Lösung näherzukommen.

Die vom Bürgermeister gestellte Frage in diesen Besprechungen war immer:

„Können sich die Stadtverordneten vorstellen, das Rathaus-Grundstück auch für etwas anderes zur Verfügung zu stellen?“

Denn nur wenn diese Frage mit einem „JA“ beantwortet würde, würde es Sinn machen überhaupt zu klären, wie eine Nutzung konkret aussehen kann und welche Rahmenbedingungen es dafür braucht - um erst dann abschließend zu klären, ob diese Lösung tatsächlich angestrebt werden soll.

Am Ende des Jahres 2013 lag dem Bürgermeister nur von einer Fraktion eine Antwort dazu vor.

Aufgrund des Umstandes, dass aus den politischen Fraktionen entweder nichts Konkretes zu erfahren war, oder offenkundig nicht miteinander vereinbare Positionen vorlagen, hat 1. Stadtrat Jens Bolze im Januar/Februar 2014 den sinnvollen Vorschlag gemacht,

- alles, was vorliegt in einem gemeinsamen Austausch von Fraktionsvertretern zu betrachten,
- auch um insbesondere die generellen Fragen der Stadtentwicklung zu bewerten,
- um auf dieser Basis für die städtischen Gremien eine Empfehlung zu erarbeiten.

Im Verlauf dieser Arbeiten sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt eher noch weiter eingeschränkt worden.

Die Erlasse des Innenministeriums zur Haushalts- und Wirtschaftsführung für alle Städte und Gemeinden (Kommunale Finanzaufsicht/ Ergänzende Hinweise zur Anwendung der Leitlinie zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte vom 3.3.2014, Finanzplanungserlass vom 29.10.2014) verfestigen in Kombination mit der Veröffentlichung einer Modellberechnung zum Kommunalen Finanzausgleich ab dem Jahr 2016 (Presseerklärung Finanzministerium vom 5.11.2014) den aufsichtsrechtlich gesetzten Zwang zum Abbau von Haushaltsdefiziten, erhöhen aber nicht die Aussicht, dass externe Ursachen des Problems („Wer bestellt, bezahlt“) tatsächlich beseitigt werden.

Im Moment ist die Nutzung des bestehenden Rathaus-Gebäudes die kostengünstigste Variante („Einsparung von 500.000 €“)¹, alles andere kostet mehr Geld.

Die im Verlaufe des Jahres 2014 weiter vorgenommene Verfestigung des Zwanges zum Abbau von Haushaltsdefiziten kombiniert mit dem Verbot der Netto-Neuverschuldung führt zum Ergebnis, dass größere Investitionsmöglichkeiten, die ohne Gegenfinanzierung sind, nicht mehr möglich sind.

Trotzdem aber sollten die Augen nicht davor verschlossen werden, dass die weitere Abnutzung des vorhandenen (Rathaus-)Gebäudes nicht unendlich ist und somit eine Perspektive nötig ist.

Auch wenn offen ist, wann eine solche Lösung tatsächlich realisiert werden kann, braucht es eine solche für den Tag, an dem die Realisierbarkeit vertretbar ist oder angegangen werden muss.

Dieser Vorgeschichte und diesem Umstand versucht die Arbeitsgruppe mit ihrem Arbeitsbericht Rechnung zu tragen.

¹ Bei Variante 1 - Sanierung des Bestandes über eine Laufzeit von 20 Jahren mindestens anfallende Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von rd. 700.000 € jährlich, verrechnet mit möglichen jährlichen Einsparungen für Energiekosten und Maßnahmen der Bauunterhaltung in Höhe von rd. 150-200.000 €, ergeben bei Beibehaltung der Nutzung des Rathauses ein „Einsparpotenzial“ i.H.v. rd. 500.000 € jährlich.

1 Gesucht wird:

ein finanzierbares, d.h. sich über den Lebenszeitzyklus von 80 Jahren wirtschaftlich darstellendes und den laufenden Haushalt vertretbar belastendes Viernheimer Rathaus mit Erfüllung gleichermaßen hoher Ansprüche hinsichtlich

- **der Dienstleistungsqualität für den Bürger**, v.a. in Bezug auf kurze Wege und die Erfüllung heutiger Ansprüche einer Bürgerkommune
- **der Funktionsfähigkeit**, v.a. in Bezug auf das Zusammenarbeiten und – wirken der Verwaltungsstellen, die (inner-)organisatorische Flexibilität der Verwaltung, Ansprüchen der Mitarbeiterschaft und der Aufrechterhaltung und Gewährleistung sonstiger, wichtiger Funktionen (z.Bsp. für Fraktionen) sowie
- **des Städtebaus**, v.a. der Einbindung in das Stadtbild, der Stärkung und Attraktivitätssteigerung z.G. der Innenstadt, aber auch der Einhaltung selbst gesetzter Ziele aus dem Qualitätsmerkmal „Brundtlandstadt“ unter Einbeziehung einer guten Erreichbarkeit mittels PKW, Bus, Fahrrad oder zu Fuß.

2 Ergebnis

2.1 Vorbemerkung:

Alle Überlegungen und Variantenempfehlungen stehen unter dem **Vorbehalt der Finanzierbarkeit** bei gleichzeitig momentan völlig offener und unbekannter, künftiger kommunaler Finanzierungsmodelle im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs ab 2016.

Die Erlasse des Innenministeriums zur Haushalts- und Wirtschaftsführung für alle Städte und Gemeinden:

- Kommunale Finanzaufsicht/ Ergänzende Hinweise zur Anwendung der Leitlinie zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte vom 3.3.2014
- Finanzplanungserlass vom 29.10.2014

verfestigen in Kombination mit der Veröffentlichung einer Modellberechnung zum Kommunalen Finanzausgleich ab dem Jahr 2016 (Presseerklärung Finanzministerium vom 5.11.2014) den aufsichtsrechtlich gesetzten Zwang zum Abbau von Haushaltsdefiziten, erhöhen aber nicht die Aussicht, dass externe Ursachen des Problems beseitigt werden.

Die im Verlaufe des Jahres 2014 weiter vorgenommene Verfestigung des Zwanges zum Abbau von Haushaltsdefiziten kombiniert mit dem Verbot der Netto-Neuverschuldung führt zum Ergebnis, dass größere Investitionsmöglichkeiten ohne Gegenfinanzierung nicht mehr möglich sind.

Die Expertengruppe Rathaus (kurz: ExpG-R) geht momentan von einer belastbaren Darstellung des finanziellen Rahmens für Sanierung oder Neubau des/eines Rathauses realistischweise nicht vor 2017/2018 aus.

Der Fokus in der Arbeit der ExpG-R liegt damit auf der Bewertung aller denkbaren und im Aufzeigen sinnvoller Varianten und weiterer Handlungserfordernisse bei gleichzeitiger Empfehlung von Sofortmaßnahmen.

2.2 Ausschluss von Varianten:

Die ExpG-R **schließt** aus Gründen einer für äußerst wichtig befundenen Aufrechterhaltung, Verbesserung und nachhaltigen Sicherung sachlich-fachlicher Anforderungen eines Rathauses v.a. hinsichtlich Dienstleistungsqualität und Funktionsfähigkeit, aber auch Städtebau, **folgende Varianten²** als mögliche Lösung für ein Viernheimer Rathaus **aus**:

× Variante 2 Umbau /Miete/ Neubau für technische Ämter

Beinhaltet einen Umbau des Bürgerhauses, einen Neubau technische Ämter (800 m²) auf Stadtbetriebsgelände, die Anmietung von Räumen für publikums-intensive Ämter im Innenstadtbereich, eine Mietlösung zur Unterbringung der Polizei.

× Variante 3 nur Miete

Beinhaltet einen Umbau des Bürgerhauses, die Anmietung von Räumen für publikums-intensive Ämter im Innenstadtbereich, die weitere Anmietung von Räumen für weitere Ämter im Stadtbereich, eine Mietlösung zur Unterbringung der Polizei

Wenngleich der Variante 2 zugute gehalten werden muss, dass sie mit Blick auf die jährliche Haushaltsbelastung und auch bei einer längerfristigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als die „Günstigste“ abschneidet, so sind die damit verbundenen Negativauswirkungen hinsichtlich Dienstleistungsqualität, Funktionsfähigkeit und auch Städtebau deutlich.

Gleiches gilt für die insgesamt am schlechtesten abschneidende Variante 3, deren finanzieller Vorteil bei den laufenden Haushaltskosten zwar offenkundig erscheint, aber mit erheblichen sachlich-fachlichen Negativauswirkungen einhergeht.

Unter dem Credo einer offenen, dem Bürger zugewandten Stadtverwaltung können beide Varianten daher trotz ihres vordergründigen, finanziellen Charmes nicht empfohlen werden.

Dies gilt ganz besonders für die im Jahr 2012 auf den Prüfstand gehobene und als Option gehandelte Variante 3 - nur Miete.

Impuls zur Aufnahme dieser Variante war 2012 die Finanzsituation und die daraus resultierende Forderung, erneut über Alternativen nachzudenken.

Die Grundidee, vorhandene Gebäude zu nutzen und die Verwaltung kleinteilig über das Stadtgebiet zu verteilen, muss(te) nun in Anbetracht aller Kriterien ausgeschlossen werden

² Variantenübersicht siehe Anlage 1

2.3 Vorgeschlagene Varianten:

Zu den nach einem umfangreichen Prüf- und Bewertungsprozess somit verbleibenden Optionen:

- ? Variante 1 Sanierung des Bestandes
- ? Variante 6 „Behördenzentrum“ klein (+ Stadtwerke)
- ? Variante 9 Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort

empfiehlt die ExpG-R den städtischen Gremien im Interesse einer dauerhaften Lösung - mit Hinweis auf notwendige, weitere Arbeitsschritte - eine gleichberechtigt nebeneinander stehende und zu forcierende bzw. präferierte Überprüfung der Varianten:

- ☺ Variante 6 „Behördenzentrum“ klein (+ Stadtwerke)
als sehr überdenkenswerte Variante
an einem Standort außerhalb³ der Stadtmitte
- ☺ Variante 9 Neubau Verwaltungsgebäude
als attraktivste und gleichzeitig teuerste Variante
am jetzigen Innenstadt-Standort

Begründung:

Die ExpG-R präsentiert mit dem obigen Ergebnis einen Zwischenstand in der Rathausdiskussion. Es werden neben der Sanierungsvariante zwei Varianten vorgeschlagen, die weiter verfolgt werden können /sollten. Für Variante 1 – Sanierung liegen bereits konkrete Pläne vor.

Zur Variante 9 - Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort :

In Würdigung auch des Ergebnisses der ehemaligen Bürgerbeteiligung wird empfohlen, die Variante „Neubau am bestehenden Standort“ mit einer Zahl stärker belastbar zu machen! Die Variante beinhaltet:

- den Neubau eines Rathauses in der Innenstadt
- optional eine Mietlösung⁴ zur Unterbringung der Polizei.

und **erfüllt in besonderem Maße** die für eine offene Stadtverwaltung im Sinne von Bürgerkommune so wichtige Aspekte wie Dienstleistungsqualität, Funktionsfähigkeit und Städtebau bei gleichzeitig ungünstigster finanzieller Belastung.

In der Gesamtbetrachtung schneidet diese Variante aber sehr gut ab, so dass die sachlich-fachlichen Aspekte in den Vordergrund rückend, eine vertiefende Untersuchung der Realisierbarkeit empfohlen wird.

Hierzu gehören insbesondere auch die Überprüfung alternativer Realisierungs- und Finanzierungsmodelle z.Bsp. über Public-Private-Partnership (PPP) und damit verbunden auch

³ In Folge / in Anlagen auch als „peripherer Standort“ bezeichnet

⁴ Optional auch „Eigentumlösung“ denkbar!

die Inanspruchnahme der Leistungen eines Generalunternehmers oder eines adäquaten Anbieters.

Zur Konkretisierung und Abschätzung der Bewertung immanenter Hoffnungen in Bezug auf die Innenstadtentwicklung sollte eine vertiefende Machbarkeitsstudie bzw. ein Planungskonzept erstellt werden; auch zu den Möglichkeiten und dem politisch akzeptierten Veränderungspotenzial im Innenstadtbereich (Bsp. Rathausparkplatz, Drehscheibe, etc.) als womögliche Grundlage einer weitergehenden Bürgerbefragung.

Mit diesem Ergebnis wird die Neubauvariante erneut als ernst zu nehmende Variante bestätigt.

Zur Variante 6 – „Behördenzentrum“ klein (+ Stadtwerke):

Die Variante 6 erscheint nach derzeitigem Planungsstand sehr empfehlenswert. Für eine abschließende Entscheidung bedarf es aber stärker belastbarer Zahlen.

Die Variante beinhaltet:

- den Verbleib kundenintensiver Verwaltungsstellen in der Innenstadt
- eine Mietlösung⁵ zur Unterbringung der Polizei
- den Neubau eines Verwaltungsgebäude (für tendenziell alle Verwaltungsstellen) am Standort Stadtwerke

und **erfüllt in erstaunlich hohem Maße** die für eine offene Stadtverwaltung im Sinne von Bürgerkommune so wichtigen Aspekte wie Dienstleistungsqualität, Funktionsfähigkeit und Städtebau.

Gleichzeitig stellt diese „mutige“ Variante aus langfristig wirtschaftlicher Sicht die „günstigste Variante“ dar.

In der Gesamtbetrachtung schneidet die Variante sehr gut ab, so dass trotz womöglich verbreiteter Vorbehalte anlässlich der „Innenstadtferne“ eine vertiefende Untersuchung der Realisierbarkeit dringend empfohlen wird.

Hierzu gehören - wie auch bei der Variante 9 - die Überprüfung alternativer Realisierungs- und Finanzierungsmodelle z.Bsp. über Public-Private-Partnership (PPP) und damit verbunden auch die Inanspruchnahme der Leistungen eines Generalunternehmers oder eines adäquaten Anbieters ggfs. auf der Basis eines veranschaulichenden Planungskonzeptes.

Den größten „Unsicherheitsfaktor“ wirft diese Variante zur Frage der Nachfolge-Nutzungen am alten Rathausstandort Innenstadt auf. Daher sollte diese mögliche Nachfolge-Nutzung planerisch über eine Machbarkeitsstudie vertieft werden.

Eine vertiefende Investorensuche zur Abschätzung der Möglichkeiten und des politisch akzeptierten Veränderungspotenzials im Innenstadtbereich kann durch einen Realisierungswettbewerb erfolgen

⁵ Optional „Eigentumslösung“ denkbar

Das Bewertungsergebnis für die Variante 6 – „Behördenzentrum“ klein (+ Stadtwerke) liegt leicht vor dem der Variante 9 - Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort.

Beide Ergebnisse liegen vor dem Ergebnis der Variante 1 - Sanierung des Bestandes. Gleichwohl bleibt die Variante 1 - Sanierung des Bestandes als akzeptables Ergebnis Bestandteil der Empfehlung (Plan B).

Zu den Varianten 6 und 9 sollte zunächst noch eine bessere Planungstiefe erreicht werden, um diese sodann abschließend der Variante 1 gegenüber zu stellen.

Sobald diese vertiefenden Informationen vorliegen, könnte zu allen verbliebenen Varianten anhand einer Gegenüberstellung sachlich begründeter und bewerteter Informationen (keine „Bauchentscheidung“) eine Bürgerbefragung / -beteiligung durchgeführt werden.

2.4 SOFORT - Maßnahmen

Bei Ausführung der Variante 1 - Sanierung des Bestandes hätte die Stadt für eine Laufzeit von 20 Jahren Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von rd. 700.000 € jährlich zu erbringen.

Dem gegenüber stehen mögliche Einsparungen für Energiekosten und Maßnahmen der Bauunterhaltung in Höhe von rd. 150-200.000 € jährlich.

Dies bedeutet, dass eine Beibehaltung der Nutzung des Rathauses laufend Aufwendungen in Höhe von rd. 500.000 € jährlich erspart. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass die genannten Kosten für eine Fremdfinanzierung zurzeit nicht erwirtschaftet werden können, also über Kassenkredite finanziert werden müssen.

Gleichwohl besteht v.a. in Bezug auf die Betriebssicherheit des Bestandsgebäudes erheblicher Handlungsbedarf.

Die Umsetzung der drei Varianten 9 – 6 – 1 wird objektiv betrachtet eher mittel- bis langfristig, d.h. in einem Zeitraum von 5-15 Jahren, möglich sein.

Die Expertenrunde empfiehlt für diese Übergangszeit folgende, sich an den aktuellen Notwendigkeiten, Bedürfnissen und finanziellen Rahmenbedingungen orientierende Zwischenlösung / Ertüchtigung:

1. Die dringend notwendigen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gebäudes und Schaffung der Betriebssicherheit am Rathaus sollen ausgeführt werden.

Dies betrifft beispielsweise den Brandschutz, die Elektrik, und die Sicherung der vorgehängten Betonfassadenteile. Die Verwaltung soll hierzu eine umfassende Entscheidungsvorlage für die Gremien erarbeiten.

2. Die Polizei könnte in das (ehem.) Postgebäude verlegt werden.

Eine Besichtigung der maßgeblichen Polizeistellen fand bereits 2013 statt. Der Standort und die im Postgebäude vorhandenen räumlichen Möglichkeiten wurden äußerst positiv aufgenommen. Ein Raumprogramm ist bereits erstellt.

Im Ergebnis wäre die Polizei besser untergebracht, was dem Sicherheitsbedürfnis der Bürger entspricht und den Polizei-Standort stärkt.

Die Umbaukosten sollen ermittelt werden.

- 3. Die derzeit von der Polizei genutzten Räume (ca. 300 qm Büroflächen, Lager-räume und Stellplätze in der TG) könnten künftig vom Bürgerbüro und dem am Neuen Markt zur Miete untergebrachten Kommunalen Freizeit- und Sportbüro (KFS) belegt werden.**

Damit würde dem dringenden Raumbedarf des Bürgerbüros entsprochen. Eine großzügige und anonymere Beratungs- und Wartesituation würde ermöglicht und damit ein deutlicher Mehrertrag für die Bürger geschaffen.

Wenn das KFS-Büro in das Rathaus zieht entfällt jährlich eine Mietzahlung i.H.v. 29.040 Euro.

- 4. Die folglich frei werdenden Bürgerbüro-Räume könnten umgebaut werden z.G.**
- a) eines Sitzungsraumes für die Ausschüsse und die Verwaltung
 - b) einer großzügigeren Eingangssituation, mit der Perspektive für Ausstellungen

3 Veranlassung und Aufgabenstellung

Der seit Jahren währende Diskussions- und Entscheidungsprozess zur Rathausfrage in all seinen Facetten – von der Sanierung über einen Neubau in der Stadtmitte oder an einem Standort außerhalb der Stadtmitte – sollte auch vor dem Hintergrund unabwendbarer und steigender Unterhaltungskosten im Bestand zur Beschlussreife vorangetrieben werden.

Während noch 2012 in der politischen Diskussion letztlich die Weichen in Richtung Sanierung standen, haben zwischenzeitlich aufgetretene und berechtigte Fragen nach Alternativen zur Innenstadtentwicklung die Diskussion neu entfacht.

Zum Zeitpunkt der Vorüberlegungen zur Gründung der Expertengruppe Rathaus wurde über insgesamt 6 – 7 Varianten nachgedacht.

Unterschiedliche Favoritensetzungen, Gewichtungen und Einschätzungen insbesondere zu Folgeaspekten erschwer(t)en den Entscheidungsfindungsprozess zur Lösung der Rathausfrage.

Ziel anlässlich der Gründung der „Expertengruppe Rathaus“ (kurz: ExgG-R) war es daher, Defizite im bisherigen Kommunikations- und Entscheidungsfindungsprozess aufzuarbeiten.

Dazu gehör(t)en mit allem Für und Wider z.Bsp Fragestellungen wie:

- Rathaus in der Stadtmitte oder Rathaus an der Peripherie⁶ der Stadt
- Verwaltung zentral in einem Gebäude oder über die Stadt verteilt
- und einiges mehr

Auf Basis sachlicher und sich aus den Aufgabenstellungen und Außenwirkungen eines Rathauses ergebenden Notwendigkeiten war es Aufgabe der ExgG-R

- Grundsatzentscheidungen vorbereiten bzw. bei den Gremien anzustoßen und eine
- Empfehlung zu den Varianten abzugeben

Mitglieder der ExpG-R sind:

- aus der Fraktion/Partei SPD

Helmut Kirchner	ständiges Mitglied
Daniel Schäfer	ständiges Mitglied
Dieter Rihm	Vertreter

- aus der Fraktion/Partei BÜ90/Grüne

Steffen Thoma	ständiges Mitglied
Manfred Winkenbach	ständiges Mitglied
Thomas Kolb	Vertreter

- aus der Fraktion/Partei CDU

N.N.

- aus der Verwaltung (regelmäßig)

Matthias Baaß	Bürgermeister
Jens Bolze	1. Stadtrat
Sandra Brouer	ASU
Frank Ewert	ASU
Reiner Schneider	BVLA
Ute Faltermann	BVLA
Philipp Granzow	BLB
Reinhard Wirths	BLB
Volker Klein	HA / OA

- aus der Verwaltung (optional)

Herbert Scholz	Kämmerei
Stefanie Rohrbacher	Kämmerei
Alexander Schwarz	Wirtschaftsförderung

⁶ Das Wort „Peripherie“ erfasst im Sinne dieses Berichtes jeden Standort außerhalb der klassischen Innenstadtlage (z.Bsp. des jetzigen Rathauses)

4 Sitzungsabfolge

Die ExpG-R hat insgesamt 12 mal getagt.

Nr. 1:	03.04.2014	Konstituierung und Findungsphase	
Nr. 2:	24.04.2014	Findungsphase und	Recherchephase
Nr. 3:	27.05.2014		Recherchephase
Nr. 4:	25.06.2014		Recherchephase
Nr. 5:	09.07.2014		Recherchephase
Nr. 6:	01.10.2014		Recherchephase
Nr. 7:	08.10.2014		Recherchephase
Nr. 8:	13.11.2014		Bewertungsphase
Nr. 9:	19.11.2014		Bewertungsphase
Nr. 10:	03.12.2014		Bewertungsphase
Nr. 11:	17.12.2014		Abschlussphase
Nr. 12:	14.01.2014		Abschlussphase

5 Findungsphase

Zu Beginn des Prozesses hat sich die ExpG-R, bestehend aus Vertretern / Experten aus der Stadtverwaltung (Planung, Bauen, Finanzen, Wirtschaft, Energie, Organisation) und Vertretern aus den Fraktionen (SPD, BU90/Grüne, CDU leider nicht) zur Einstimmung nochmals einen Überblick über alle diskutierten Varianten verschafft.

Ferner erfolgte eine Sammlung von Positionen und wichtigen Fragestellungen zum Thema sowie die Identifizierung entscheidungsrelevanter Leitaspekte und –fragen.

Beides sollte im Endergebnis die Gewichtung und Priorisierung entscheidungsrelevanter Parameter vorantreiben und eine Hilfestellung bieten, Relevantes und Bedeutsames zu berücksichtigen und Nebensächliches oder Aspekte der Kategorie „nice-to-have“ auszusortieren.

Bereits in der Findungsphase hat die ExpG-R erste Arbeitsaufträge für die Verwaltung festgelegt.

5.1 Überblick Varianten

Offen(e) bislang diskutierte Varianten, erweitert um ergänzende Varianten der ExpG-R:

Variante 1 / Sanierung des Bestandes

Beibehaltung des Status quo bei Sanierung des (bestehenden) Gebäudes.

Haushaltsbelastung: 700.000 € / 805.000 € ⁷
 Kosten nach 20 Jahren: 14 Millionen € / 16 Millionen €



⁷ Soweit vorhanden Darstellung der Kosten: 2010 / 2014

Variante 2 / Umbau / Miete / Neubau für technische Ämter



Umbau des Bürgerhauses (VHS Räume für Ämter, Bürgerhaussaal wird Ratssaal, Umnutzung Bierschwemme zum Archiv)

Zuzüglich Neubau auf Stadtbetriebsgelände (800 m² für technische Ämter)

Zuzüglich Miete für publikumsintensive Ämter im Innenstadtbereich

Zuzüglich Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei

Haushaltsbelastung: 434.000 € / 456.000 €
Kosten nach 20 Jahren: 8,4 Millionen € / 8,6 Millionen €

Variante 3 / zur Miete

Umbau des Bürgerhauses (Bürgerhaussaal wird Ratssaal, Umnutzung Bierschwemme zum Archiv)

Zuzüglich Miete für publikumsintensive Ämter im Innenstadtbereich

Zuzüglich Miete für weitere Ämter im Stadtbereich

Zuzüglich Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei

Haushaltsbelastung: 467.000 € / 476.000 €
Kosten nach 20 Jahren: 8,8 Millionen € / 8,9 Millionen €



Variante 4 / Neubau Verwaltungsgebäude als Funktionsbau

Umbau des Bürgerhauses (Bürgerhaussaal wird Ratssaal, Umnutzung Bierschwemme zum Archiv)

Zuzüglich Neubaus als Funktionsgebäude (2300 m² für Ämter)

Zuzüglich Miete im Innenstadtbereich für Bürgerbüro

Zuzüglich Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei

Haushaltsbelastung: 486.000 € / 511.000 €
Kosten nach 20 Jahren: 9,5 Millionen € / 9,9 Millionen €



Variante 5 / Dezentrale Verwaltung + Stadtwerke („Variante 2 +“)



Verbleib kundenintensiver Verwaltungsstellen in der Innenstadt (Bürgerbüro, Service am Empfang, Standesamt u.a.)

Umbau des Bürgerhauses (Bürgerhaussaal wird Ratssaal)

Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei

Dezentralisierung anderer Verwaltungsstellen nach Sachzusammenhang
(Bsp.: OA zur Polizei)

Haushaltsbelastung: 509.000 €

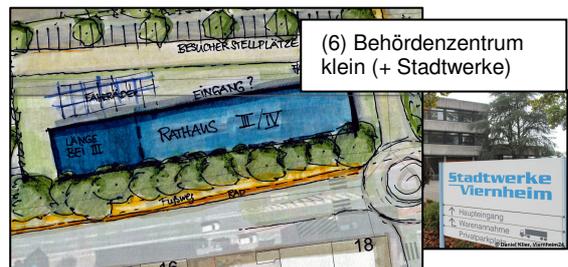
Kosten nach 20 Jahren : 9,8 Millionen €

Variante 6 / Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)

Neubau Verwaltungsgebäude (für tendenziell alle Verwaltungsstellen) am Standort Stadtwerke

Optional: Verbleib kundenintensiver Verwaltungsstellen in der Innenstadt (Bürgerbüro, Service am Empfang, Standesamt u.a.)

Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei



Haushaltsbelastung: 567.000 €

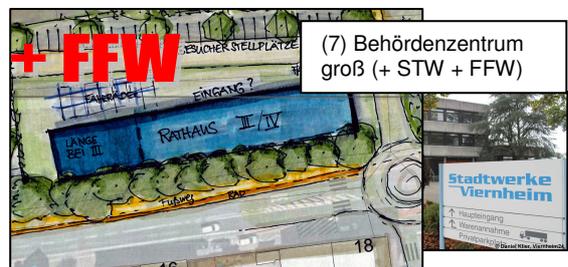
Kosten nach 20 Jahren : 11 Millionen €

Variante 7 / Behördenzentrum groß (+ Stadtwerke + Feuerwehr)

Neubau Verwaltungsgebäude (für tendenziell alle Verwaltungsstellen) am Standort Stadtwerke

Optional: Verbleib kundenintensiver Verwaltungsstellen in der Innenstadt (Bürgerbüro, Service am Empfang, Standesamt u.a.)

Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei



Zuzüglich Feuerwehr am Standort Stadtwerke

Haushaltsbelastung: 898.000 €

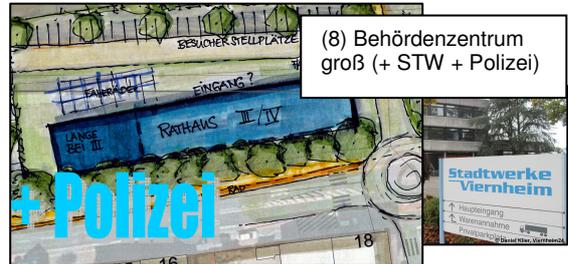
Kosten nach 20 Jahren : 17,7 Millionen €

Variante 8 / Behördenzentrum groß II (+ Stadtwerke + Polizei)

Neubau Verwaltungsgebäude (für tendenziell alle Verwaltungsstellen) am Standort Stadtwerke

Optional: Verbleib kundenintensiver Verwaltungsstellen in der Innenstadt (Bürgerbüro, Service am Empfang, Standesamt u.a.)

Zuzüglich Polizei am Standort Stadtwerke

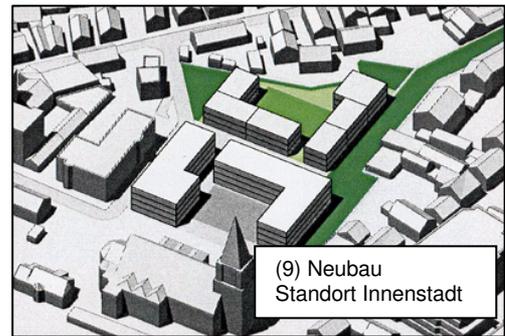


Haushaltsbelastung: 559.000 €
Kosten nach 20 Jahren : 10,9 Millionen €

Variante 9 / Neubau Verwaltungsgebäude am Standort Altbestand

Neubau in der Innenstadt
optional Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei

Haushaltsbelastung: 1 Million €
Kosten nach 20 Jahren : 19,9 Million €



Einen Überblick über Anzahl und Inhalte der einzelnen Varianten bietet die **Anlage 1**

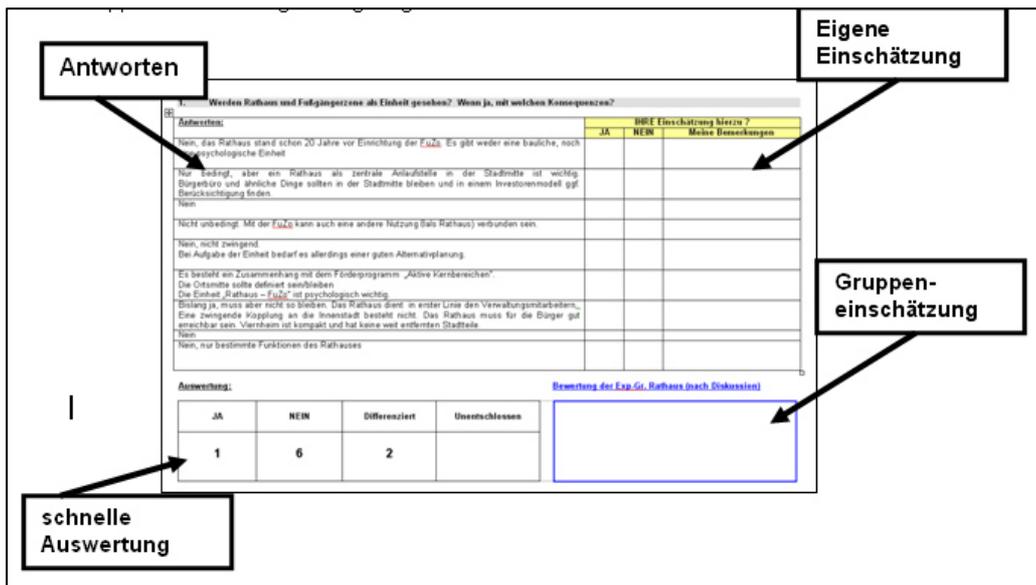
Bausteine >>>>		Sanierung	Umbau des Bürgerhauses		Neubau auf Stadtbetriebsgelände		Neubau Standort Stadtwerke			Dezentralisierung	Miete im Innenstadtbereich		Post	Neubau (irgendwo)			
Variante		Sanierung des Bestandsgebäudes	VHS Räume für Ämter	Bürgerhausaal wird Ratsaal	Büroschwemme zum Archiv	800 m² für technische Ämter	Verwaltungsgebäude mit einigen Verwaltungsstellen	Verwaltungsgebäude mit tendenziell allen Verwaltungsstellen	Verwaltungsgebäude mit tendenziell allen Verwaltungsstellen + FFV	Verwaltungsgebäude mit allen Verwaltungsstellen + Polizei	anderer Verwaltungsstellen nach Sachzusammensetzung (OA + Polizei)	nur Bürgerbüro	für publikumsintensive Ämter	weitere Ämter	ehemaliges Postgebäude für Polizei	als Funktionsgebäude (2300 m²)	Innenstadtl (jetziger Standort)
1	Sanierung des Bestandes	X															
2	Umbau /Neubau/ Miete für technische Ämter		X	X	X	X						X		X			
3	nur Miete			X	X							X	X	X			
4	Neubau Verwaltungsgebäude als Funktionsbau			X	X						X (alt)	X		X	X		
5	Dezentrale Verwaltung + Stadtwerke („Variante 2 +“)			X			X			X		X		X			
6	Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)							X				optional		X			
7	Behördenzentrum groß (+ Stadtwerke + Feuerwehr)							X	X			optional		X			
8	Behördenzentrum groß II (+ Polizei)							X		X		optional					
9	Neubau am Standort des Altbestandes													optional		X	

Übersicht Varianten - siehe Anlage 1

5.2 Positionsbestimmung

Im Rahmen einer Abfrage erfolgte für jedes Mitglied der ExpG-R eine sog. „Positionsbestimmung“ zu insgesamt 17 aufgeworfenen Fragen, Aussagen bzw. Hypothesen.

Ziel war es, eine Ersteinschätzung zu „allgemein diskutierten Statements“ zu erlangen und anschließend eine Gruppeneinschätzung vorzunehmen.



Antworten

1. Werden Rathaus und Fußgängerzone als Einheit gesehen? Wenn ja, mit welchen Konsequenzen?

BRIEF Einschätzung hierzu?

	JA	NEIN	Möcht. Bemerkungen
Nein, das Rathaus stand schon 20 Jahre vor Errichtung der Fußgängerzone. Es gibt weder eine bauliche, noch psychologische Einheit			
Nur bedingt, aber ein Rathaus als zentrale Anlaufstelle in der Stadtmitte ist wichtig. Bürgerbüro und ähnliche Dinge sollten in der Stadtmitte bleiben und in einem Investitionsmodell ggf. Berücksichtigung finden.			
Nein			
NICHT unbedingt: Mit der Fußgängerzone kann auch eine andere Nutzung (z.B. Rathaus) verbunden sein			
Nein, nicht zwingend			
Bei Aufgabe der Einheit bedarf es allerdings einer guten Alternativplanung			
Es besteht ein Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Ältere Kernbereiche“			
Die Ortsmitte sollte definiert sein/bleiben			
Die Einheit „Rathaus – Fußgängerzone“ ist psychologisch wichtig			
Stellung ja, muss aber nicht so bleiben. Ein Rathaus dient in erster Linie den Verwaltungsarbeiten.			
Eine zwingende Kopplung an die Innenstadt besteht nicht. Das Rathaus muss für die Bürger gut erreichbar sein. Viernheim ist kompakt und hat keine weit entfernten Stadtteile			
Nein			
Nein, nur bestimmte Funktionen des Rathauses			

schnelle Auswertung

JA	NEIN	Differenziert	Unentschieden
1	6	2	

Eigene Einschätzung

Gruppeneinschätzung

Bewertung der Exp.Gr. Rathaus (nach Diskussion)

Fragebogen Positionsbestimmung

Folgende Aussagen, Fragen bzw. Hypothesen wurden abgefragt:

1. Werden Rathaus und Fußgängerzone als Einheit gesehen? Wenn ja, mit welchen Konsequenzen?
2. Ein großes Einzelhandelsprojekt in der Innenstadt dürfte aufgrund verkehrstechnischer Probleme nicht umzusetzen sein !?
3. Über eine Aufgabe des Bürgerhauses muss trotz zwischenzeitlich getätigter Investitionen nachgedacht werden dürfen.
4. Bestehende Innenstadtnutzungen wie Stadtfest, Sommerbühne, Weihnachtsmarkt und Kerwe müssen in die Überlegungen einbezogen werden.
5. Können die vorgenannten Nutzungen auch bei Realisierung eines Rathaus-Centers in der Innenstadt bestehen bleiben?
6. Besteht die Möglichkeit, die vorgenannten Nutzungen auch andernorts (bei Neubau eines Rathauses) zu implementieren?
7. Kann / soll / darf die Fußgängerzone (Ausbau derselben) aufgegeben werden?
8. Eine Strukturplanung für die Innenstadtentwicklung und die Findung eines Ersatzstandortes für die Feuerwehr wäre hilfreich
9. Im weiteren Verlauf sollte ein Profi für Moderation ein Projekt-Entwickler oder nach Möglichkeit ein Investor gesucht werden
10. Ein gemeinsames Behördenzentrum aus Stadtverwaltung und Stadtwerke hätte vielerlei Vorteile.
11. Ein gemeinsames Behördenzentrum aus Stadtverwaltung, Feuerwehr und Stadtwerke hätte vielerlei Vorteile.

12. Eine Dezentralisierung der Verwaltung hätte erhebliche Nachteile, insbesondere wegen der langen Wege.
13. Eine zentrale Verwaltungslösung wäre zu bevorzugen, insbesondere wegen der kurzen Wege. Dies gilt sowohl für eine Innenstadtlage als auch eine Randlage an der Peripherie.
14. Bei jedweder Variante ist das Zusammenspiel unter den Verwaltungsstellen/Ämtern zu beachten
15. Gibt es einen Zusammenhang zwischen Arbeitsumfeld, Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitsleistung?
16. Das Gelände der früheren Post (Kettelerstr) sollte in die Überlegungen zur Stadtentwicklung einbezogen werden.
17. Überlegungen, welche den gegenwärtigen finanziellen Aufwand für das Rathaus erhöhen, sind aufgrund der finanziellen Situation ausgeschlossen.

Der ausführliche Frage-/Antwortkatalog mit Kurzauswertung ist der **Anlage 2** zu entnehmen.

5.3 Leitfragen und –aspekte (Umfrage)

Mit Hilfe eines Fragebogens soll(te) eine Priorisierung entscheidungsrelevanter Parameter zur Rathaus-Thematik erleichtert werden. Dazu wurden im Vorfeld identifizierte 15 mögliche Leitaspekte / -fragen gelistet, die mit einer individuellen Gewichtung von:

1 – vernachlässigbar / 2 - irgendwo dazwischen / 3 - sehr wichtig

versehen und über Zusatz-Bemerkungen differenziert werden konnten.

RATHAUS Leitaspekte / -fragen für mögliche Entscheidungen (pro /contra)					
Zur Vorbereitung auf die Auftakt-Sitzung am 03.04.2014					
1. Nehmen Sie sich bitte die Zeit und bewerten Sie die Bedeutung der Leitaspekte / -fragen mit 1 - 3 Punkten. 2. Fügen Sie gerne weitere Leitaspekte / -fragen hinzu 3. Entstehen daraus bereits jetzt für Sie (oder in der Diskussion) erkennbar bestimmte <u>Arbeitsaufträge?</u>					
	Leitaspekte / -fragen	Bedeutung für Sie?	Bemerkungen	ToDo / Auftrag an bis wann ?
1	Standortbestimmung zentral, dezentral ?	1 - vernachlässigbar 2 - irgendwo dazwischen 3 - sehr wichtig			
2	Kosten				
3	Förderprogramme				
4	Verkehrstechnische Realisierbarkeit möglicher				

Fragebogen Leitaspekte / -fragen

Abgefragt wurden die Leitaspekte / -fragen zu:

1. Standortbestimmung: zentral, dezentral ? unterteilt in
 - 1a: Standortbestimmung „Innenstadt oder peripher⁸ ?“
 - 1b: Verwaltung bleibt komplett zusammen (zentral) oder Ämter werden im Stadtgebiet verteilt (dezentral).

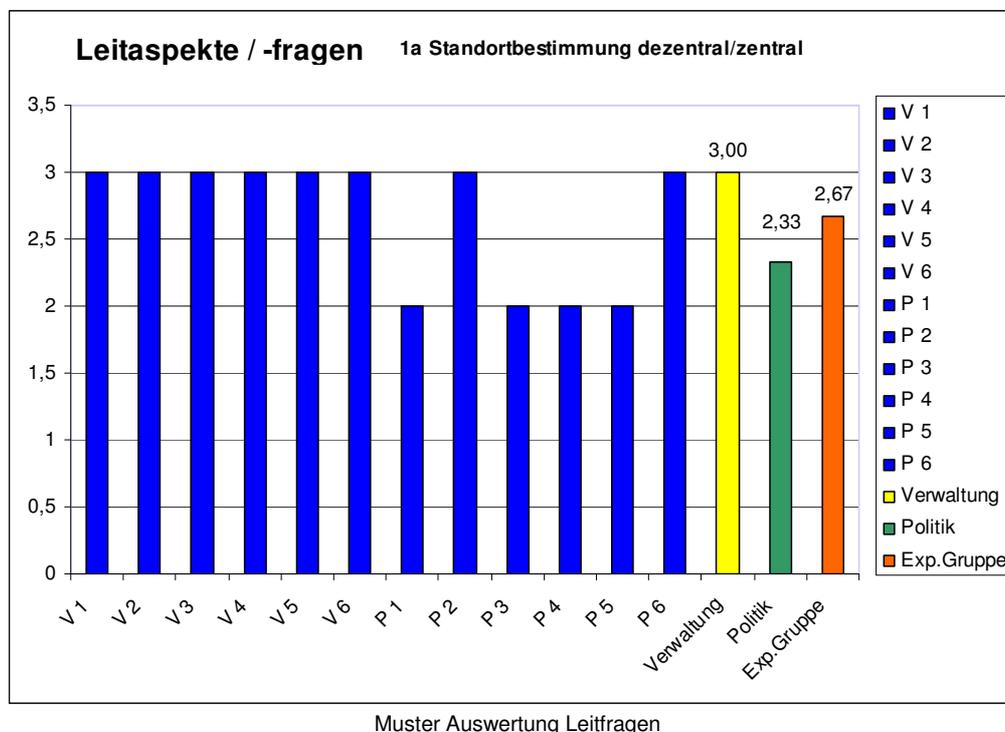
⁸ Das Wort „peripher“ erfasst im Sinne dieses Berichtes jeden Standort außerhalb der klassischen Innenstadtlage (z.Bsp. des jetzigen Rathauses)

2. Kosten
3. Förderprogramme
4. Verkehrstechnische Realisierbarkeit möglicher Innenstadtalternativen
5. Entwicklungschancen an Alternativstandorten des Rathauses⁹
6. Rolle, Funktion, Wert der Fußgängerzone (FuZo)
7. Verknüpfung FuZo und Rathaus
8. Ersatznutzung Innenstadtgelände inkl. Investorensuche
9. Rücksichtnahme auf kulturelle Veranstaltungen (Stadtfest, Sommerbühne, Weihnachtsmarkt, Kerwe)
10. Synergieeffekte mit Stadtwerken
11. Synergieeffekte mit Feuerwehr
12. Flexibilität¹⁰
13. Kommunikationswege
14. Zusammenspiel der Verwaltungsstellen
15. Energieaspekt (Brundtlandstadt)

Die Angaben wurden tabellarisch und anonymisiert erfasst.

Die Auswertung (**Anlage 3**) lässt neben einem Gesamtergebnis der ExpG-R ohne Rückschluss auf die Quelle auch Nuancen innerhalb der Blöcke „Verwaltung“ und „Politik“ erkennen.

Für jede(n) definierte(n) Leitaspekte / -frage erfolgte eine Detailauswertung nach folgendem Muster inkl. Darstellung signifikanter Unterschiede zw. Politik und Verwaltung



⁹ im Sinne von Entwicklungschancen für eine „Neue Stadtmitte“

¹⁰ erfasst sowohl räumliche, als auch die personelle (Verwaltungs-) Flexibilität

5.4 Besondere Anmerkungen und Fragestellungen aus der Umfrage:

5.4.1 Standortbestimmung dezentral/zentral

Bürgerfunktion im Zentrum sehr wichtig!
Zentral(er Standort) bedeutet nicht unbedingt Innenstadt.
Nachfolgenutzung (bei Wegfall des Rathauses in der Innenstadt) muss nachhaltig gesichert sein.
Zu treffende **wichtige Grundsatzentscheidung**

5.4.2 Verwaltung dezentral/zentral

Schlanke, leistungsfähige Verwaltung braucht kurze Wege
Zentrale Verwaltungsstelle bietet viele Vorteile.
Zu treffende **wichtige Grundsatzentscheidung**

5.4.3 Kosten

Gesamtkosten relevant
Kostenoptimierung sollte **nach** der Grundsatzentscheidung zum Standort und der Verwaltungsstruktur erfolgen

5.4.4 Förderprogramme

Bei Sanierung ca. 1,7 Mio € Zuschuss
Förderprogramme sind zeitlich gebunden

5.4.5 Verkehrstechnische Realisierbarkeit möglicher Innenstadtalternativen

Ohne begleitende Kosteneinschätzung kaum verifizierbar
Keine „Luftnummern“ planen. Lokale Gegebenheiten reduzieren die Nutzungsmöglichkeiten

5.4.6 Entwicklungschancen an Alternativstandorten des Rathauses

Sinnvoll(ere) Nutzung anderer Grundstücke sollte **kein** Hauptentscheidungskriterium für den Rathausstandort sein.

5.4.7 Rolle, Funktion, Wert der FuZo

Diskussion über Kosten – Nutzen erforderlich

5.4.8 Verknüpfung FuZo und Rathaus

Rathaus und FuZo sind nicht von Bedeutung, Bürgerbüro und FuZo sehr wohl

5.4.9 Ersatznutzung Innenstadtgelände inkl. Investorensuche

Sollte nicht als unlösbares Problem schlecht geredet werden.
Hauptproblem bei einem peripheren Standort des Rathauses

5.4.10 Rücksichtnahme auf kulturelle Veranstaltungen

Abhängig von der Ersatznutzung des jetzigen Rathausstandortes bedingt dies grundlegend neue Überlegungen für die kulturellen Veranstaltungen

5.4.11 Synergie-Effekte mit Stadtwerken

Bedeutsam in finanzieller Sicht und in Bezug auf Flächensituation in Viernheim
Ein „Behördenzentrum“ hätte auch für den Bürger erhebliche Vorteile.

5.4.12 Synergie-Effekte mit Feuerwehr:

Würden sich die Anfahrzeiten für die Weststadt wesentlich verkürzen lassen (Brandschutzgutachten)?

Angenehmer Nebeneffekt, aber kein Muss!

Vorteile wären durch kürzere Wege gegeben.

FFW-Gerätehaus muss nicht unbedingt in Verbindung mit anderen Nutzungen stehen.

5.4.13 Flexibilität

Hätte auch für den Bürger erhebliche Vorteile.

5.4.14 Kommunikationswege

Kommunikation im Rathaus muss zukunftsfähiger gestaltet werden

Unmittelbare Kontakte innerhalb der Verwaltung sind ein wertvolles Gut

5.4.15 Zusammenspiel der Verwaltungsstellen

Kritische Überprüfung der Abläufe innerhalb der Verwaltung erforderlich

Technische Ausstattung verbessern

Hätte auch für den Bürger erhebliche Vorteile.

5.4.16 Energieaspekt (Brundtlandstadt)

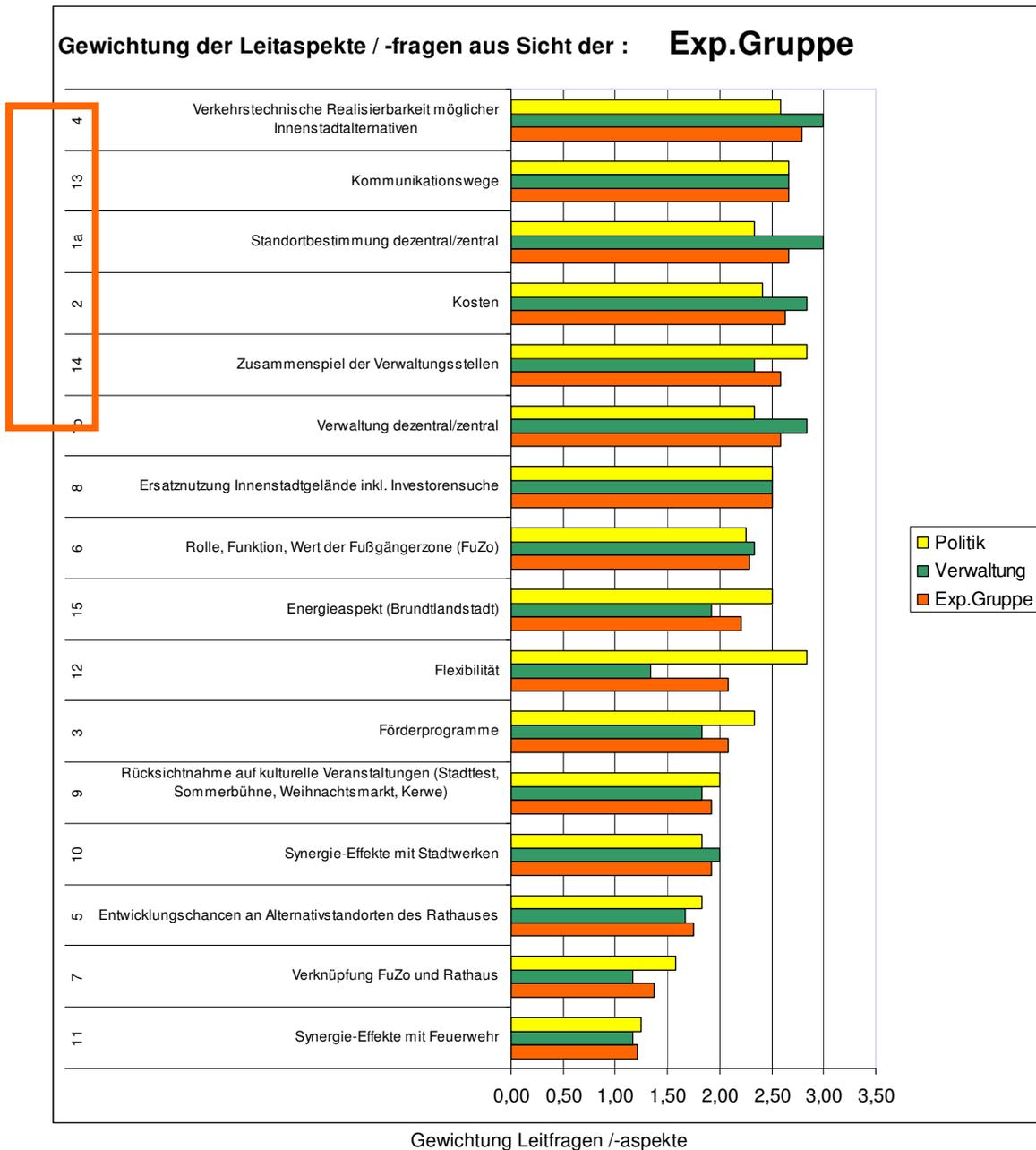
Vorbildcharakter der Stadt

EU-Anforderungen an Niedrigenergiegebäude haben Einfluss auf die Gesamtkosten

Wichtig wegen der damit verbundenen Förderrelevanz

5.5 Auswertung „Leitfragen / -aspekte“:

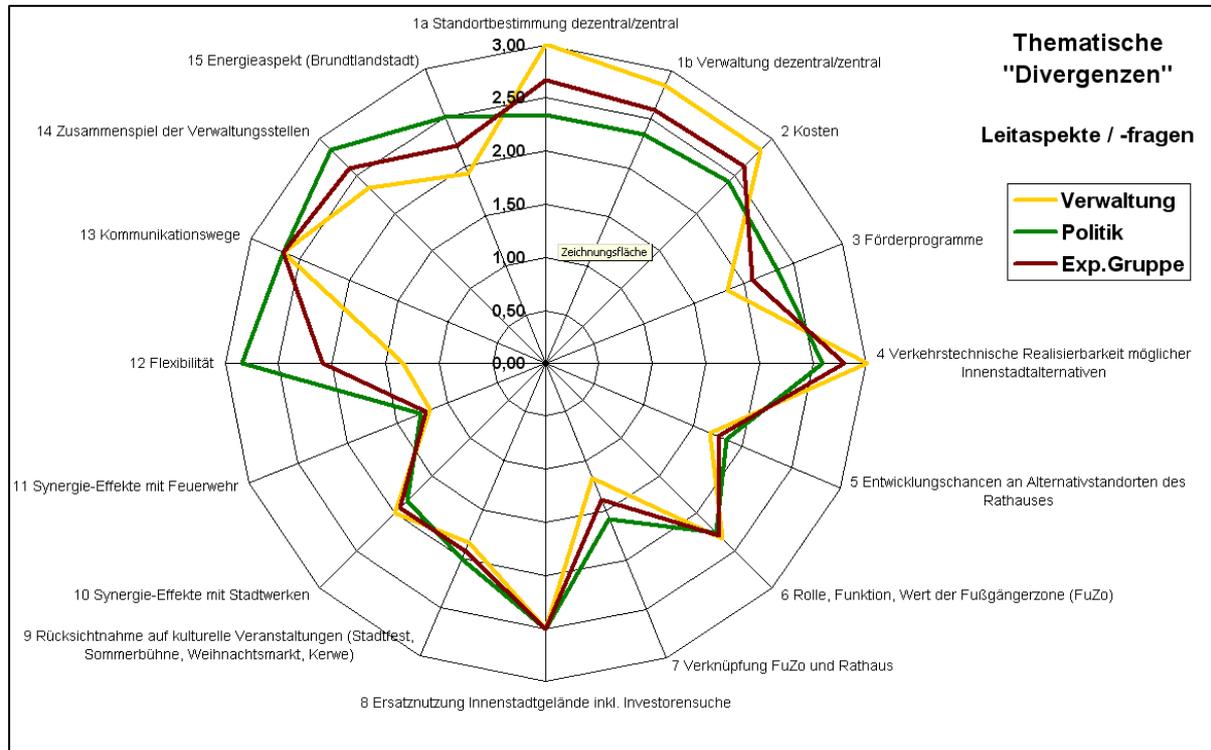
Die Auswertung (**Anlage 3**) lässt erkennen, welche Präferenzen die ExpG-R bei der Gewichtung der Leitaspekte / -fragen vorgenommen hat.



TOP fünf (der ExpG-R):

- Pos. 1: 4 - Verkehrstechnische Realisierbarkeit möglicher Innenstadtalternativen
- Pos. 2: 13- Kommunikationswege
- Pos. 3: 1a- Standortbestimmung dezentral/zentral
- Pos. 4: 2 - Kosten
- Pos. 5: 14- Zusammenspiel der Verwaltungsstellen

Die Auswertung (**Anlage 3**) förderte zudem inhaltliche Divergenzen bei den Leitaspekten / -fragen zwischen Verwaltung und Politik zu Tage:



Divergenzen Leitfragenbewertung

6 Recherchephase

Bereits in der Findungsphase wurden erste Arbeitsaufträge an die Verwaltung zur Konkretisierung, Datenrecherche und -aufbereitung sowie als weitere Entscheidungsgrundlage(n) formuliert.

Die Ergebnisse der Arbeitsaufträge wurden regelmäßig in die ExpG-R rückgekoppelt. Teilweise erwachsen aus den Zwischenergebnissen weitere Arbeitsaufträge.

Die Arbeitsaufträge lassen sich grob einordnen in die Komplexe:

- | | |
|--|--------------------|
| • Verkehr: | 1 Arbeitsauftrag |
| • Planung: | 6 Arbeitsaufträge |
| • Wirtschaftlichkeit / Finanzen: | 6 Arbeitsaufträge |
| • Alternativstandorte / Benchmarking / Bedarf: | 15 Arbeitsaufträge |
| • Kommunikation: | 1 Arbeitsauftrag |
| • Sonstiges: | 1 Arbeitsauftrag |

und beschäftigen sich mit Inhalten, Auswirkungen, Anforderungen zu den Themen:

- Verkehrsentwicklungsplan
- Wirtschaftlichkeit

- Alternativstandorte Behördenzentrum
- Benchmark Rathaus in anderen Städten
- Zusammenarbeit der Ämter
- Ergebnisse alter Innenstadt-Workshops
- Planerische Rahmenbedingungen
- Rettungsschirm-Kommune
- Fördermöglichkeiten
- Stadtwerke
- Vergabe an einen Generalunternehmer
- Variantenvergleiche
- Post
- Polizei
- Publikumsverkehr
- Investoreninteresse an der Innenstadt
- Historie Ämter und Feste
- FFW-Standort
- Buchwert
- Unterhaltungskosten
- Aufgaben des Bürgerbüros
- Kundenbefragung
- Kommunale Zusammenarbeit im Bereich FFW
- Planungsskizze Alternativstandort
- Auslastung Ratssaal und kleiner Bürgerhaussaal

Eine Übersicht zu den Arbeitsaufträgen vermittelt **Anlage 4**. Die Komplexe (Cluster) und Sachzusammenhänge zwischen den Arbeitsaufträgen können der **Anlage 5** entnommen werden.

Nachfolgend wird auf jeden Arbeitsauftrag eingegangen.

6.1 Arbeitsauftrag 001 - Verkehrsentwicklungsplan

☒ Thema:

Kann mit der Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes - in Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung des Rathausstandortes - die Verkehrssituation in der Innenstadt verbessert werden oder ergeben sich aufgrund der verkehrlichen Situation Nutzungseinschränkungen?

📖 Ergebnis:

Das Handlungskonzept zum Verkehrsentwicklungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen beschlossen. Darin enthalten sind verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrssituation wie die Einrichtung eines Innenstadtrings.

Ohne ein vertiefendes Fachgutachten kann jedoch keine Aussage getroffen werden, inwieweit z. B. der Innenstadtring bei einer Umnutzung des Rathausstandortes (mehr Einzelhandel) zusätzlichen Verkehr aufnehmen könnte. Die Kosten eines derartigen Fachgutachtens werden auf 40 - 50.000 € geschätzt.

Zur Verbesserung von Teilbereichen in der Innenstadt ist die Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans bedeutsam und empfehlenswert, jedoch unabhängig von der Entwicklung des (jetzigen) Rathausstandortes zu sehen.

Eine direkte Verbindung zwischen Verkehrsentwicklungsplan und der Rathausfrage wird eher nicht gesehen.

☒ **Anregung**

Nach Auswahl einer engeren Anzahl an Varianten sollte ein vertiefenden Fachgutachtens zur Korrelation des Verkehrsentwicklungsplans mit der Innenstadtnutzung inkl. Auswirkungen auf den Innenstadtzielverkehr beauftragt werden.

📁 **Weitere Unterlagen:**

Präsentation zum Verkehrsentwicklungsplan (VEP) – Maßnahmenkatalog 2012 (**Anlage 6**)

6.2 **Arbeitsauftrag 002 – Wirtschaftlichkeit (1)**

☒ **Thema:**

Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen unter Aufnahme des break-even-points¹¹, Anwendung der Barwertmethode und Darstellung des Restwertes nach 20 Jahren. Vorbereitende Arbeiten zu Wirtschaftlichkeitsberechnungen für bislang nicht berechnete Varianten.

📖 **Ergebnis:**

Die gem. Arbeitsauftrag neu berechneten Varianten sowie die Berechnung des Restwertes nach 20 Jahren sind in der **Anlage 7** dargestellt.

Als wirtschaftlichste Varianten stellen sich (vordergründig) die Variante 8 und die Variante 1 dar, letztere sofern die berücksichtigten Zuschüsse gewährt werden.

Bei den Neubauvarianten können nur Plankosten und damit keine absolut verlässlichen Zahlen als Grundlage dienen.

Bei der Sanierungsvariante lag bereits eine Kostenberechnung vor, womit diese Berechnung die wahrscheinlich Sicherste darstellt.

Bei der Überarbeitung des Zahlenwerks wurde festgestellt, dass eine genaue Berechnung eines Break-Even-Points nicht möglich ist.

Die Ermittlung der Gesamtkosten nach 20 Jahren bzw. 80 Jahren erfolgte unter Berücksichtigung der sogenannten Barwertmethode. Der Barwert ist der Wert, welchen zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Dieser wird durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen und anschließendes Summieren ermittelt.

¹¹ Der Break Even Point ist der Punkt, an dem Erlös und Kosten einer Produktion (oder eines Produktes) gleich hoch sind und somit weder Verlust noch Gewinn erwirtschaftet wird.

Die Grundlage der Baukosten in den Varianten 2, 4, 5, 6, 7, 8 sind gemittelte Werte zwischen Kostenschätzung nach BKI Baukostenindex / Kostenkennwerte für Bürogebäude mittlerer Standard nach Kostenansatz je Bruttogeschoßfläche und Kostenansatz je Brutto-rauminhalt (umbauter Raum) inkl. Baukostenindex Steigerung von 5,22 %.

In Variante 7 wurde für die Feuerwehr eine Bausumme von 4.500.000 (vergleichbarer Neu-bau in Mühlheim) angenommen.

Diese Schätzungen sind daher grob und sind lediglich als **Entscheidungshilfen** zu betrach-ten, eine konkrete Kostenschätzung der einzelnen Baugewerke hat bei einer engeren Aus-wahl der Variante fachgerecht zu erfolgen.

Einzig die Variante 1 Sanierung Rathaus beinhaltet bereits konkrete Gewerkekosten.

Bei den Mietkosten in den einzelnen Varianten wurde ein Mietpreis von 10 €/je qm zugrunde gelegt. Die Miete wurde mit dem Barwert der ewigen Rente und die verbrauchsabhängigen Nebenkosten mit dem Rentenbarwertfaktor auf 20 Jahre berechnet. Auch hier können sich Schwankungen ergeben.

Bei den Heizkosten (Öl) wurde zwischen Neubau und Altbau unterschieden. Kosten für Strom, Wartung etc. sind nicht beinhaltet. Da Strom immer anfällt wurde dieser nicht be-rücksichtigt. Für die Einrichtungskosten wurden 3.000 € je Raum angenommen.

Der jeweilige Raumbedarf wurde nach Mitarbeitern (Grundlage KGSt) plus sonstige Räume wie Archiv, Küchen, Toiletten, Technik etc. ermittelt. Prozentuale Zuschläge für Raumreser-ve und Verkehrswege wurden in qm bei den Neubauten zugegeben.

Die Kostenkalkulation beinhaltet ebenso die Kosten für EDV-Verkabelung mit pauschal 300 € je Arbeitsplatz und zusätzliche Telekommunikationskosten (Gateway, Telefone) ge-staffelt nach Teilnehmeranzahl und VPN Router.

Bei den DSL Kosten wurde die Bandbreite nach den möglichen Standorten unterschieden und entsprechend berechnet. Diese Kosten wurden in einer Machbarkeitsanalyse und Vor-kalkulation der IT- und Telekommunikationskosten durch die Firma GPC ermittelt.

Eine Darstellung der Break Even Graphen verdeutlicht lediglich die bereits dargestellten Kostentabellen.

Eine „Gewinnschwelle“ im klassischen Sinn eines Break-Even-Points ist nicht gegeben.

Fazit: Die dargestellten Varianten basieren, bis auf die Sanierungsvariante, auf Kosten-kennwerten für Bürogebäude mit mittlerem Standard.

Entsprechend können die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen nur als erste Anhaltspunkte die-nen. Genaue Berechnungen können erst nach detaillierter Gewerkefestlegung erfolgen

Anregung:

Wenn eine engere Auswahl der Varianten getroffen wurde, ist es sinnvoll ein Planungsbüro mit konkreten Berechnungen zu beauftragen.

Weitere Unterlagen:

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (**Anlage 7**)

6.3 Arbeitsauftrag 003 - Alternativstandorte Behördenzentrum

☒ Thema:

Überprüfung des Stadtgebietes auf evtl. zusätzlich zum Standort Industriestraße mögliche, alternative Standorte für ein Behördenzentrum, optional mit Feuerwehr

📖 Ergebnis:

Die Überprüfung des Stadtgebietes auf mögliche Standorte für ein Behördenzentrum (optional mit Feuerwehr) förderte einzig den Standort Friedrich-Ebert-/Industriestraße (Stadtwerke) zu Tage.¹²

Unter Berücksichtigung der „verfügbaren“ Flurstücke rund um die Stadtwerke stehen für ein denkbares Behördenzentrum rund 38.000 qm zur Verfügung. (s. **Anlage 8**)

6.4 Arbeitsauftrag 004 - Benchmark Rathaus

☒ Thema:

Benchmarking / Vergleich mit Städten vergleichbarer Größenordnung zur Frage einer zentralen oder dezentralen Verwaltung sowie eines zentral oder außerhalb der Stadtmitte gelegenen Standortes des Rathauses inkl. Aufbereitung der Ergebnisse

📖 Ergebnis:

Zur Fragestellung einer zentral (zusammengefassten) oder dezentralen (verstreuten) Verwaltung sowie eines zentral / stadtmittig oder außerhalb der Stadtmitte gelegenen Standortes wurden aus ca. 50 abgefragten Kommunen die 16 aussagekräftigsten Städte in vergleichbarer Größenordnung gegenübergestellt.

Aus den Gesprächen mit den Kommunen wurde deutlich, dass eine zentrale, zusammengefasste Verwaltung immer bevorzugt wird. Es ist eindeutig, dass zumindest bei kleineren Verwaltungen die Zusammenarbeit dadurch effizienter ist.

Ob ein zentraler / stadtmittig oder ein außerhalb der Stadtmitte gelegener Standort bevorzugt werde, ist schwierig einzuschätzen. Die Aussagen der befragten Kommunen hierzu waren eher emotional und somit wenig greifbar. Tiefergehende Untersuchungen hierüber wurden von keiner angefragten Kommune angestellt.

Der Arbeitsauftrag erfasst zwei wesentliche Fragestellungen:

- a) Verwaltung: zentral (zusammengefasst) oder dezentral (verstreut)
- b) Standort: zentral / Innenstadt oder dezentral/ außerhalb der Stadtmitte

Bei Variante 3 „nur Miete“ wäre die Verwaltung als auch der Standort dezentral (also sämtliche Einheiten / Ämter im gesamten Stadtgebiet) verteilt.

¹² Darstellung auf einem während der Sitzung am 24.04.14 aushängendem Stadtplan

Daher ergibt sich aus dem Arbeitsergebnis für die weitere Variantenauswahl, dass Variante 3 kaum Priorität einzuräumen sein dürfte.

 **Weitere Unterlagen:**

Tabellarische Auflistung der Umfrageergebnisse von 16 Kommunen (**Anlage 9**)
Präsentation zum Kommunalen Benchmarking Rathausfrage (**Anlage 10**)

6.5 Arbeitsauftrag 005 - Zusammenarbeitende Ämter

 **Thema:**

Gibt es einzelne (oder sachlich zusammenarbeitende) Verwaltungseinheiten, die vergleichsweise eigenständig (einzeln oder zusammengefasst) als lokaler Satellit zusammenarbeiten können?

 **Ergebnis:**

Grundsätzlich ist es möglich, die publikumsintensiven Bereiche aus den einzelnen Ämtern dem Bürgerbüro anzugliedern, um vor allem den Bürgergedanken Folge zu leisten.

Es sollten hieraus allerdings keine Nachteile für die Verwaltungsarbeit entstehen.

Des Weiteren müssten die notwendigen Gegebenheiten (z. B. Datenschutz) berücksichtigt und entsprechend geschaffen werden.

 **Weitere Unterlagen:**

Sachlich zusammenarbeitenden Verwaltungseinheiten (**Anlage 011**)

 **Weitergehender Arbeitsauftrag:**

Arbeitsauftrag_016 zur Feststellung des tatsächlichen Publikumsverkehrs bei den einzelnen Ämtern.

6.6 Arbeitsauftrag 006 - Innenstadt-Workshops

6.7 Arbeitsauftrag 007 - Planerische Rahmenbedingungen

 **Themen:**

Welche Ergebnisse und Erkenntnisse aus den zurückliegenden städtebaulichen Innenstadt-Workshops lassen sich auf die heutigen Fragestellungen zum Rathaus übertragen. Welche Schlussfolgerungen sind für eine städtebauliche Entwicklung im Falle einer Nachnutzung des Rathausstandortes zu ziehen.

Welche planerischen Rahmenbedingungen (Wohnen, Handel, Gewerbe) liegen im Falle einer Nachnutzung des Rathausstandortes vor. Wie wird die Realisierbarkeit zur Errichtung eines so genannten Dienstleistungszentrums eingeschätzt.

Ergebnis:

Die beiden Arbeitsaufträge wurden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam behandelt.

Die Präsentation (**Anlage 012**) verdeutlicht die historische Entwicklung der Stadtmitte, die Entstehung eines Nebeneinanders von Dorf und Stadt und die räumliche Verschiebung des Stadtmittelpunktes im Laufe der Zeit.

Die Ergebnisse aus den einzelnen Workshops waren sehr zeitgeistabhängig, hatten aber die Sinnsuche nach einer attraktiven Stadtmitte gemein. Ebenso übereinstimmend ist die Anmahnung städtebaulicher Defizite wie der zu groß dimensionierte Apostelplatz.

Da die Fragestellungen der Workshops sich nicht mit der heutigen Fragestellung einer Nachfolgenutzung für den Rathausstandort decken, können sie nur bedingt übertragen werden. Hierfür eignet sich am ehesten das Speer-Gutachten von 2007, in dem sowohl Neubauprodukte des Rathauses am bestehenden Standort wie auch Nutzungen der weiteren Flächen z. B. des Rathausparkplatzes überdacht worden sind.

Folgende grundsätzliche Empfehlungen für die städtebauliche Nachnutzung des Rathausstandortes können unter anderem aus den vergangenen Workshop-Ergebnissen gegeben werden:

- Die räumliche Betrachtung zur Nachnutzung sollte auch die umliegenden Bereiche des Rathausstandortes umfassen, um eine sinnvolle städtebauliche Lösung für die Stadtmitte zu finden. Es ist zu empfehlen, die Überplanung der Flächen nicht nur auf das eigentliche Rathausgrundstück zu begrenzen. So könnten mehrere vorhandene räumliche Defizite bereinigt und das Stadtzentrum insgesamt neu geordnet und belebt werden. Bei einer Bebauung des Rathausparkplatzes müssten die notwendigen Stellplätze anderweitig untergebracht werden, z. B. in einer Tiefgarage.
- Die Gebäudestrukturen sollten der Umgebung entsprechend eher kleinteilig sein. Die Höhenentwicklung kann an der Kettelerstraße viergeschossig, im Bereich des Rathausparkplatzes maximal dreigeschossig sein.
- Die vorhandenen Platzbereiche rund um das Rathaus sollten besser dimensioniert und gestaltet werden. Verbessert werden sollten zudem die Wegeführungen.

Der Apostelplatz sollte im Rahmen einer städtebaulichen Umstrukturierung verkleinert und räumlich gefasst werden. Zur Apostelkirche sollte in jedem Fall ein kleiner, belebter städtischer Platz vorgesehen werden, im Bereich des Neuen Marktes dagegen ein eher grüner, ruhigerer Platz.

- Hinsichtlich der Nutzungsarten sollte die Fläche grundsätzlich in zwei unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden: in einen „ruhigeren“ Bereich (jetziger Rathausparkplatz) und in einen „belebten“ Bereich in Richtung Kettelerstraße.

Dies entspricht der unterschiedlichen Eigenart der umgebenden Nutzungen.

Denkbar wäre auch eine Gliederung der Flächen in öffentliche Nutzungen (wie Verwaltung) im vorderen Bereich und in private Nutzungen im hinteren Bereich.¹³

- Die Nutzungen sollten möglichst vielfältig gewählt werden. Der vorhandene Nutzungsmix in der Viernheimer Innenstadt könnte so positiv verstärkt werden. Im besten Fall beleben sich diese neuen Nutzungen gegenseitig. Es ist unbedingt auf eine tragfähige Nutzungsmischung hinzuarbeiten, um eine „Investitionsruine“ zu vermeiden.
- Die Mischung der Nutzung Rathaus mit vielen anderen Nutzungen wie Arztpraxen, Wohnen, Einzelhandel in einem Gebäude (Dienstleistungszentrum) ist kritisch zu sehen. Auch bei Verbleib nur der publikumswirksamen Ämter in der Stadtmitte sollten diese sich von den anderen Nutzungen abheben und erkennbar bleiben.

In jedem Fall ist die Stadt Viernheim bei der Entwicklung einer zukunftsfähigen Lösung für die städtebauliche Nachnutzung des Rathausstandortes auf externe Hilfe von Fachleuten (Investoren, Architekten, Planer) angewiesen. Beteiligt werden sollten hierbei ebenso die Viernheimer Bürger.

Im Vorfeld dieses zeitintensiven Lösungsprozesses müssen allerdings klare Vorstellungen für die Nachnutzung entwickelt werden. Für die weitere Bearbeitung z. B. bei der Weiterverfolgung der Variante 6 (Behördenzentrum klein) wäre es daher zunächst erforderlich sich intensiver mit den machbaren Nutzungen, verfügbaren Flächen und möglichen Gebäudestrukturen auseinanderzusetzen. Dies sollte zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie / städtebaulichen Studie erfolgen. Auf Grundlage dieser Studie können dann konkrete Vorgaben und Ziele für einen darauf folgenden Planungswettbewerb unter Einbindung von Architekten und Investoren entwickelt werden.

Weitere Unterlagen:

Präsentation Ergebnisse Innenstadt-Workshops (**Anlage 12**)
Städtebauliche Rahmenbedingungen (**Anlage 13**)

6.8 Arbeitsauftrag 008 - Rettungsschirm-Kommune

Thema:

Welches Finanzvolumen ist generell denkbar (mit welchen Konsequenzen) und welche Finanzierungsmöglichkeiten sind zulässig?

Ergebnis:

Jede Rathaus-Variante belastet entweder das Investitionsvolumen und/oder den Ergebnishaushalt der Stadt exorbitant.

Ab 2016 wird es neue Grundlagen für die Städtefinanzierung geben.

¹³ **Erinnerung:**

Die Nutzung und Sanierung der OEG-Wagenhalle war lange Zeit nicht denkbar. Gemeinsam mit Investoren, Stadt und MVV konnte jedoch ein gutes Konzept umgesetzt werden. So könnte auch eine Mischkalkulation für den Rathausstandort funktionieren, da dies vermutlich die Investorensuche erleichtern würde.

Grundsätzlich stellt sich bei jeder Variante die Frage, wie diese finanziert werden soll / kann.

Derzeit kann für die Umsetzung einer Rathausplanung kein fester Zeitpunkt genannt werden. Vermutlich wird es ungeachtet der Variantenauswahl vor 2017 keinen Baubeginn bzw. keine Entscheidung geben (können).

Anregung:

Nach Treffen der Grundsatzentscheidung wird zu ggb. Zeit eine Finanzierungsmöglichkeit geprüft

6.9 Arbeitsauftrag 009 - Fördermöglichkeiten

Thema:

Fördermöglichkeiten auf EU-, Bundes-, Landes-Ebene für Neubau, Ausbau, Sanierungen, zentral oder dezentrale Lösungen mit oder ohne Dritt-Nutzern (Behördenzentrum mit Stadtwerken und/oder Feuerwehr oder andere)

Ergebnis:

Für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes sind keine Fördermöglichkeiten bekannt.

Für die „Energetische Modernisierung von kommunalen Nichtwohngebäuden“ gibt es ein Förderprogramm vom Land Hessen, welches i. d. R. 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben fördert.

Im Falle der Sanierung bietet das Programm „218“ der KfW - Kommunale und soziale Infrastruktur ein günstiges Darlehen an.

Anregung:

Ob sich bei Inanspruchnahme eines zinsverbilligten KfW-Darlehen unter Würdigung der Rückzahlungs-Modi tatsächlich im Vergleich zu den „normalen“ Kommunalkreditkonditionen Einsparungen realisieren lassen, muss zu ggb. Zeit nach Treffen der finalen Entscheidung zum Rathaus geprüft werden.

Weitere Unterlagen:

Energetische Modernisierung von kommunalen Nichtwohngebäuden (**Anlage 14**)
Programm 218 der KfW (**Anlage 15**)

6.10 Arbeitsauftrag 010 - Ausbau Stadtwerke

Thema:

Ausbau-/ Neubau-Überlegungen der Stadtwerke, auch im Kontext mit einer gemeinsamen Bauvariante

Ergebnis:

Das Gebäude der Stadtwerke stammt aus den 70er Jahren und entspricht somit nicht mehr den heutigen Ansprüchen eines modernen Bürogebäudes (Achsen- und Raummaße, Größe der Verkehrsflächen, etc.). Auch bzgl. der energetischen Optimierung müssen Überlegungen angestrebt werden.

Infolge dessen wurde ein Masterplan 2024 entwickelt.

Angedacht für die Stadtwerke ist mittelfristig ein Neubau mit zwei Obergeschossen an der Friedrich-Ebert- / Industriestraße.

Da der „Alt-Bestand“ jedoch mindestens die nächsten 10 Jahre bestehen bleibt, liegen noch keine Detailplanungen vor.

Im Rahmen der ersten Überlegungen zum Masterplan der Stadtwerke, eröffnete sich die Möglichkeit für ein innenstadtnahes, geeignetes Baufenster für ein neues Rathaus auf Grundstücken im Besitz der Stadtwerke im Bereich der alten Gleisanlage an die Friedrich-Ebert-Straße.

Hier scheint zumindest eine zweigeschossige Nutzfläche von 5 - 6.000 qm mit Ausrichtung zur Innenstadt möglich. Ein solcher Zweckbau wird mit 1.500 - 2.000 € Baukosten / qm kalkuliert.

Die Pläne der Stadtwerke sehen kein gemeinsames Behördenzentrum vor. Die Gebäude der Stadtwerke- und der Rathausverwaltung würden nebeneinander stehen.

Die Abgrenzung durch optische Trennung zwischen Stadtverwaltung und Stadtwerke wird von Seiten der Stadtwerke als eher positiv eingeschätzt.

Wegen der Bahnfläche sei ein Bebauungsplan notwendig mit – nach Wunsch der Stadtwerke – baurechtlich etwas höherer Auslastungsmöglichkeit (Höhe und max. GRZ)

Im hinteren Bereich (Großer Stellweg / Raiffeisenstraße) liegt eine Gewerbe- und Mischbebauung vor. In der Industriestraße und im Großen Stellweg stehen Gebäude mit einer Höhe von bis zu 15 m.

Die Errichtung eines mehrgeschossigen Baus (mind. 3-geschossig) erscheint damit grundsätzlich möglich.

Auf dem gesamten Areal besteht ausreichend Möglichkeit, Parkraum für Besucher und Mitarbeiter zu schaffen. Mitarbeiterparkplätze könnten bspw. im oberen Bereich (Grundstück Brechtel / Astrein) oder an der rechten Seite (Industriestraße) entstehen. Ebenso könnten auf dem Bahngelände (Stichstraße von Rübemann zu Hornbach) Parkflächen geschaffen werden.

Die Flächen „Wassergrube“ und „Astrein“ wurden von den Stadtwerken übernommen. Auch der Standort der Wagons gehört den Stadtwerken.

Zufahrten können über die Friedrich-Ebert-Straße und die Industriestraße erfolgen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, drei weitere Zufahrten von hinten über den Großen Stellweg einzurichten. Eine Durchfahrtsmöglichkeit im hinteren Bereich zum Großen Stellweg oder wieder auf die Industriestraße ist zudem denkbar.

Die Erschließung wird als unproblematisch angesehen. Der Verkehr in der Friedrich-Ebert-Straße würde durch die beiden Neubauten nicht überstrapaziert werden.

Für einen Rathaus-Neubau bei den Stadtwerken würden die Flächen zur Unterbringung der kompletten Verwaltung (ohne Bürgerbüro) ausreichen, so dass keine weiteren Anmietungen von Büros notwendig sind. Die räumliche Nähe zum Stadtbetrieb wäre gegeben.

Der Servicebereich (Bsp.: Bürgerbüro +) sollte in der Innenstadt erhalten bleiben.

Ob der Ratssaal in einem (neuen) Funktionsgebäude eingeplant wird, muss im Vergleich zur Bürgerhaus-Variante überlegt werden.

Hintergrundgedanke für die Dezentralisierungs-Variante war, zunächst bestehende Gebäude optimal zu nutzen mit dem Ziel Kostenersparnissen zu generieren.

So entstand die Ursprungsidee, den kleinen Saal des Bürgerhauses zum Ratssaal umzufunktionieren. Eine Sanierung des kleinen Saals erscheint vergleichsweise günstiger, als bei einem Neubau einen Ratssaal einzuplanen.

Das Bürgerhaus wurde außen komplett saniert, im Inneren hat es allerdings immer noch den Charme der 70er Jahre. Hinzu kommt, dass die beiden Säle nicht gleichzeitig nutzbar sind und so die Auslastung des kleinen Saals relativ gering ist.

Eine Aufwertung des kleinen Saales sollte eine bessere Vermietung ermöglichen und die Einnahmesituation verbessern.

Die Neubauvariante an der Peripherie¹⁴ sollte zu realisieren sein, da ein Zweckbau¹⁵ kostengünstig(er) ist.

Die Kosten für ein reines Funktionsgebäude werden auf 7 - 8 Mio. Euro geschätzt.

Es gilt voraussichtlich zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau in der Innenstadt die Erwartungen höher und anspruchsvoller sind, als beim Neubau am „Stadtrand“.

Beim Bau nach Passivhausstandard ist der architektonische Spielraum (etwas) geringer. Ob dies allerdings ein Grund ist, von einem Generalunternehmen (GU) Abstand zu nehmen, da die Objekte planerisch in Rasterpläne passen müssten, um kostengünstig zu bleiben, kann erst im Gespräch mit der Fa. Goldbeck am 18.07. geklärt werden. (siehe hierzu Ziff. 6.29)

Die Stadtwerke können sich vorstellen, als GU das Gebäude zu erstellen und zu vermieten.

Alternativ sollte bei Weiterverfolgung dieser Variante ein Grundstückserwerb von den Stadtwerken und die Eigenfinanzierung des Funktionsgebäudes geprüft werden, da bei einem Mietverhältnis auf lange Zeit hohe, den Ergebnishaushalt jährlich belastende Kosten entstehen.

Für die weiteren Überlegungen ist zu bedenken, dass der Gesetzgeber in absehbarer Zeit einen Konzernabschluss „Stadt und Stadtwerke“ fordern wird.

Außerdem muss bedacht werden, dass der Erlös aus dem Grundstücksverkauf des jetzigen Rathausstandortes nicht so hoch ausfallen wird, da mind. 1/3 durch die Abrisskosten verschlungen werden.

¹⁴ Mit Peripherie ist jeder Rathausstandort außerhalb der „Stadtmitte um die Apostelkirche“ zu verstehen

¹⁵ Der Terminus „Zweckbau“ ist nicht gleichbedeutend mit „Betonklotz und hässlich“

Eine gemeinsame Nutzung von Flächen von Stadtverwaltung und Stadtwerken (bspw. im Bürgerbüro) wird aus verschiedenen Gründen negiert.

Einerseits betriebswirtschaftlich schwer zu differenzieren gilt zudem zu bedenken, dass die Aufgabengebiete zu unterschiedlich sind, um an die gleichen Personen übertragen werden zu können.

Auch die Stadtwerke haben einen gewissen Leidensdruck und sind an einer Entscheidung in absehbarer Zeit zu der „Rathausfrage“ stark interessiert.

Das im Rathauskeller untergebrachte Blockheizkraftwerk (BHKW) läuft seit 1980 und es besteht dringender Handlungsbedarf, da Reparaturen nicht mehr rentabel bzw. gar nicht mehr möglich sind. Es kann keine Aussage getroffen werden, wie lange das BHKW noch funktioniert, Die (technische) Lebensdauer ist allerdings längst überschritten.

Je länger eine Lösung für die Rathausfrage aussteht, desto problematischer wird die Versorgung durch das BHKW. Im Winter 2012 war bereits eine Noteinspeisung mit einem mobilen Gerät am Hallenbad erforderlich, um eine Versorgung zu gewährleisten. Es ist sinnlos, aktuell ein neues BHKW einzubauen, da die Entscheidung pro/contra Rathaussanierung aussteht.

Bei Abriss des jetzigen Rathaus und Neubau an der Peripherie ist ein BHKW in dieser Größenordnung nicht mehr erforderlich, da der Verbrauch wesentlich geringer ausfällt.

In diesem Falle besteht die Möglichkeit, den Standort Hallenbad-Tiefgarage für ein BHKW auszubauen.

Das BHKW ist nicht nur Wärmequelle/ -erzeuger für das Rathaus, sondern auch für das Hallenbad und weitere Kleinversorger in der umliegenden Innenstadt. Bzgl. der Stromversorgung bestehen keine Bedenken. Trafos sind in großen Gebäuden üblich und ein neuer Trafo ist unproblematisch.

➔ **Weitergehender Arbeitsauftrag:**

Aktualisierung der (ASU)Handskizze „Gelände Friedrich-Ebert-Straße/ Gleisanlage mit Funktionsbau Rathaus inkl. Parkplätzen.“

6.11 Arbeitsauftrag 011 - Vergabe an GU

✉ Thema:

Prüfung der Zulässigkeit (insbesondere vergaberechtlich) und Möglichkeit, sog. Generalbauunternehmen (Bsp. GOLDBECK) mit Festpreisgarantie für Neubau oder Sanierung zu beauftragen.

📖 Ergebnis:

Das Hessische Vergabegesetz vom 25.03.2013 gilt für alle öffentlichen Auftraggeber (Land, Gemeinde, Gemeindeverbände und Eigenbetriebe) in Hessen.

Neben dem Vergabegesetz ist der Vergabeerlass des Landes Hessen in der jeweils aktuellen Fassung, die Dienstanweisung der Stadt zur Vergabe von Aufträgen, die VOB/A sowie (bei Überschreitung der Schwellenwerte) das Gesetz gegen

Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bei der Wahl der Vergabeform (freihändige Vergabe, beschränkte Ausschreibung, öffentliche Ausschreibung) maßgebend.

Seit 01.01.2014 beträgt der Schwellenwert für die Vergabe von Bauleistungen 5.186.000 € netto. Ab diesem voraussichtlichen Wert für Bauleistungen (ohne Nebenkosten) muss entsprechend des GWB eine europaweite Ausschreibung durchgeführt werden. Gegenüber den sonstigen Ausschreibungen gelten andere Fristen, Schutzmechanismen, Veröffentlichungspflichten etc.

Die Vergabe an einen Generalunter- oder –übernehmer ist bei sämtlichen Vergabeformen grundsätzlich denkbar.

Zu beachten ist allerdings, dass die gewünschte Kostensicherheit nur dann erreichbar sein wird, wenn die Planung des Bauvorhabens im Vorfeld in der erforderlichen Form für alle Gewerke durchgeführt worden ist.

Nicht geplante Maßnahmen, Änderungswünsche, vom Unternehmer nicht zu verantwortende Bauverzögerungen etc. führen zu Kostenerhöhungen, die nicht abdingbar sind.

Es ist demnach erforderlich, die gewünschten Standards im Vorfeld exakt festzulegen und zu beschreiben.

Die Festlegung auf ein Unternehmen im Vorfeld ist aufgrund der vergabe-rechtlichen Vorschriften ausgeschlossen.

➔ **Weitergehender Arbeitsauftrag:**

Arbeitsauftrag_029: Sondierungsgespräch mit einem Generalunternehmer (Fa. Goldbeck)

6.12 Arbeitsauftrag 012 - Variantenvergleich Sanierung Neubau

☒ **Thema:**

Präsentation der bisherigen Prüfergebnisse zur Variante „Neubau am Standort Innenstadt“ mit Herausarbeitung der sich gegenüber der Sanierungsvariante aus arbeits- oder aus sonstigen Rechten, Verpflichtungen oder Normen ergebende Mehrbedarfe (Raumgrößen, Zusatzzimmer etc.) und Darstellung der in den alten Diskussionen und Kostenschätzungen evtl. aufgenommenen Mehr-Wünsche (nach dem Motto: „Wenn wir schon bauen, dann aber auch noch dies und das!“) oder Negierung derselben.

📖 **Ergebnis:**

In der **Anlage 16** werden die Varianten „Neubau am Standort Innenstadt“ und die Sanierungsvariante gegenübergestellt. Grundlage hierfür sind Auszüge aus dem sog. „Speer-Gutachten“.

Grundsätzlich ist die Frage zu klären, ob ein Bürofunktionalbau oder ein repräsentatives Rathaus entstehen soll.

Bei einem Neubau in der Innenstadt dürften die Ansprüche für ein attraktives Gebäude größer sein, als beim Bau eines Funktionsgebäudes an der Peripherie.

Ebfs. zu klären ist die Frage, ob die „Zementierung“ eines alten, nicht mehr zeitgemäßen Zustandes (auch bei Sanierung) wirklich Vorteile gegenüber einem modern und perspektivisch ausgerichteten Neubaus hat.

Der Kostenzusammenstellung Neubau liegt kein inhaltlicher „Schnick-Schnack“, sondern ausschließlich die Umsetzung aktuell geltender Vorgaben für Neubau-Projekte zu Grunde.

Sog. „Mehrkosten“ resultieren aus Standort bedingt erforderlichen Zusatzarbeiten. (Tiefgarage, Abriss Pavillon etc.)

Weitere Unterlagen:

Präsentation Variantenvergleich Sanierung-Neubau (**Anlage 16**)

6.13 Arbeitsauftrag 013 - Umfrage Fraktionen + Verwaltung

Thema:

Vorbereitung (Erstellung Fragenkatalog) einer Umfrage in den Fraktionen und der Stadtverwaltung (Beteiligung PR) analog bisherige Umfragen „Positionen und Fragestellungen und „Leitaspekte /-fragen.

Ergebnis:

Nach interner Prüfung wegen des sehr großen Aufwand zurückgestellt.

6.14 Arbeitsauftrag 014 - Post

Thema:

Sachstandsdarstellung Postgebäude (Planungsstand Post, Zeitachse, Wissenswertes, Ideen)

Ergebnis:

Der Stadt liegt mittlerweile ein Expose zum Verkauf des ehemaligen Postgrundstücks in der Kettelerstraße vor.

Auf dem 2.400 qm großen Grundstück befinden sich ein Büro- und Technikgebäude mit einer ehemaligen Dienstwohnung sowie eine Packstation. Das Erdgeschoss stehe leer.

Der Käufer der Immobilie verpflichtet sich zu einen Mietvertrag mit dem Hauptmieter, der Deutschen Telekom, für die Dauer von 10 Jahren (und optional weitere 4x 5 Jahre) für die Nutzung des 1. OG abzuschließen.

Die feststehenden Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf ca. 40.000 Euro/Jahr. Der Kaufpreis liegt bei knapp1 Mio. Euro (VHB).

Grundstücke dieser Art sind in zentraler Innenstadtlage nicht vorhanden. Vor dem Postgebäude befindet sich außerdem der öffentliche Parkplatz und es ist von vier Seiten öffentlich zugänglich.

6.15 Arbeitsauftrag 015 - Polizei

✉ Thema:

Darstellung des bisherigen / ggw. Diskussions- und Beratungsstandes zur Polizeistation Lampertheim oder Viernheim inkl. Einschätzung zu einem perspektivischen Wechsel der Polizeistation nach Viernheim.

📖 Ergebnis:

Es ist nicht auszuschließen¹⁶, dass irgendwann in Viernheim wieder eine Polizeiwache entstehen könnte, wenn entsprechende Voraussetzungen (neue bzw. attraktive Räumlichkeiten) zur Verfügung gestellt werden können.

Die Stadt ist lt. HSOG verpflichtet, der Polizei kostenlos 660 qm (derzeitig Nutzfläche) zur Verfügung zu stellen. Darin sind 230 qm Büroflächen sowie Verkehrs- und Parkflächen beinhaltet.

Das Postgebäude würde sich mit 900 qm Fläche sehr gut eignen.

Grundsätzlich steigen die Chancen für ein Beibehalten zumindest der Dezentralen Ermittlungsgruppe am Standort Viernheim, wenn für die Polizei eine komfortable Lösung gefunden wird.

Die Ausstattung der Polizeiräume vermittelt nicht nur der Polizei einen gewissen Stellenwert in Viernheim, sondern hätte auch bei den Bürgern eine positive Wirkung in Bezug auf das Sicherheitsgefühl.

6.16 Arbeitsauftrag 016 - Publikumsfrequenz

✉ Thema:

Feststellung des tatsächlichen Publikumsverkehrs / der Publikumsfrequenz der einzelnen, städtischen Ämter. Evtl. Abfrage der Publikumsfrequenz bei den Stadtwerken Viernheim.

Welche Belange hat der Bürger? Wäre die Verbringung kundenfrequenter Stadtwerkenutzungen, z.Bsp. Abrechnungsstelle, in die Innenstadt möglich?

📖 Ergebnis:

Die in der **Anlage 17** dargestellte Statistik zeigt die Freqüentierung der einzelnen Ämter im Rathaus auf. Die Zahlen stammten aus einer Umfrage aus dem Jahr 2011.

¹⁶ sehr spekulativ !

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Amt für Soziales und Standesamt mittlerweile weniger Besucher zu verzeichnen hat, da die Wohngeldstelle weggefallen ist.

Würde man die beiden Hauptfrequenzbringer wie das Bürgerbüro und das Amt für Soziales und Standesamt im Innenstadtbereich belassen, wären 80 % der publikumsintensiven Ämter abgedeckt.

In der Aufstellung wurde auch das Ortsgericht berücksichtigt. Grundsätzlich ist dies keine Aufgabe der Stadtverwaltung, wird in Viernheim aber von Mitarbeitern der Stadt ausgeübt.

Das Ortsgericht arbeitet eng mit dem Amt für Soziales und Standesamt zusammen, was Synergieeffekte schafft. Fasst man die Besucherzahlen zusammen, liegt man bei nicht unerheblichen 33 % Besuchern pro Jahr.

Die größten Schnittstellen gibt es bei dem Bürgerbüro und dem Amt für Soziales und Standesamt. In der Regel müssen die Bürger, welche ein Anliegen im Bürgerbüro haben, nicht auch noch bei anderen Ämtern vorstellig werden.

Offen blieb die Nachfrage, ob das Bürgerbüro thematisch voll ausgereizt ist, oder ob (sinnvoll) zur Vermeidung von zusätzlichen Besucherströmen im Hause noch Aufgaben übertragen werden können.

Die Aufstellung zeigt auch, dass 45 % der Bürger nicht mehr in die Innenstadt kommen würden, wenn nur das Bürgerbüro in der Innenstadt und das Rathaus an der Peripherie wären. Daher kam die Frage auf, ob es dann ggf. sinnvoll und auch umsetzbar sei, noch weitere Dienstleistungen (z. B. Gewerbeanmeldung) im Bürgerbüro anzusiedeln.

Es sollte eine Bürgerbefragung durchgeführt werden, um herauszufinden, ob der Rathausbesuch mit anderen Anliegen in der Innenstadt (Einkauf, Arztbesuch etc.) verbunden wird. Ebenso sollte befragt werden, ob die Bürger in der Innenstadt oder am Stadtrand wohnen.

➔ Weitergehender Arbeitsauftrag:

Arbeitsauftrag_023 zur Bürgerbefragung anlässlich Rathausbesuch und dessen Verbindung mit weiteren Anliegen

6.17 Arbeitsauftrag 017 - Investoreninteresse

✉ Thema:

Bisherige Prüf- und Planungsergebnisse interessierter Investoren / Einzelhandelsunternehmen für den Standort Innenstadt (Rewe / Edeka / Knupfer / Adler etc) inkl. Einschätzung der Umsetzungsperspektiven und -kritiken

📖 Ergebnis:

An die Investoren wurde ohne Vorgaben eine grundsätzliche Anfrage gestellt, um zu ermitteln, ob generell Interesse bestünde.

Lediglich die Rahmenbedingungen wie die Größe des Grundstücks wurden mitgeteilt. Es wurden keine konkreten Aussagen zu Kaufpreis, Verkauf oder Pacht, bebaubarer Flächen,

Bauhöhe/Volumen, Ablöse bestehender Gebäude (z. B. Timescafe), Abrisskosten, Nutzungsarten, öffentliche Parkplätze und Verwaltung als Mieter oder Eigentum getroffen.

Aus dem Bereich Lebensmittel fanden Gespräche mit den Firmen Edeka, Rewe, Knupfer und Kaufland statt. Weitere Gespräche gab es mit Investoren und Projektentwicklern, wie Ten Brinke, Konzok, D&S, Götz ImmoVerw., IS Projektentw. und Adler. Außerdem bestand Gesprächskontakt mit der Citygemeinschaft.

Aus den Gesprächen mit der Fa. Adler ergab sich, dass diese an einer Zusammenarbeit interessiert sei und Nachbarflächen zum Rathaus integrierbar wären.

Aus den Gesprächen der Wirtschaftsförderung ergaben sich für verschiedene Nutzungsarten folgende Informationen:

Lebensmittel wurden grundsätzlich als positiv gesehen, da es sich hierbei um einen Magnet/Frequenzbringer handelt. Es sollte hochwertige Ware angeboten werden (kein „Billig-Discounter“). Hierzu sei eine Fläche zwischen 800-1.050 qm erforderlich, die Parkplätze sollten ebenerdig sein.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wurde als schwer eingeschätzt, da in Viernheim bereits alle Anbieter vorhanden seien. Grundsätzliche Voraussetzung für eine Drogerie sei ein Lebensmittel in der unmittelbaren Nähe. Zu bedenken sei, dass große Lebensmittler auch Drogerieartikel anbieten.

Für große Einzelhandelsketten gibt es auf Grund der Wettbewerbssituation und dem Platzangebot kaum eine Chance. Hinzu kommt die verkehrliche Anbindung.

Für Gastronomiebetriebe gab es verschiedene Sichtweisen. Bereits das Thema Abriss, Beibehaltung oder Integration des Timescafe (Drehscheibe) in einer neuen Lösung, wurden unterschiedlich bewertet. Eine funktionale Integration sei genauso vorstellbar wie die Bewirtung eines multifunktionalen Ratssaales oder das Unterbreiten eines Speiseangebotes bei Servicewohnen.

Dem kleinflächigen Einzelhandel wird eine untergeordnete Bedeutung beigemessen. Das Thema Wohnen wurde sehr positiv gewertet, da es sich um eine 1A-Lage handle und zusätzliche Kaufkraft bedeuten würde. Es gab diverse Vorschläge zu den Möglichkeiten wie betreutes Wohnen, Pflegestation und modernes Wohnen bis hin zum Penthaus. Die Citygemeinschaft legte in diesem Zusammenhang großen Wert auf das Image, die Innenstadt sollte nicht den Ruf erhalten zu „veralten“.

Die Rathausnutzung wäre sowohl als Ankermieter als auch als Teileigentum denkbar. Die stark frequentierten Ämter sollten am Standort bleiben. Ein multifunktionaler Ratssaal wäre vorstellbar.

Sonstige Nutzung könnten Dienstleistungen oder Angebote von Banken, Metzgereien u. a. sein. Auf Grund der vielen Leerstände im Bereich von Arztpraxen (Tendenz geht zu Arzthäusern) wurde davon abgeraten, weitere Arztpraxen zu schaffen. Nur in Kombination mit Servicewohnen könnten Praxen für Physiotherapeuten und / oder Ärzte angenommen werden.

Im Bereich des großflächigen Einzelhandels hat Kaufland auf Grund der verkehrlichen Situation und der vorhandenen Fläche kein Interesse am Standort in der Innenstadt.

Auch IS Projektentwicklung hat abgelehnt. Es bestanden Zweifel an der wirtschaftlichen Realisierung. Außerdem sei die Innenstadt zu unattraktiv und gegenüber dem Rhein-Neckar-Zentrum chancenlos. Sinnvoll wäre nur ein reiner Nahversorger.

Ten Brinke signalisierte starkes Interesse und legte ein Konzept für ein Einkaufscenter in der Innenstadt vor. Hierbei wurde allerdings das Verkehrsaufkommen nicht berücksichtigt.

Ein Lösungsansatz könnte sein, dass mehrere Investoren gemeinsam an einem Strang ziehen (bspw. Edeka als Lebensmittler mit Konzok für betreutes Wohnen). Generell ist zu klären, ob die Verkehrsanbindung dies ermöglicht und wie viele Stellplätze ausgewiesen werden müssten.

Abschließend ist zu bemerken, dass das Interesse der Investoren verschiedener Nutzungsbedingungen schwer einzuschätzen ist, wenn durch die Stadt Vorgaben und Strukturen geschaffen wurden.

Weitere Unterlagen:

Einkaufen und Wohnen am Standort (**Anlage 18**)

6.18 Arbeitsauftrag 018 - Historie Ämter

Thema:

Wo waren welche Ämter wann in der Stadt verteilt oder zusammengefasst?
Wo haben ab wann in der Historie bis heute welche Feste in welcher Größenordnung stattgefunden?

Ergebnis:

Vor Fertigstellung des derzeitigen Rathauses waren die Ämter der Stadtverwaltung untergebracht im:

- alten Rathaus
- in der ehem. Stadtschänke - Wildbannstraße (Steueramt) sowie
- im Gebäude Kettelerstraße 24 (Bauamt).

Heute sind folgende Verwaltungsstellen außerhalb des Rathauses untergebracht:

- KUBUS (Bürgerhaus)
- Seniorenberatung (Pamina)
- KFS-Büro (Am Neuen Markt)
- Brundtlandbüro (Wasserstr. 20)

An folgenden Plätzen fanden Veranstaltungen/Feste statt:

- Innenstadtfest seit 1980 in der Kfz-freien Zone
- Kerwe
 - in der oberen Rathausstraße zwischen Karl-Marx- und Eulerstraße
 - auf dem Schillerplatz

- auf dem Kurpfalzplatz
- in der Kfz-freien Zone sowie auf dem Parkplatz hinter dem Rathaus
- Tulpenschau
 - + Gelände der Friedrich-Fröbel-Schule
 - + Rudolf-Harbig-Halle
- Verschiedene Vereinsfeste in der Feierabendhalle
- Volkschorfest am Ochsenbrunnen

Die Aufstellung erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit.

Vorgänger des Stadtfestes war das Heimat- und Gartenfest.

Die Kerwe konnte auf Grund des Baus der Albert-Schweitzer-Schule nicht mehr auf dem Schillerplatz durchgeführt werden. Auch auf dem Kurpfalzplatz war ab dem Bau des Bürgerhauses ein Aufbau der Kerwe nicht mehr möglich.

Bei einem Wegfall des Rathausparkplatzes und eines verkleinerten Apostelplatzes käme von der Größenordnung für eine Festplatznutzung evtl. die Lorscher- / Einsteinstraße als geeigneter Platz in Frage. Der Siedlerplatz ist als Festplatz zu klein.

Größte innerstädtische Fläche bietet der Bolzplatz in der August-Bebel-Straße. Dieser müsste bei Veranstaltungen ringsherum gut abgeschirmt werden. Allerdings liegt dieser Platz nicht nur inmitten eines Wohngebietes, er müsste außerdem bei Veranstaltungen geschont werden.

6.19 Arbeitsauftrag 019 - FFW-Standort Industriestr

☒ Thema:

Prüfauftrag zur Eignung eines möglichen Standortes Industriestr als Ersatzstandort oder Zusatzstandort der/einer Brandwache zur Einhaltung der Einsatzzeiten unter Beachtung einer groben Bedarfsplanung der Feuerwehr (Expansion muss berücksichtigt werden). Wäre ein Feuerwehr-Standort Stadtwerke unter Berücksichtigung der Anfahrtszeiten tatsächlich sinnvoll?

📖 Ergebnis:

Die Frage, ob das Gelände im Bereich des Sägewerks Brechtel als Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus unter Berücksichtigung der Anfahrzeiten sinnvoll wäre, lässt sich ohne weiteres nicht zuverlässig beantworten.

Neben der Anbindung an das Straßennetz (vermeintlich kürzere Wege zu den westlichen Stadtbereichen könnten jedoch auch Nachteile zu den übrigen Einsatz-Zielen nach sich ziehen) wäre eine Grobplanung der Bedarfsflächen erforderlich. Bisher liegen lediglich Planungsüberlegungen zu Erweiterungsmaßnahmen am derzeitigen Standort vor.

Die Problematik der Hilfsfrist (Einleitung wirksamer Hilfe) ist nicht allein eine Frage des Standortes der Feuerwache, sondern setzt sich zusammen aus der Zusammenführung von

Material und Anzahl der Funktionen (= geeignetes Personal) innerhalb von zehn Minuten an der Einsatzstelle.

Die Kernaussage zur Beseitigung der Problematik liegt somit nicht alleine in der Frage nach dem Standort des Feuerwehrhauses, sondern vielmehr in der in der Bedarfsplanung aufgezeigten Personalfrage!

Die in der Bedarfsplanung genannte "strategisch ungünstige Lage" des derzeitigen Feuerwehrhauses bedeutet nicht, dass eine Verlegung des Standortes in Richtung zur Stadtmitte hin, zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führen könnte.

Eine Verlagerung lässt neue Unwägbarkeiten entstehen, die beim jetzigen Standort nicht vorhanden sind.

Für bestimmte Einsatzlagen liegt das derzeitige Feuerwehrhaus zweifelsfrei strategisch günstig.

In der Bedarfsplanung gemeint ist, mit anderen geeigneten Maßnahmen die Gesamtlage zu verbessern.

Inwieweit daher eine Verlagerung des Standortes auf das Gebiet des ehem. Sägewerkes Brechtel eine Verbesserung der Situation darstellt, bedürfte einer gründlichen Prüfung!

Bei einer Standortverlegung der FFW wären mindestens folgende Punkte zu klären:

1. In welcher Weise verlängern sich mit einer Standortverlegung die Anfahrtszeiten in andere, bisher schnell zu erreichende Stadtgebiete?
2. Sind die derzeit zeitaufwendig zu erreichenden Stadtgebiete tatsächlich schneller zu erreichen?

Die beiden Standorte liegen gerade einmal einen Kilometer voneinander entfernt! Ob tatsächlich ein echter Zeitgewinn erreicht wird, ist genau zu prüfen; erscheint zumindest fraglich.

Das Gebiet rund um das Rhein-Neckar-Zentrum als einer der neuralgischen Punkte wird beispielsweise vom Standort "Sägewerk" genauso wenig schnell zu erreichen sein wie derzeit.

3. Sind für die Errichtung eines neuen Gebäudes ausreichend Flächen vorhanden?

Es werden alleine mindestens 17 (!) Stellplätze nebeneinander benötigt (Fahrzeughalle). Eine Aufstellung der Fahrzeuge hintereinander wie derzeit im Feuerwehrhaus, ist nach heutigen Bauvorschriften für Feuerwehrhäuser nicht mehr zulässig (Unfallgefahr). Für Nebengebäude ist ebenfalls genügend Fläche vorzusehen (siehe Konzept für Erweiterungsbau im Anhang zur Bedarfsplanung).

Werkstätten, Waschhallen, Kleiderkammern, Lager, Umkleideräume, Schmutzschleusen (Stichwort "Schwarz-Weiß-Trennung) und Unterkünfte sind ebenerdig einzurichten, Unterkünfte (auch für Jugend-, Kinder- und Musikabteilung) sind zumindest teilweise ebenerdig einzurichten.

Dazu kommen Gebäude für Information und Kommunikation, Stabsräume usw., die funktional zueinander angeordnet werden müssen.
Das gesamte Areal ist zu umzäunen und gegen Einbruch und Missbrauch zu schützen.

4. Sind genügend Flächen für Kfz-Stellplätze für die im Alarmfalle ankommenden Einsatzkräfte vorhanden?

Dabei dürfen ankommender und abfahrender Verkehr und Laufwege sich nicht kreuzen!)

Es ist zu berücksichtigen, dass diese Flächen, die bei einer Kombination aus Technischem Rathaus und Feuerwache leicht erreichbar sein und ständig freigehalten werden müssen, d.h. sie können nicht für Mitarbeiter oder Besucher des Rathauses genutzt werden.

5. Gibt es genügend Aufstellflächen (Verfügungsraum) für fremde Einheiten (Feuerwehren / THW / Rettungsdienste) bei größeren Schadenlagen?

An- und Abfahrten müssen getrennt voneinander erfolgen können.

6. Gibt es genügend Freiflächen für einen sachgerechten Übungsbetrieb?

7. Es ist bei einem Neubau eine entsprechende Anzahl von Dienstwohnungen für Einsatzkräfte vorzusehen.

6.20 Arbeitsauftrag 020 - Buchwert

☒ Thema:

Buchwert des jetzigen Rathauses

📖 Ergebnis:

Der Restbuchwert des Rathauses beträgt zum 31.12.2013: 660.012,-- €

Der jährliche Abschreibungsbetrag für das Objekt Rathaus beläuft sich auf: 20.001,-- €

6.21 Arbeitsauftrag 021 - Unterhaltungskosten

☒ Thema:

Aufarbeitung und Darstellung der ggw. Unterhaltungs-, Neben- und Wartungskosten (Ergebnis- und Finanz-HH) auch unter Berücksichtigung aktuell bekannten oder befürchteten Investitionsbedarfes im Bestand

📖 Ergebnis:

Es gibt enorme Mängel im Brandschutzbereich seit dem Bau 1967.

Der Zustand des Gebäudes liegt in der Verantwortung des Betreibers (Stadt Viernheim).

Alle Sicherheitsmaßnahmen, welche jetzt umgesetzt werden (Bsp. Einbau einer Brandmeldeanlage), müssten bei einer möglichen Sanierung rückgebaut werden. Somit entstehen bei allen vorgenommenen Maßnahmen doppelte Kosten.

Letztendlich muss die Entscheidung getroffen werden, ob man den jetzigen Zustand, insbesondere den Sicherheitsstatus im Haus, weiterhin bzw. wie lange noch in Kauf nimmt.

a) **Energiekosten 2013**

Fernwärme	127.157 €
Strom	24.963 €
Wasser/Abwasser	7.280 €

b) **Bauunterhaltung-/Wartung**

Die Kosten für Bauunterhaltungs- und Wartungsarbeiten belaufen sich jährlich auf rd. 40.000 €.

c) **Maßnahmen zur Behebung von (teils anl. der Gefahrenverhütungsschau) festgestellten Mängeln:**

- c1) Umbau der Wasserleitung im Kellergeschoss zum Schutz der elektrischen Anlagen. Kosten rd. 62.500 €
- c2) Bildung von Brandabschnitten durch Einbau von Türen. Kosten rd. 120.000 €.
- c3) Abschottung der Büroräume in den Treppenhäusern gegen Raucheinwirkung. Inwieweit diese Maßnahme durchführbar wäre, wurde bisher nicht geprüft. Kostenanfrage bezüglich der Installation einer Brandmeldeanlage, einer Notbeleuchtung sowie einer Fluchtwegekennzeichnung läuft noch.
- c4) Maßnahmen zur Erneuerung der Abwasserhebeanlage werden derzeit geprüft.
- c5) Die Prüfung der fest installierten elektrischen Anlagen ist erfolgt. Das Prüfergebnis liegt noch nicht vor.
- c6) Einbau von Rauchmeldern zu Kosten von rd. 2.400 €.
- c7) Befahrung der Fassade zu Prüfung und Beseitigung von Gefahrenstellen.

6.22 Arbeitsauftrag 022 - Aufgaben Bürgerbüro

Thema:

Prüfung, ob weitere Aufgaben der Verwaltung (sinnvoll zur Vermeidung unnötiger Besucherbewegungen im Hause oder thematisch denkbar) dem Bürgerbüro übertragen werden können und wenn ja, mit welchen Konsequenzen?

Ergebnis:

Die letzte Kundenbefragung zeigte, dass das Bürgerbüro, die Information und das Amt für Soziales und Standesamt bereits 83 % der Bürgerbelange abdecken.

Dies ist bereits ein erheblicher Anteil aller Anliegen. Es werden max. weitere 3 - 4 % an weiteren Dienstleistungen durch das Bürgerbüro abgedeckt werden können.

Der Aufwand der Umstrukturierungen, um weitere Bereiche dort anzusiedeln steht nicht im Verhältnis zu erhofften Nutzen.

Das Ergebnis zeigt auch, dass es sinnvoll ist, diese drei großen Säulen¹⁷ als Kern zusammen zu lassen, unabhängig für welche Variante man sich entscheidet.

6.23 Arbeitsauftrag 023 - Kundenbefragung

Thema:

Durchführung einer Bürgerbefragung / Kundenbefragung mit Wohnortabfrage zur Klärung, ob der Rathausbesuch auch mit anderen Anliegen in der Innenstadt (Einkauf, Arzt, etc) verbunden ist.

Ergebnis:

Auswertung und Ergebnisse aus der Kundenbefragung können der **Anlage 19** entnommen werden.

Die Befragung wurde 8 ½ Tage im Foyerbereich des Rathauses durchgeführt.

Im Schnitt kommen 30.000 Besucher pro Jahr ins Rathaus.

6.24 Arbeitsauftrag 024 - Abfrage Mannheim

Thema:

Abfrage Stadt Mannheim zur ggw. und geplanten Versorgung des neuen Stadtteils „ehemals Benjamin-Franklin-Village“ aus brandschutztechnischer Sicht.

Ergebnis:

Die Versorgung des neuen Stadtteils „ehemals Benjamin-Franklin-Village“ erfolgt mit vorhandenen Feuerwehrstandorten.

¹⁷ Bürgerbüro, die Information und das Amt für Soziales und Standesamt

6.25 Arbeitsauftrag 025 - Kommunale Zusammenarbeit FFW

☒ Thema:

Abfrage FFW Viernheim zu den Möglichkeiten einer gemarkungs- und länderübergreifenden kommunalen Zusammenarbeit auf dem Gebiet des Brandschutzes.

📖 Ergebnis:

Grundsätzliches:

Die Innenminister der Länder Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland Pfalz ua. hatten angesichts der finanziellen Situation der Gemeinden bereits 2004 zur länderübergreifenden Zusammenarbeit aufgerufen, insbesondere zur gemeinsamen Bewältigung von Investitionen in Feuerwehrhäuser, Fahrzeuge etc.. Das Brandschutzhilfleistungsgesetz ist zu beachten, schließt aber auch nichts aus.

Zu beachten sind die Einsatzgrundzeiten und Hilfsfristen. Interkommunale Zusammenarbeit für den Bereich der Feuerwehr ist denkbar.

Speziell:

Die Aufgaben zur Sicherstellung des Brandschutzes in einer Kommune sind grundsätzlich im Hessischen Gesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) eindeutig geregelt:

"Die Gemeinden haben (...) eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, diese mit den notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen (...) auszustatten und zu unterhalten."

"Die Gemeindefeuerwehr ist so aufzustellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereiches innerhalb von zehn Minuten nach der Alarmierung wirksame Hilfe leisten kann."

Dies bedeutet, dass diese Pflichtaufgabe der Gemeinden nicht ohne weiteres auf andere Zuständigkeiten abgewälzt werden kann! Die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit auf technischem Sektor (gemeinsame Vorhaltung von Material und Gerätschaften) ist dabei durchaus denkbar und wird in einigen Gemeinden der Landkreise bereits praktiziert.

Auch die Unterstützung im Bereich der nachbarlichen Hilfeleistung bei großen Brand- oder sonstigen Schadenereignissen ist klar geregelt und wird seit über 100 Jahren (auch länderübergreifend) praktiziert. – erfasst jedoch nicht das sog. Tagesgeschäft.

Bei einer gemeinschaftlichen Arbeit (hier mit der Fw. Mannheim) würde sich u.a. die Frage nach den Personalkosten stellen (Schaffung zusätzlicher Planstellen bei der Berufsfeuerwehr Mannheim, Kostentragung von der Stadt Viernheim ?)

Eine grundlegende Umstrukturierung beider Feuerwehren, vor allem auch in der Führungs- und Leitungsebene wäre dann sicherlich erforderlich.

6.26 Arbeitsauftrag 026 - Handskizze ASU

☒ Thema:

Überprüfung der städtebaulichen Möglichkeit, die nicht publikumsintensiven Ämter in einem Neubau im Bereich „Friedrich-Ebert-Straße / Gleisanlage“ unterzubringen (s. **Anlage 20**)

📖 Ergebnis:

Ein Neubau an dem Standort Friedrich-Ebert-Straße ist städtebaulich grundsätzlich möglich. Es sind genügend Flächen zur Unterbringung des Gebäudes sowie der Stellplatzflächen vorhanden.

Die Erschließung kann über den vorhandenen Kreisverkehr hergestellt werden.

In die umliegenden Nutzungen und Gebäudestrukturen lässt sich ein Verwaltungsbau gut einfügen. Ein dreigeschossiger Bau wird für verträglich gehalten, wenngleich ein relativ langer Gebäuderiegel entstehen würde.

Für den Fall einer Realisierung sind daher weitere Punkte zu klären:

- Zukünftige Entwicklung des Treffs im Bahnhof (TiB) zur Festlegung der genauen Flächenverfügbarkeit.
- Verfügbarkeit weiterer Flächen in der Umgebung bzw. Prüfung einer machbaren Viergeschossigkeit des Gebäudes, um die Möglichkeiten für eine städtebaulich günstige Lösung zu erweitern.

6.27 Arbeitsauftrag 027 - Auslastung Ratssaal

6.28 Arbeitsauftrag 028 - Auslastung kleiner Bürgerhaussaal

☒ Thema:

Arbeitsauftrag_027 zur Nutzung / Auslastung des Ratssaals mit dem Hintergrund, ob eine Verlegung der Sitzungen / Veranstaltungen in den kleinen Saal im Bürgerhaus möglich ist.

Arbeitsauftrag_028 zur gegenwärtigen / bisherigen Nutzung / und Auslastung des kleinen Saals im Bürgerhaus.

📖 Ergebnis:

Wegen des Sachzusammenhanges werden die beiden Arbeitsaufträge zusammengefasst.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Fläche, Zugänge und Interdependenz Großer und Kleiner Saal

Der Kleine Saal bietet eine Fläche von 243 m². Der Eingang in den Kleinen Saal erfolgt über das Foyer. Der Saal grenzt direkt an den Großen Saal an und wird von diesem nur über eine nicht schallisolierte verschiebbare Holzwand getrennt. Somit ist eine Nutzung des Kleinen Saals nur bei Nicht-Nutzung des Großen Saals möglich. Zudem dient der Weg durch den Kleinen Saal im Notfall auch als Fluchtweg aus dem Großen Saal heraus.

Im Bürgerhaus ist eine Nutzung des Kleinen Saals nur bei Nicht-Nutzung des Großen Saals möglich!

2. Bestuhlungsmöglichkeiten

Für parlamentarische Zwecke ist die Bestuhlung „Tagung B“ (s. Anhang 1) mit bis zu 132 Sitzplätzen geeignet. Abweichungen sind nur im Rahmen einer Reduzierung von Stühlen und Tischen erlaubt. Bei grundlegenden Änderungen bezüglich der Bestuhlung, müssen diese durch den Stadtbrandinspektor genehmigt werden. Prinzipiell sind die Bestimmungen der Versammlungsstätten-Richtlinien zu beachten.

Im Kleinen Saal des Bürgerhauses ist zu parlamentarischen Zwecken eine Bestuhlung mit bis zu 132 Sitzplätzen möglich (s. **Anlage 21**)

3. Belegung durch Vereine, Veranstaltungen und Vorbereitungen/Proben

Das Bürgerhaus ist kein reines Veranstaltungshaus. Vor allem dient es den Vereinen als regelmäßige Übungsstätte.

Derzeitige regelmäßige Belegung durch den Übungsbetrieb von Vereinen u. a.:

Tag	Uhrzeit	Nutzer	Saal
Dienstag	19:00 – 22:30 Uhr	TSC (Tanzsportclub) Blau-Gold	Kleiner oder Großer Saal, je nach vorheriger Bestuhlung der Säle
Mittwoch	18:00 – 19:30 Uhr	Städt. Musikschule, zzt. Musiklehrerin (Harfe) Kerstin Fischhöfer	Kleiner Saal
Donnerstag	19:00 – 21:00 Uhr	Sänger-Einheit	Kleiner Saal

Neben dem wöchentlichen Übungsbetrieb (außer in der Schließzeit), finden auch viele andere Veranstaltungen statt. Diese können eintägig sein oder sich teilweise auch über mehrere Tage bzw. ein ganzes Wochenende erstrecken (z.B. Hobbykunsthandwerkermarkt, Ostermarkt etc.). Jedoch sind auch eintägige Veranstaltungen zum Teil mit mehrtägigen Vorbereitungen wie Aufbau und Proben

verbunden, sodass eine Nutzung des Kleinen Saals für Sitzungen und sonstige städtische Veranstaltungen unter Umständen die Nutzung des Großen Saals bedeutend einschränken würde.

Die Nutzbarkeit des Kleinen Saals im Bürgerhaus unterliegt Beschränkungen durch Drittnutzungen und kann bei Vorrang städtischer Nutzungen u.U. die Nutzbarkeit des Großen Saals bedeutend einschränken.

4. Auslastung und Nutzung

Im Jahr 2013 lag der Auslastungsgrad im gesamten Bürgerhaus (Kleiner und Großer Saal) bei 25 %. Diese Angabe bildet aber nur die reinen Veranstaltungstage ab, jedoch nicht die damit verbunden Proben, Aufbauzeiten oder gar den Übungsbetrieb.

An Freitagen, Samstagen, Sonntagen oder Feiertagen lag die Auslastung bei 62,5 %, die zu den Werktagen Montag bis Donnerstag bei 9,1 %. Der Kleine Saal wurde zu 38 % angemietet, der Große Saal zu 45 %. In 17% der Fälle wurden beide Säle zusammen angemietet.

An dieser Stelle ist nun der Einsatz des Kleinen Saals als Alternative zum Ratssaal kritisch zu bewerten.

- Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen tagt regelmäßig dienstags – hier findet üblicherweise der Übungsbetrieb des TSC Blau-Gold statt.
- Der Sozial und Kulturausschuss trifft sich mittwochs (wie auch, wenn auch seltener, die Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen). Bisher nutzt die Musikschule mittwochs den Kleinen Saal für Übungen.
- Der Haupt- und Finanzausschuss kommt donnerstags zusammen – hier treffen sich wöchentlich die Mitglieder der Sänger-Einheit für Gesangsproben.
- Die Stadtverordneten-Versammlung tagt freitags. An Freitagen gibt es keine regelmäßig stattfindenden Termine. Jedoch ist zu beachten, dass Großveranstaltungen meist an Samstagen/Sonntagen stattfinden und die Freitage (besonders in der Fastnachts- und Weihnachtszeit oder bei Hochzeiten) für den Aufbau und Proben notwendig sind. Teils finden auch an Freitagen selbst die Veranstaltungen statt.

Kritische Bewertung zum Einsatz des Kleinen Saals als Alternative zum Ratssaal wegen Nutzungsüberschneidungen und – kollisionen !?

5. Schließzeiten

In Ferienzeiten wie Ostern, Pfingsten, den Sommer- und Herbstferien wie auch zu Weihnachten und zu gesetzlichen Feiertagen ist das Bürgerhaus geschlossen. Die Schließzeiten dienen nebst der Möglichkeit für Grundreinigungen, Reparaturen und Sanierungen ebenso dem Ausgleich von Überstunden der Hausmeister. Durch eine starke Frequentierung des Bürgerhauses zu Fastnacht und Weihnachten, häufen sich Plusstunden bei den Hausmeistern an, die es in den Schließzeiten abzubauen gilt. Es ist also zu beachten, dass die Nichteinhaltung der Schließzeiten wegen Sitzungen und sonstigen Veranstaltungen erhöhte Personalkosten mit sich bringen würde.

Nichteinhaltung von Schließzeiten im Bürgerhaus führt zu höheren Personalkosten.

6. Catering und Verpflegung

Speisen und Getränke müssen laut bestehender Benutzungsordnung vom Bürgerhaus-Restaurant „Galicia“ übernommen werden. Die alternative Bewirtschaftung durch die Stadt selbst war bisher nur in einzelnen Ausnahmefällen genehmigt. Zu beachten ist auch, dass es dort –besonders im Hinblick auf städtische Veranstaltungen- keine dauerhafte Kühlung für Speisen und Getränke gibt. Dies ist aus Sicht der Lebensmittelhygiene ebenso zu beachten. Eine dauerhafte Installation von Kühlschränken war bisher in den Sälen nicht vorgesehen.

Exklusive Bewirtschaftung durch Pächter(in) vertraglich geregelt. Problem Lebensmittelhygiene bei (unzulässiger) „Eigenversorgung“.

6.1. Schlechterstellung der Pächterin des Bürgerhaus-Restaurants bei Ausfall von Veranstaltungen wegen Sitzungen

Eine Neuausrichtung der Belegung im Bürgerhaus würde neben dem Ausfall zahlreicher Probestunden bei den Vereinen gleichzeitig einen nicht zu unterschätzenden Einschnitt in die Bewirtungstätigkeit und Veranstaltungsmöglichkeiten für die Restaurant-Pächterin bedeuten. Besonders die freitags stattfindenden Stadtverordneten-Versammlungen wären eine große Hürde für Hochzeiten und sonstige Großveranstaltungen, über die sich die Pächterin neben dem Betrieb des Restaurants maßgeblich finanziert. Mit der Neuausrichtung der Nutzung sollte in Anbetracht der Gewinneinbuße seitens der Pächterin eine Änderung des Pachtvertrages in Erwägung gezogen werden.

Neuausrichtung der Bürgerhausbelegung belastet latent Bewirtungsmöglichkeiten der Pächterin. Sitzungen der StaVo (freitags) konkurrieren mit Hochzeitsveranstaltungen und sonstigen Großveranstaltungen am Wochenende und belasten damit die Gewinnmarge.

7. Lösungsvorschläge

- Sitzungen die zwingend im Kleinen Saal stattfinden müssen, könnten am Montag stattfinden.
- Der Übungsbetrieb von Vereinen und Musikschule wird eingestellt oder findet nur noch in Intervallen statt, sodass die Nutzung für Sitzungen realisiert werden kann.
- Die Bewirtungsfrage für Sitzungen und Empfänge muss im Einvernehmen mit dem Bürgerhaus-Restaurant „Galicia“ geklärt werden, gegebenenfalls hat diese Auswirkungen auf den bestehenden Pachtvertrag.

Einschneidender Lösungsansatz bei Saalnutzung im Bürgerhaus!

Bewertung durch ExpG-R:

Die vorliegende Stellungnahme des KFS-Büros ist korrekt, allerdings setzt die Nutzung des kleinen Saals als Ratssaal eine Überplanung voraus.

Nach derzeitigem Stand wäre eine solche Nutzung nicht möglich.

Hintergrundgedanke für die Dezentralisierungsvariante und somit die Nutzung des kleinen Saals im Bürgerhaus als Ratssaal ist, zunächst die bestehenden Gebäude optimal ausnutzen zu wollen, um Kostenersparnisse zu erzielen.

Ein Umbau im Bürgerhaus (Technik, variable Trennwand und auch Optik) wäre hierzu erforderlich.

Es ist möglich die Anzahl der Sitzungen im Ratssaal zu reduzieren. Die Ausschüsse müssen nicht zwingend dort tagen. In der Vergangenheit war es üblich, dass bspw. der SoKu-Ausschuss im TiB oder in Kindergärten Sitzungen abhielt. Dies ist ohne größere Erschwernisse möglich.

Es finden 4-5 Termine/Jahr statt, an denen die Säle zusammen genutzt werden. Somit wäre eine Nutzungseinschränkung sehr gering.

Es handelt sich eher um eine emotionale und psychologische Entscheidung, den Ratssaal in der Innenstadt zu belassen.

Nur für die Sitzungen der Stadtverordneten und Gremien braucht man keinen Ratssaal im Rathaus, hier geht es eher um die anderen Veranstaltungen (z. B. Empfänge).

Eine zwischenzeitliche Überprüfung zum Dez. 2014 ergab, dass der Umbau der Säle im Bürgerhaus nicht wie ursprünglich angedacht möglich ist.

Eine Nutzung des kleinen Saal parallel zum großen Saal (ohne Störung) ist nicht möglich, wenn eine mobile Trennwand eingebaut wird. Für den Fall eines Umbaus bedeutet dies, dass der große und kleine Saal für Großveranstaltungen nicht mehr gemeinsam zur Verfügung stehen würden, was ca. 3 - 4 mal jährlich vorkommt.

Weitere Unterlagen:

Tagungsplan B (kleiner Saal Bürgerhaus) - **Anlage 21**

6.29 Arbeitsauftrag 029 - Goldbeck

Thema:

Das Sondierungsgespräch mit Goldbeck fand am 18.07.2014 statt.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Generalunternehmers (GU) drei Möglichkeiten der Herangehensweise:

Variante 1:

Ein Architekt erstellt die Ausführungsplanung (bis zur letzten Schraube) und der GU baut nach dieser Planung!

Variante 2:

Auf der Grundlage einer funktionellen Ausschreibung des Auftraggebers (welche Flächen wie und wo, tlw. auch wer, Qualitäten und Standards von „normal“ bis „exklusiv“) erstellt der GU i.d.R. auf Basis vorgefertigter Teile eine Spezialplanung zum elementarisierten / systematisierten Bauen „im Sinne eines Fertighausproduktes“ und dies zu einem pauschalen Festpreis mit Fest-Termin.

Durchaus denkbar wäre als Alternative zu einer „funktionalen“ Ausschreibung auch die Erstellung einer Entwurfsplanung durch einen Architekten bis hin zur Baugenehmigungsreife, auf deren Basis (nach europaweiter Ausschreibung) der GU dann eine Ausführungsplanung erstellt.

Variante 3:

Auslobung eines Wettbewerbes unter verschiedenen GU alternativ mit/ohne Architektenleistungen bzw. funktionaler Ausschreibung ggfs. inkl. Baugenehmigungsverfahren.

Goldbeck sieht in der Inanspruchnahme eines GU durch optimale Gewerke-Verantwortung erhebliche finanzielle Vorteile auf Seiten des Auftraggebers.

Goldbeck kann auf mehrerer Referenzprojekte (Bürogebäude, Gebäudehallen, Parkhäuser) mit unterschiedlichen Finanzierungs- und Betreibermodellen (von PPP-light bis Bauende bis hin zu PPP-voll über 30 Jahre Laufzeit) verweisen.

Neueste Projekte sind die Rathaussanierung Dietzenbach (Laufzeit 30 Jahre) und der Bau in PH-Standard für das hessische Bodenmanagement in Heppenheim (Laufzeit 30 Jahre)

Folgesitzung in der ExpG-R

Goldbeck wurde gebeten, in einer Sondersitzung der ExpG-R auf folgende Themen einzugehen:

- Möglichkeiten / Verfahren zum / beim Einsatz eines GU vom „Nachbauen einer fertigen Entwurfsplanung“ bis hin zum „Al-Rundum Sorglos-Paket“
- Anforderungen von Goldbeck an den Auftraggeber
- Präsentation verschiedener Referenzobjekte, bestenfalls mit unterschiedlichen Qualitätsstandards und unterschiedlichen Finanzierungs- und Betreibermodellen
- kurze Erläuterung gängiger Betreiber- und Finanzierungsmodelle
- Vorteile (und Nachteile) einer GU-Beauftragung
- mögliche Interimslösung zur Unterbringung der Stadtverwaltung?
Referenzen?
- Ist eine Projekterweiterung (alleine oder mit zusätzlichen Investoren) auf eine umfanglichere Kubatur „Rathaus + Einzelhandel / Gewerbe / Dienstleistungszentrum + Tiefgarage“ denkbar?
- evtl. „bauliche Vision“ seitens Goldbeck am jetzigen Standort?

Präsentation Fa. Goldbeck

Vorgestellt wurde das Unternehmen anhand einer Powerpoint Präsentation (**Anlage 22**). Anschließend ging Goldbeck auf die o. g. Themen ein.

Anhand einer Powerpoint Präsentation (**Anlage 23**) wurden die Möglichkeiten und Verfahren sowie die Vorteile eines GU aufgezeigt.

Erklärt wurde das Leistungsspektrum der Fa. Goldbeck von der Konzeption bis hin zum schlüsselfertigen Bau bzw. der Objektbetreuung (Gebäudemanagement).

Auf Nachfrage erklärte Goldbeck, dass meist von Seiten des Auftraggebers eine funktionale Leistungsbeschreibung intern erbracht werden kann. Es sei in jedem Fall eine Überlegung

wert, einen externen Berater hinzuzunehmen. Diese Investition sei oftmals auf lange Sicht lohnenswert (Kostenschätzung im fünf-stelligen Bereich).

Im Vorfeld sollten nutzerspezifische Vorgaben festgeschrieben werden. Der Auftraggeber gibt die Detailangaben bereits in der Ausschreibung an. Dies sei die Grundlage für gute planerische Möglichkeiten.

Hat das GU viel Einfluss in der frühen Planungsphase so sei dies von großem Vorteil.

Die Fa. Goldbeck kann bspw. so für 30 Jahre den Energieverbrauch garantieren, wenn sie energetisch von Beginn an mit plant.

Das Unternehmen hat den Anspruch, den Pauschalpreis sowie die Bauzeit zu realisieren. Bei keinem Projekt gab es mehr als 5% überhöhte Baukosten. Diese Mehrkosten traten nur bei Unvorhersehbarem oder auf Grund von geänderten Nutzerbedürfnissen ein.

Es wurde kritisch hinterfragt, was nach 25-30 Jahren mit dem Gebäudezustand sei, da hierzu noch keinerlei Erfahrungsberichte vorliegen. Hierzu wurden zwei Modelle vorgestellt.

Modell 1:

Bei Vertragsabschluss für das Gebäudemanagement besteht die Möglichkeit, Instandhaltungsmaßnahmen, Erneuerungen, Inspektionen etc. über die gesamte Vertragslaufzeit zeitlich festzulegen.

Bei Vertragsende erfolgt eine komplette Überprüfung und notwendige Reparaturen oder Erneuerungen werden ausgeführt. Sollte es hier Uneinigkeiten geben, wird ein neutraler Gutachter hinzugezogen.

Modell 2:

Es kann einmal jährlich (zu Beginn oder am Ende eines Jahres) gemeinsam geplant werden, was im laufenden bzw. kommenden Jahr an Instandhaltungsmaßnahmen notwendig ist. 1-2 Jahre vor Vertragsende wird bei einer gemeinsamen Begehung geprüft was noch gemacht werden muss. Hier kann ein Sachverständiger einbezogen werden.

Grundsätzlich wird für den Instandhaltungsbedarf ein Rücklagenkonto angelegt.

Es besteht die Möglichkeit Optimierungsgewinne zu teilen.

In der Regel bleibt das Geld auf dem Rücklagekonto stehen und geht jeweils zur Hälfte an beide Partner. Das Geld wird erst ausgeschüttet, wenn das Objekt vertragsgemäß instandgesetzt wurde.

Bei einer so gewissenhaften Wartung über viele Jahre sei nicht mit großen Mängeln zu rechnen. Das Gebäude wird nach 25-30 Jahren noch in einem sehr guten Zustand sein.

Auf die Nachfrage, ob die Kostensicherheit bei Neubau oder Sanierung größer sei und welche Nachteile mit einem GU verbunden seien, erklärte Goldbeck:

Die Kostensicherheit ist bei einem Neubau sicherlich latent größer. Eine Annäherung bei einer Sanierung ist aber möglich.

Vorab ist eine sorgfältige Bestandsaufnahme notwendig. Je genauer diese ausfällt, desto sicherer kann die Beschaffenheit (Bsp. Schadstoffe) ermittelt werden. Die Risiken können so übertragen werden.

Das GU muss realistisch kalkulieren können und dazu die Risiken im Vorfeld erkennen. Es könnten dann für beide Parteien Probleme entstehen, wenn keine offene Risikozuweisung erfolgt. Hieraus ergeben sich dann Auslegungskonflikte, vor allem wenn ein Großteil über den Baupreis geregelt wurde.

Der Auftraggeber könnte sich „gefesselt“ fühlen, wenn alles aus einer Hand geht. Für den GU ist dies wiederum vorteilhaft, da er besser reagieren kann. Durch einen integralen Planungsprozess können die „Fesseln“ aufgelöst werden, sofern der GU und der Auftraggeber gemeinsam in den Planungs- und Freigabeprozess eingebunden sind.

Kritisiert wird häufig, dass zu wenig regionale Anbieter eingebunden werden. Hier ist zu berücksichtigen, dass Goldbeck einen starken Eigenfertigungsbereich hat. Zu ca. 50% werden aber auch regionale Unternehmen eingekauft. Es ist zu bedenken, dass oftmals die regionalen Unternehmen nicht über die Kapazitäten für solche Großprojekte verfügen (Bsp. Handwerksbetriebe). Regionale und kleinere Unternehmen werden dann eingebunden, wenn dies sinnvoll erscheint, wie z. B. für die Betreuung der Haustechnik.

Ein Nachteil könnte sein, wenn das GU vor Beendigung der Vertragslaufzeit in Konkurs geht. Aber auch hier wird vertraglich geregelt, dass erst nach Leistung (Fertigstellung bzw. Bauabnahme) Geld fließe und so zumindest das finanzielle Risiko minimiert werde.

Auf Nachfrage berichtet Goldbeck zu Referenzobjekten wie folgt:

Es gibt verschiedene Referenzprojekte mit Teilabrissen und Neubauten. Es wurde immer sehr individuell entschieden.

Eine Auslagerung der Mitarbeiter in Containern ist eine Möglichkeit. Die Interimslösung blieb meist erspart, da etwas versetzt der Neubau entstehen konnte und erst dann das alte Gebäude abgerissen werden musste.

Es ist immer sinnvoll über eine Entkernung nachzudenken. Dies sei oftmals städtebaulich positiv und auch die günstigere Variante gegenüber dem Neubau.

Es muss am einzelnen Projekt bewertet werden, was besser ist.

Dargelegt wurde die Vorgehensweise des Unternehmens anhand eines Referenzprojektes. Die Fa. Goldbeck hatte völlig andere Ideenansätze als der Bauherr. Um nicht aus dem Ausschreibungsverfahren zu fliegen, wurden ein Haupt- und ein Nebenangebot abgegeben. Letztendlich konnte die Fa. Goldbeck mit der Alternativlösung überzeugen.

Das Thema Wohnen schreckt die Fa. Goldbeck generell ab. Goldbeck ist nur im gewerblichen Bau (öffentliche Gebäude wie Schulzentren, Sporthallen, Behörden etc.) tätig. Das Angebot umfasst den klassischen Wohnungsbau nicht, lediglich den Bau von Seniorenheimen.

Stellungnahme / Eindrücke der ExpG-R

Alle Mitglieder waren sich einig, einen Generalunternehmer nicht grundsätzlich auszuschließen und die Fa. Goldbeck im Falle „wenn“ als Partner nicht außer Acht zu lassen.

Die Vorstellung und Präsentation der Fa. Goldbeck war sehr interessant und brachte neue Aspekte in die Überlegungen, besonders für die Alternative Entkernen / Sanieren. Dennoch wird das PPP/ÖPP-Modell mit Skepsis betrachtet.

Viele Argumente für das „Al-Rundum-Sorglos-Paket“ waren plausibel nachvollziehbar und klangen reizvoll, sollten jedoch kritisch überdacht werden. Gerade im Hinblick auf eine Sanierung könnte dies teuer werden, denn für die Baukostensicherheit und die Lebenszykluskostengarantie werden alle Risiken eingepreist.

Für die exakten Planungen sind dazu genaue Untersuchungen im Vorfeld notwendig, deren Kosten und (Zeit-) Aufwand nicht zu unterschätzen sind. Schwierig wird es dann, wenn in den Plänen nachträgliche Änderungen vorgenommen werden müssen, was sich nicht unerheblich auf den Preis niederschlägt.

Zunächst schreckt die Vertragslaufzeit von 25-30 Jahre ab. Durch die Gebäudemanagement-Leistungen könnten aber andererseits eigene Ressourcen frei werden.

Besonders deutlich wurde, dass bei der Fa. Goldbeck ein sog. „Rundum-Blick“ vorhanden ist und sich die Firma mit Problematiken intensiv auseinandersetzt. Die Herangehensweise an Projekte hat überzeugt. Als großen Vorteil wurde auch bewertet, dass vor Baubeginn alles von A – Z durchdacht wird.

Positiv aufgefallen ist auch, dass großer Wert auf ausreichend Vorbereitungszeit gelegt wird. Oftmals wird dies den Planern nicht eingeräumt. Dies würde zwar viel Vorlaufzeit in Anspruch nehmen, zahlt sich aber später aus.

Dies ist am aktuellen Beispiel des Forums der Senioren sehr deutlich zu erkennen, auch wenn es sich hier nur um ein verhältnismäßig kleines Projekt (2 Mio.) handelt. Es wurden 3 Jahre Vorlaufzeit benötigt, um eine optimale energetische Lösung zu finden. Diese lange Planungsphase hat sich nun aber als sinnvoll herausgestellt.

Insgesamt wurde der Eindruck erweckt, dass man von einem GU evtl. ein attraktives Angebot erhalten könnte und dies die Lösung für Viernheim, besonders im Hinblick auf die finanzielle Situation, sein könnte.

Erfahrungswerte eines Mitgliedes aus der ExpG-R bezeichnen die Abstimmung bei der Zusammenarbeit mit Goldbeck als durchweg positiv. Goldbeck greift immer wieder auf die gleichen Firmen zurück, was sich auf die Qualität und Abläufe positiv auswirkt. So könnten Risiken minimiert und Arbeitsabläufe optimiert werden.

Anregung:

Austausch mit den Johannitern über deren Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Fa. Goldbeck
Erfahrungsberichte von anderen Nutzern / Auftraggebern einholen.
Besuch des Demonstrations- und Versuchszentrum in Hirschberg

6.30 Arbeitsauftrag 030 - Kalkulation Variante 9

Thema:

Nachkalkulation der Variante 9

Ergebnis:

Berechnungsgrundlage ist die Kostenschätzung des Büros Speer aus dem Jahr 2007 in Höhe von 12,25 Mio. €. Diese Summe wurde mit dem Baukostensteigerungsindex hochgerechnet.

Je nach Ausgestaltung der Neubauvariante fallen ggfls. zusätzlich noch Kosten für die Erstellung einer Tiefgarage, die Außenanlagen, die Auslagerung der Verwaltung, Ablöse von

Pachtverhältnissen und etwaige Entschädigungszahlungen (Drehscheibe, Pavillons Michelhans, Kühner) an.

 **Weitere Unterlagen:**

s. Anlage 24

7 Bewertungsphase

Die Recherchephase hat die meisten Ressourcen gebunden, war aber aufgrund der umfanglichen Ergebnisse ganz wesentlich für die Herausarbeitung der wichtigen und elementaren Aspekte zur Rathausfrage und von hoher Bedeutung auch für die nachfolgende Bewertungsphase.

Bei sämtlichen Arbeitsaufträgen wurde geprüft, ob deren Ergebnisse ausschließende Auswirkungen auf einzelne Varianten hatten und sich so die umfangliche Variantenanzahl reduzieren ließ.

Bereits in der Recherchephase konnte so die Variante 7 (Behördenzentrum groß I + Stadtwerke + Feuerwehr) in der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.

Zu Beginn der Bewertungsphase standen somit noch folgende Varianten zur Auswahl:

- Variante 1: Sanierung des bestehenden Rathausgebäudes
- Variante 2: Umbau / Miete / Neubau für technische Ämter
- Variante 3: nur Miete
- Variante 4: Neubau Verwaltungsgebäude als Funktionsbau (irgendwo)
- Variante 5: Dezentrale Verwaltung + Stadtwerke („Variante 2 +“)
- Variante 6: Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)
- Variante 8: Behördenzentrum groß II (+ Stadtwerke + Polizei)
- Variante 9: Neubau Verwaltungsgebäude am Standort Altbestand

Die ExpG-R hat sich zur Bewertung der verbleibenden 8 Varianten des Instrumentes „Kosten-Nutzwert-Analyse“ bedient. Weitergehende Erläuterungen hierzu siehe **Anlage 25!**

Die **Kosten – Nutzwert - Analyse** (kurz: KNWA) ist ein relativ einfaches, trotzdem effektives Bewertungsverfahren, um komplexe Entscheidungsprozesse mit quantitativen und/oder qualitativen Kriterien zu einem Ende, einer Entscheidung, vorantreiben zu können. Dabei erfolgt grob eine funktionsweise Zerlegung des Problems in Teilaspekte, deren Einzelbewertung und eine anschließende Zusammenfassung zum sog. Nutzwert.

Bei Entscheidungen, die weit in die Zukunft reichen, besteht große Unsicherheit über zukünftige Entwicklungen, welche auch mit den komplexesten Systemen nicht vorhergesagt werden können.

Die Qualität der anhand einer KNWA getroffenen oder empfohlenen Entscheidungen ist jedoch i.d.R. ausreichend und gleichzeitig einfacher nachvollziehbar, zumal eine möglichst objektive Bewertung und Dokumentation (Arbeitsaufträge in der Recherchephase) und eine begründete, jederzeit nachvollziehbare Entscheidung (Empfehlung) erfolgt.

Gleichwohl gilt, dass es vollständige Objektivität nie geben kann, da immer die persönlichen Präferenzen der Entscheidungsträger in den Prozess mit einfließen.

Die KNWA zeichnet aus, dass

- über kardinal skalierte Daten bei der Bewertung von Alternativen eine exakte Differenz angegeben, wird
- kein Zusammenhang zwischen mehreren Zielen definiert wird
- die Gewichtung der Kriterien für alle Alternativen gleich ist
- und sich durch Addition der gewichteten Teilnutzen aus der Gesamtnutzen ermittelt.

Dabei werden auch

- nicht messbare Einflussgrößen in eine Entscheidung einbezogen
- Entscheidungsvorgänge auch bei mehreren Alternativen transparent dargestellt

Gleichwohl verbleiben zu einem gewissen Anteil subjektive Entscheidungs- und Bewertungsanteile, so dass die KNWA mehr als Entscheidungshilfe zu sehen ist, welche den/die Entscheider bei dessen/deren Entscheidungsfindung unterstützen soll.

Die KNWA ist jedoch ein einfaches, probates Instrument, um bei sehr komplexen, schwer zu überschauenden Problem- oder Fragestellungen mit oftmals großer Unsicherheit über zukünftige Entwicklungen aus mehreren Alternativen bewusst eine Entscheidung zu treffen oder vorzubereiten.

Ziel der Zuhilfenahme des Instrumentes KNWA ist es, am Ende des Prozesses eine transparente, nachvollziehbare, begründbare und damit eben nicht aus dem Bauch heraus getroffene Empfehlung für die Rathausfrage abgeben zu können.

Die Einzelschritte der Nutzwertanalyse

- Schritt 1: Wer trifft (wie) die Entscheidung?
- Schritt 2: Wie lauten die Ziele?
- Schritt 3: Wie wichtig sind die Einzelziele?
- Schritt 4: Welche Handlungsalternativen gibt es?
- Schritt 5: Wie gut werden die Ziele erfüllt?
- Schritt 6: Darstellung der Zielerfüllung
- Schritt 7: Umrechnung auf eine einheitliche Skala
- Schritt 8: Darstellung der Zielerreichungsgrade
- Schritt 9: Berechnung des Nutzens
- Schritt 10: Ergebnisüberprüfung

7.1 Wer trifft (wie) die Entscheidung in der KNWA?

Um für die Bewertungs- und Gewichtungsphase ein ausgeglichenes Verhältnis von Politik und Verwaltung zu schaffen wurde beschlossen, dass vier Stimmen aus der Politik, vier Stimmen aus der Verwaltung sowie 1. Stadtrat und Bürgermeister je eine Stimme zur Verfügung haben.

Die Mitglieder sprachen sich ferner für eine moderierte Entscheidungsfindung für die anstehende Bewertungs- und Gewichtungsphase aus.

7.2 Wie lauten die Ziele?

7.3 Wie wichtig sind die Einzelziele?

Sodann wurden im Rahmen der KNWA auf der Basis der Positionsbestimmungen (Findungsphase) und der vorliegenden Arbeitsergebnisse (Recherchephase) alle relevanten "Ziele / Aspekte / Merkmale" als Bewertungsmaßstäbe über verbleibenden Varianten gesammelt, mithin zunächst (Phase1) **fünf Ziele mit zwölf Unterzielen** formuliert und in Folge nach Diskussion und Beratung mit ersten Gewichtungen (in Prozent) versehen

Ziele und Gewichtungen (Phase 1)

- **Kosten (messbar) (30 %)**

- Laufende Haushaltskosten (10 %)
- Belastung über Lebenszeit 80 Jahre (20 %)

Es wurde diskutiert, ob bei dem Kriterium Kosten auch der Faktor „Risiko“ als Unterziel definiert werden sollte. Es wurde entschieden, dass der Aspekt „Langzeitrisiko“ der Abschluss-Checkliste zugeordnet werden kann.

Die ExpG-R war sich einig, dass der Aspekt Kosten am höchsten gewertet werden sollte und erhielt somit (in diesem ersten Schritt) eine Gewichtung von 30 %.

Die Unterziele wurden hier in 1/3 zu 2/3 aufgeteilt. 10% Gewichtung um dem laufenden Haushalt gerecht zu werden und 20 % im Sinne der Gesamtwirtschaftlichkeit / des Lebenszyklusses über 80 Jahre.

- **Dienstleistungsqualität (nicht messbar) (20 %)**

- Kurze Wege f. d. Bürger (Zentralität) (10 %)
- Ausstattung entspricht heutigen Ansprüchen (Empfang) (10 %)

Bemerkung: Dieses Ziel ist aus Sicht des Bürgers zu betrachten

- **Zeit (nicht messbar) (10 %)**

- Zeitnahe Realisierung möglich (5 %)
- Beeinträchtigung der Verwaltung (5 %)

Wichtige Information hierzu: Der Konsolidierungsvertrag verpflichtet dazu, nur noch Kredite zur Finanzierung von Vorhaben in einem solchen Umfang aufzunehmen, dass sich keine zusätzlichen Verschuldungen ergeben.

- **Funktionsfähigkeit (nicht messbar) (15 %)**

- Einzelne Verwaltungsstellen können gut zusammen arbeiten (6 %)
- Es besteht (inner) organisatorische Flexibilität (3 %)
- Mitarbeiter (MA) sind angemessen untergebracht + ausreichend Raum für MA sowie sonstige Funktionen (6 %)

Bemerkung: Dieses Ziel ist aus Sicht der Verwaltung (Mitarbeiter) zu sehen.

Es wurde festgelegt, dass die anfänglich nebeneinander bestehenden Unterziele „Mitarbeiter sind angemessen untergebracht“ und „Es stehen ausreichend Räume für Mitarbeiter und sonstige Funktionen zur Verfügung“ zu einem Unterziel zusammengefasst werden können, da beide Aspekte Überschneidungen aufweisen.

• **Städtebau (nicht messbar) (25 %)**

- Rathaus fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein (10 %)
- Innenstadt wird gestärkt, Attraktivität (Magnet) (10 %)
- Qualitätsfaktor Brundtlandstadt + Erreichbarkeit mittels PKW, Bus, Fahrrad, zu Fuß (5 %)

Es wurde festgelegt, dass die anfänglich nebeneinander bestehenden Unterziele „Qualitätsfaktor Brundtlandstadt“ und „Erreichbarkeit mittels PKW, Fahrrad, ÖPNV und zu Fuß ist gewährleistet“ zu einem Unterziel zusammengefasst werden können, da beide Aspekte Überschneidungen aufweisen.

Bereits in dieser Phase der Bewertung wurden Aspekte erfasst, welche nicht den Status eines zu bewertenden und zu gewichtenden Zieles oder Unterzieles erhalten, aber beim kritischen Blick am Ende des Bewertungsprozesses nicht in Vergessenheit geraten sollten (**Abschluss-Checkliste**):

- Es besteht eine Option / ein Raumangebot für die Unterbringung der Polizei u. a.
- Die Sitzungsräume stehen Vereinen und Gruppen für Veranstaltungen zur Verfügung
- Akzeptanz / Bürgerbefragung
- Langzeitrisiko

Zur persönlichen Reflektion der (individuellen) Prioritäten aller Zielformulierungen wurde für die Folgesitzung eine entsprechende Matrix vorbereitet, so dass jedes Mitglied der ExpG-R zur eigenen Überprüfung jeden einzelnen Gewichtungsfaktor auf den Prüfstand stellen konnte.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Ermittlung der Gewichtungsfaktoren (Gesamtkriterien)										
2											
3	Anleitung:										
4	Auszufüllen sind nur die weißen Felder der Tabelle!										
5	Die Bewertung erfolgt zeilenweise unter folgender Fragestellung: Ist das Kriterium 1 "hier laufende Haushaltskosten" wichtiger als										
6	Bei einem "Nein" ist ein Punktwert 0 in das Feld einzutragen										
7	Bei einem "Gleichwertig" ist ein Punktwert von 1 in das Feld einzutragen										
8	Bei einem "Ja" ist ein Punktwert 2 in das Feld einzutragen										
9	Zeilenweise ist für jedes Kriterienpaar die Frage entsprechend zu beantworten. Nächstes Paar wäre somit "Laufende Haushaltskosten"										
10											
11											
	Kriterium	Laufende Haushaltskosten	Belastung über Lebenszeit 80 Jahre	Kurze Wege f. d. Bürger Zentralität	Ausstattung entspricht heutigen Ansprüchen	Zeitnahe Realisierung möglich	Beeinträchtigung der Verwaltung	Einzelne Verwaltungsstellen können gut zusammenarbeiten	Es besteht (inner) organisatorische Flexibilität	Mitarbeiter sind angemessen untergebracht	
12											
13	K1	Laufende Haushaltskosten	0	1	1	2	2	2	2	2	2
14	K2	Belastung über Lebenszeit 80 Jahre	2	2	2	2	2	2	2	2	2
15	K3	Kurze Wege f. d. Bürger Zentralität	1	0	2	2	2	2	2	2	2
16	K4	Ausstattung entspricht heutigen Ansprüchen	1	0	0	2	2	2	1	1	1
17	K5	Zeitnahe Realisierung möglich	0	0	0	0	1	0	0	0	0
18	K6	Beeinträchtigung der Verwaltung	0	0	0	1	0	0	0	0	0
19	K7	Einzelne Verwaltungsstellen können gut zusammenarbeiten	0	0	1	2	2	2	1	1	1
20	K8	Es besteht (inner) organisatorische Flexibilität	0	0	1	2	2	1	2	0	0
21	K9	Mitarbeiter sind angemessen untergebracht	0	0	1	2	2	2	1	2	2
22	K10	Rathaus fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein	0	0	2	2	2	2	2	2	1
23	K11	Innenstadt wird gestärkt, Attraktivität, Magnet	0	0	2	2	2	2	2	2	1
24	K12	Qualitätsfaktor Brundtlandstadt + Erreichbarkeit mittels	0	0	1	2	2	1	2	2	2
25		PKW, Bus, Fahrrad, zu Fuß									

Matrix zur Überprüfung der Gewichtungen

Diese zur Folgesitzung vorgenommene, individuelle Gewichtungskritik mit anschließender, gemeinsamer Beratung mündete letztendlich in der nachfolgenden, finalen Zieldefinition und Gewichtung (Phase 2)

Maßgebliche Änderungen sind einerseits die Streichung des gemeinschaftlich als nachrangig eingestuften Zieles „Zeit“¹⁸ und die Verständigung auf ausschließlich zu bewertende Ziele ohne Unterziele (ausgenommen das messbare Ziel Kosten mit verbleibenden Unterzielen).

Die bisherigen Unterziele werden als inhaltliche Ausgestaltung und Teildefinition des eigentlichen Zieles verstanden.

Ziele und Gewichtungen (Phase 2)

Die urspgl. 10 %-Gewichtung für den Faktor Zeit musste auf die restlichen vier Ziele verteilt werden. Nach Diskussion erfolgte die neue Gewichtung in Prozenten wie folgt:

- **Kosten (40 %)**
 - Laufende Haushaltskosten (15 %)
 - Belastung über Lebenszeit 80 Jahre (25 %)
- **Dienstleistungsqualität (20 %)**
- **Funktionsfähigkeit (20 %)**
- **Städtebau (20 %)**

Mit einer Gewichtung von 40 % für die Kosten wird dem finanziellen Spielraum insbesondere einer Rettungsschirmkommune gegenüber allen anderen Zielen in der Einzelgewichtung Priorität eingeräumt.

Allerdings erfahren die Kosten alleine keine übermäßige, alle sachlichen und fachlichen Anforderungen an ein Rathaus überschattende Übergewichtung. Die sachlichen und fachlichen Anforderungen sind in Summe mit 60 % letztlich ausschlaggebender.

Da Dienstleistung und Funktionsfähigkeit eng miteinander verbunden und voneinander abhängig seien, wurden diese mit dem gleichen Wert gewichtet.

7.4 Welche Handlungsalternativen gibt es?

In der sich daran anschließenden **Überprüfung der Handlungsalternativen (Varianten)** wurden auf der Basis vorliegender Arbeitsergebnisse weitere Varianten als letztlich wenig zielführend verworfen.

Die ExpG-R stellt fest, dass es von Vorteil wäre, wenn die Polizei immer extern untergebracht werden würde. Deshalb wurde die Variante 8 „Behördenzentrum groß mit Polizei“ für die weitere Bewertung gestrichen.

¹⁸ . In der Individualberechnung erhielt der Faktor regelmäßig Werte zwischen 0 und 5 %-Punkten. Daher beschloss die Gruppe den Faktor Zeit der Abschluss_Checkliste zuzuordnen.

Beim Vergleich der Varianten ist auffällig, dass sich die Varianten 4 und 5 kaum unterscheiden. Lediglich die Unterbringung des Ordnungsamtes (V4 = im Neubau/Funktionsbau; V5 = bei Polizei/im Postgebäude) ist unterschiedlich. Daher wurde die Variante 5 für die weitere Bewertung gestrichen.

Die Varianten 4 und 6 unterscheiden sich lediglich bei der Standortwahl des Ratssaals. Die Auslastung des Ratssaals ist nur wegen der vielen Sitzungen gegeben, wobei allerdings auch ein kleinerer Sitzungssaal ausreichen würde.

Die Idee, den Ratssaal für Gruppen und Vereinen zur Verfügung zu stellen, entstand seinerzeit aus einem Bürgergutachten. Man ist davon ausgegangen, dass Bedarf vorhanden sei, da keine städtischen Räume (mit Selbstbewirtung) für Vereinsveranstaltungen zur Verfügung stünden. Eine Bedarfsanalyse wurde nie erstellt.

Für die nun folgenden Schritte der KNWA waren sodann unter Zusammenführung der Varianten 4 und 6 folgende fünf Varianten ausschlaggebend.

- Variante 1: Sanierung des bestehenden Rathausgebäudes
- Variante 2: Umbau / Miete / Neubau für technische Ämter
- Variante 3: nur Miete
- Variante (4)/6: Verwaltungsgebäude als Funktionsbau (Behördenzentrum klein)
- Variante 9: Neubau Verwaltungsgebäude am Standort Altbestand

7.5 Wie gut werden die Ziele erfüllt?

7.6 Darstellung der Zielerfüllung

Zu allen Varianten erfolgte über eine Bewertung (Noten) zum jeweiligen Erreichen aller Ziele und Unterziele.

Bei der Variante 1 „Sanierung“ und 9 „Neubau am Standort“ sind Aspekte wie einheitlicher Verwaltungsbau und zentraler Punkt in der Stadt von großer Bedeutung.

Beim Ziel Städtebau wurde der städtebauliche Wert eingeschätzt, wenn es in der Innenstadt kein Rathaus bzw. nur noch Teile der Verwaltung gibt. Sofern ein Neubau an der Peripherie/ außerhalb der Stadtmitte entsteht, muss eine Bewertung berücksichtigen, dass es für den Standort Innenstadt eine gute (Alternativ-)Lösung gibt.

Nur bei zwei Varianten verbleibt das Rathaus in der Innenstadt. Bei allen anderen Varianten wird Platz für eine bessere Attraktivität in der Innenstadt geschaffen. Gleichwohl kann städtebaulich in der Innenstadt viel passieren, wenn dort ein Neubau entstehen würde.

Außer der Sanierungs- und Mietvariante ziehen alle anderen Varianten Folgenutzungen nach sich, wenn Platz in der Innenstadt gemacht würde, selbst beim Neubau in der Innenstadt.

Alle Einzel-Bewertungen wurden in einem standardisierten Verfahren zunächst mit einem Schulnotensystem (**Anlage 26**) bewertet und sodann in Punktwerte (Skala 10 - 0) umgerechnet und anschließend mit dem jeweiligen Gewichtungsfaktor je Ziel multipliziert, um je Variante den Gesamtnutzen ermitteln zu können.

Arbeitsbogen zum Eintragen der Bewertung in Form von "Schulnoten"													
		messbar	messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar	nicht messbar
	Oberkriterium	Kosten		Dienstleistungsqualität		Zeit		Funktionsfähigkeit			Städtebau		
	Kriterium	K1 Laufende Haushaltskosten	K2 Belastung über Lebenszeit 80 Jahre	K3 Kurze Wege f. d. Bürger (Zentralität)	K4 Ausstattung entspricht heutigen Ansprüchen (Empfang)	K5 Zeitraum Realisierung möglich	K6 Beeinträchtigung der Verwaltung	K7 Einzelne Verwaltungsstellen können gut zusammen arbeiten	K8 Es besteht (inner) organisatorische Flexibilität	K9 Mitarbeiter sind angemessen untergebracht + ausreichend Raum für MA und sonstige Funktionen	K10 Rathaus fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein	K11 Innenstadt wird gestärkt, Attraktivität (Magnet)	K12 Qualitätsfaktor Brundlandstadt + Erreichbarkeit mittels PKW, Bus, Fahrrad, zu Fuß
Varianten													
	Gewichtung Anteil Gewichtung												
Sanierung des Bestandes	Variante 1												
Umbau /Neubau/ Miete für technische Ämter	Variante 2												

Schulnotenbewertung

7.7 Umrechnung messbarer Ziele auf einheitliche Skala

Für die messbaren Ziele Kosten bzw. Teilziele „Laufende Haushaltskosten“ und „Belastung über Lebenszeit 80 Jahre“ erfolgte im Vorfeld die Verständigung auf den sog. „Faktor 2“.

Dabei werden bei messbaren Zielen (z.Bsp. Kosten) optimale und ungeeignete Werte definiert.

Die niedrigsten Ausgaben erhalten automatisch als besten Wert 10 Punkte. Werte, welche doppelt so hoch oder noch höher liegen, erhalten 0 Punkte.

7.8 Darstellung der Zielerreichungsgrade

7.9 Berechnung des Nutzens

Die Ergebnisse im Einzelnen nach Bewertung und Berechnung des Nutzens können der **Anlage 27** entnommen werden.

Nachfolgend werden über 7 (Teil-)Auswertungen unterschiedliche Bewertungsperspektiven eröffnet.

Kosten- Nutzwert- Analyse (Rathaus)	Oberkriterium	messbar		nicht messbar		nicht messbar		nicht messbar		nicht messbar		nicht messbar											
		Kosten		vergebene Schulnoten - umgerechnet in Punkte zum Kriterium		Dienstleistungs-qualität		vergebene Schulnoten - umgerechnet in Punkte zum Kriterium		Funktionsfähigkeit		vergebene Schulnoten - umgerechnet in Punkte zum Kriterium		Städtebau									
		K1	K2																				
		Laufende Haushaltskosten	Belastung über Lebenszeit 80																				
Gewichtung		40%		Mittelwert		20%		Mittelwert		20%		Mittelwert		20%									
Anteil, Gewichtung		15%		25%		Einzelwerte Einzelwerte		20%		Einzelwerte Einzelwerte		20%		Einzelwerte Einzelwerte		20%							
				5,28		7,53						Nutzen 1		Gesamt-Nutzen									
				60%		100%						60%		100%									
Variante 1	Sanierung des Bestandes	2,32	8,99	7,80		7,80		6,20		6,20		4,30		4,30		nur nicht messbare Kriterien	alle Kriterien						
		0,35	2,25	8	7	8		7		6		6		3		7		3,66	6,25				
				8	8	1,56		7		7		7		8		7							
				8	8	5		7		7		4		1		4				4			
				7	8	6		6		6		4		4		4				4			
8	8	7		5		7		7		5		0		5									
Variante 2	Umbau /Miete/ Neubau für technische Ämter	10,00	9,67	3,40		3,40		3,50		3,50		4,20		4,20		nur nicht messbare Kriterien	alle Kriterien						
		1,50	2,42	3	3	4		4		4		2		6		2		2,22	6,14				
				4	3	2		5		0,70		7		5		4				3			
				2	5	3		8		4		3		4		3				0,84		2,22	
				2	5	3		3		1		2		6		2				6		2	
3	3	2		2		2		2		2		2		2		2							
Variante 3	nur Miete	9,56	7,35	2,20		2,20		2,20		2,20		2,80		2,80		nur nicht messbare Kriterien	alle Kriterien						
		1,43	1,84	0	4	2		4		3		2		3		2		1,44	4,71				
				1	2	1		1		1		1		2		1				2			
				0	3	0		2		0,44		4		5		4				5			
				1	6	2		6		2		2		6		2				6		2	
3	2	2		2		2		2		2		2		2		2							

Anlage 27 Nutzwertberechnung

Bewertung 1 (laufende Haushaltsbelastung / anno):

Bei ausschließlicher Betrachtung der laufenden Haushaltsbelastung / anno ermittelt die Nutzwertanalyse folgende Reihenfolge:

- Platz 1: Variante 2 Umbau /Miete/ Neubau für technische Ämter
- Platz 2: Variante 3 nur Miete
- Platz 3: Variante 6 Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)

Bewertung 2 (Belastung über Lebenszeit 80 Jahre) :

Bei gegenüber der Bewertung 1 nachhaltigerer Betrachtung der Belastung über die Lebenszeit von 80 Jahren ermittelt die Nutzwertanalyse folgende Reihenfolge:

- Platz 1: Variante 2 Umbau /Miete/ Neubau für technische Ämter
- Platz 2: Variante 6 Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)
- Platz 3: Variante 1 Sanierung des Bestandes

Damit rückt bei einer Betrachtung der finanziellen Auswirkungen (Bewertung 1 und 2) die Variante (Nr.6) außerhalb der Stadtmitte in den Kreis der bedenkenswerten Varianten.

Bewertung 3 (Dienstleistungsqualität) :

Bei ausschließlicher Betrachtung der Bewertungskriteriums Dienstleistungsqualität ermittelt die Nutzwertanalyse folgende Reihenfolge:

- Platz 1: Variante 9 Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort
- Platz 2: Variante 1 Sanierung des Bestandes
- Platz 3: Variante 6 Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)

Bewertung 4 (Funktionsfähigkeit):

Bei ausschließlicher Betrachtung der Bewertungskriteriums Funktionsfähigkeit ermittelt die Nutzwertanalyse folgende Reihenfolge:

Platz 1:	Variante 9	Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort
Platz 2:	Variante 6	Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)
Platz 3:	Variante 1	Sanierung des Bestandes

Bewertung 5 (Städtebau):

Bei ausschließlicher Betrachtung der Bewertungskriteriums Städtebau ermittelt die Nutzwertanalyse folgende Reihenfolge:

Platz 1:	Variante 9	Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort
Platz 2:	Variante 6	Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)
Platz 3:	Variante 1	Sanierung des Bestandes

Bewertung 6 (Sach-Nutzen):

Bei gemeinsamer Betrachtung aller weichen Bewertungskriterien Dienstleistungsqualität, Funktionsfähigkeit und Städtebau ermittelt die Nutzwertanalyse folgende Reihenfolge:

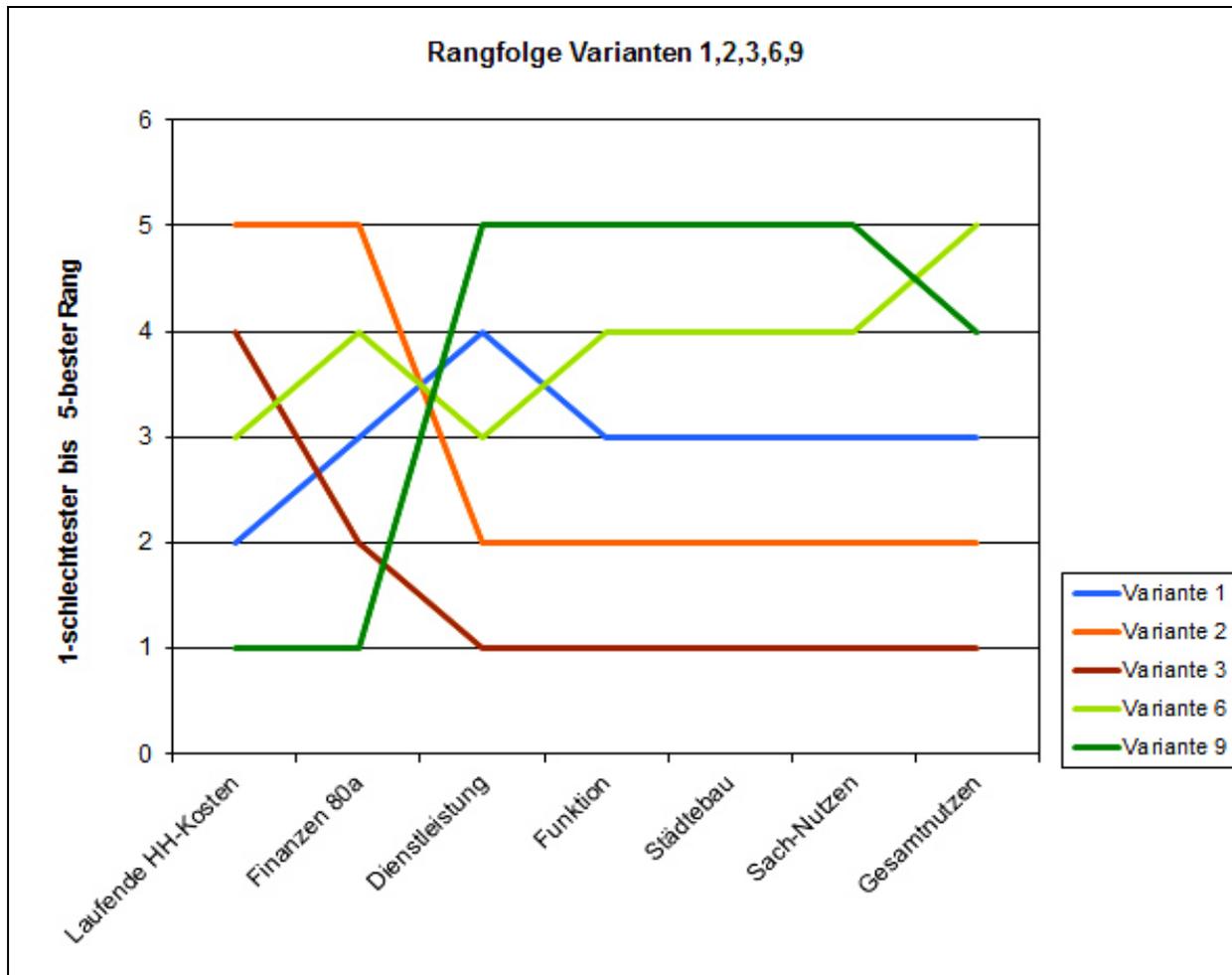
Platz 1:	Variante 9	Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort
Platz 2:	Variante 6	Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)
Platz 3:	Variante 1	Sanierung des Bestandes

Bewertung 7 (Gesamt-Nutzen):

Bei der Betrachtung aller sachlichen und fachlichen Bewertungskriterien und der finanziellen Auswirkungen ermittelt die Nutzwertanalyse folgende Reihenfolge:

Platz 1:	Variante 6	Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)
Platz 2:	Variante 9	Neubau Verwaltungsgebäude am jetzigen Standort
Platz 3:	Variante 1	Sanierung des Bestandes

Grafisch stellt sich dies in einer Gesamtübersicht wie folgt dar:



Grafische Darstellung der Nutzwerte

7.10 Ergebnisüberprüfung

In einer **Ergebnisüberprüfung** kam die ExpG-R zu der Auffassung, dass die Ergebnisse in sich nachvollziehbar und transparent sind und mit dem Ergebnissen der Nutzwertanalyse Empfehlungen für die Gremien abgegeben werden können.

Allen verbliebenen Varianten ist gemeinsam:

- **für die Bürger bleibt es bei einer zentralen Anlaufstelle in der Innenstadt.**
Die allermeisten Anliegen der Bürger können dort bearbeitet werden.
Über 80% der Kundefrequenz verbleiben in der Innenstadt.
- eine **Option / ein Raumangebot** für die Unterbringung der **Polizei**
- eine Vorgabe, dass **Sitzungsräume** Vereinen und Gruppen für Veranstaltungen zur Verfügung stehen

- Akzeptanz beim Bürger ohnehin nur über geeignete Maßnahmen wie **Bürgerbefragung, Bürgerentscheid** etc. ermittelt werden kann
- das **LangZEITrisiko** ähnlich eingeschätzt wird
- eine zeitnahe Realisierung – abhängig vom Planungsumfang – unter **Vorbehalt der Finanzierung** steht
- die Beeinträchtigung der Verwaltung bei Realisierung zwar differenziert zu betrachten, letztlich aber Angelegenheit einer Detailplanung ist.

8 Hinweise

Alle Überlegungen und Variantenempfehlungen stehen unter dem **Vorbehalt der Finanzierbarkeit** bei gleichzeitig momentan völlig offener und unbekannter, künftiger kommunaler Finanzierungsmodelle im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs ab 2016

Die **Kostenberechnungen** der Varianten erfolgten nach bestem Wissen und Gewissen, unterliegen aber zwangsläufig einem gewissen Unsicherheitsfaktor.

Bei den Neubauvarianten konnten nur Plankosten als Grundlage dienen.

Die Kostenberechnung für die Variante 1 – Sanierung ist auf der Grundlage ursprünglicher, sehr detaillierter Kostenberechnungen unter Berücksichtigung von Kostensteigerungsraten angepasst worden und stellt vermutlich die realistischste Kostenberechnung dar.

Die Kostenberechnungen aller anderen Varianten basieren auf Annahmen und pauschal definierten kalkulierten Gewerkkosten, tlw. auf Basis der Kostenschätzung des Büros Speer aus dem Jahr 2007, jeweils hochgerechnet mit dem Baukostensteigerungsindex.

Bei der **Variante 9**, kalkuliert nach Kostenschätzung des Büros Speer aus dem Jahr 2007, hochgerechnet mit dem Baukostensteigerungsindex, fallen ggf. zusätzlich noch Kosten für die Erstellung einer Tiefgarage, die Außenanlagen, die Auslagerung der Verwaltung, Ablöse von Pachtverhältnissen und etwaige Entschädigungszahlungen (Drehscheibe, Pavillons Michelhans und Kühner) an.

Auf Grund der Größenordnung jeder (sinnvollen) Rathausvariante ist eine europaweite Ausschreibung gesetzlich erforderlich.

Die Regiekosten (Kosten des Ausschreibungsverfahrens) werden auf eine halbe Mio. Euro geschätzt. Regiekosten fallen bei den Vorhaben -egal welcher Art- nur dann an, wenn sich aufgrund einer Funktionalausschreibung oder eines PPP-Verfahrens eine besondere Vergütungspflicht für Leistungen (Betreuungs- oder Planungsleistungen) ergeben würde. Bei "normaler" Abwicklung des Verfahrens sind die Kosten für Planung, Ausschreibung und Bauleitung über das Honorar zu vergüten.

Zur **Innenstadtentwicklung** wird die Durchführung einer Machbarkeitsstudie / eine Konzeptstudie vorgeschlagen.

Diese sowohl bei der Variante 6 als auch bei der Variante 9 vorgeschlagene Machbarkeitsstudie / Konzeptstudie beinhaltet die Nutzung des Rathausgrundstücks unter besonderer Berücksichtigung einer Aufwertung der Innenstadt.

Dabei werden die machbaren Nutzungen und Gebäudestrukturen für die zur Verfügung stehende Fläche abgeprüft. Dies geschieht in Varianten, denen eine grobe Kostenkalkulation zu Grunde gelegt wird.

Bei der Überprüfung der machbaren Nutzungen wird, neben den Vorgaben seitens der Stadt, die städtebauliche Umgebung sowie die aktuelle Immobilienmarktlage berücksichtigt.

Diese Machbarkeitsstudie / Konzeptstudie ist von ihrer Art her am ehesten vergleichbar mit dem damaligen Gutachten von Speer & Partner. Die Kosten variieren je nach Leistungsumfang sehr stark und werden auf 25 – 50.000 Euro geschätzt.

9 Anlagen

- Anlage 001: Übersicht Varianten
- Anlage 002: Auswertung zu „Positionen und Fragestellungen“
- Anlage 003: Auswertung zu „Leitaspekte / -fragen“
- Anlage 004: Übersicht Arbeitsaufträge
- Anlage 005: Cluster Arbeitsaufträge
- Anlage 006: Präsentation zu Verkehrsentwicklungsplan – Maßnahmenkatalog
- Anlage 007: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (1)
- Anlage 008: Standort Industriestraße
- Anlage 009: Kommunales Benchmark Rathaus Tabelle
- Anlage 010: Kommunales Benchmark Rathaus (Präsentation)
- Anlage 011: Sachlich zusammenarbeitende Verwaltungseinheiten
- Anlage 012: Ergebnisse bisheriger Innenstadt-Workshops
- Anlage 013: Städtebauliche Rahmenbedingungen
- Anlage 014: Energetische Modernisierung kommunaler Nichtwohngebäude
- Anlage 015: Programm 218 der KfW
- Anlage 016: Variantenvergleich Sanierung – Neubau (Innenstadt)
- Anlage 017: Publikumsfrequenz 2011
- Anlage 018: Einkaufen und Wohnen am Standort Rathausplatz
- Anlage 019: Auswertung Kundenbefragung
- Anlage 020: Skizze Funktionsbau Friedrich-Ebert
- Anlage 021: Bestuhlung kleiner Saal (Anhang 1)
- Anlage 022: Firmenvorstellung Goldbeck
- Anlage 023: Einsatz Generalunternehmer
- Anlage 024: Nachberechnung Variante 9
- Anlage 025: Kostennutzwertanalyse (KNWA)
- Anlage 026: Arbeitsbogen Bewertung Schulnoten
- Anlage 027: Berechnung des Nutzens nach KNWA