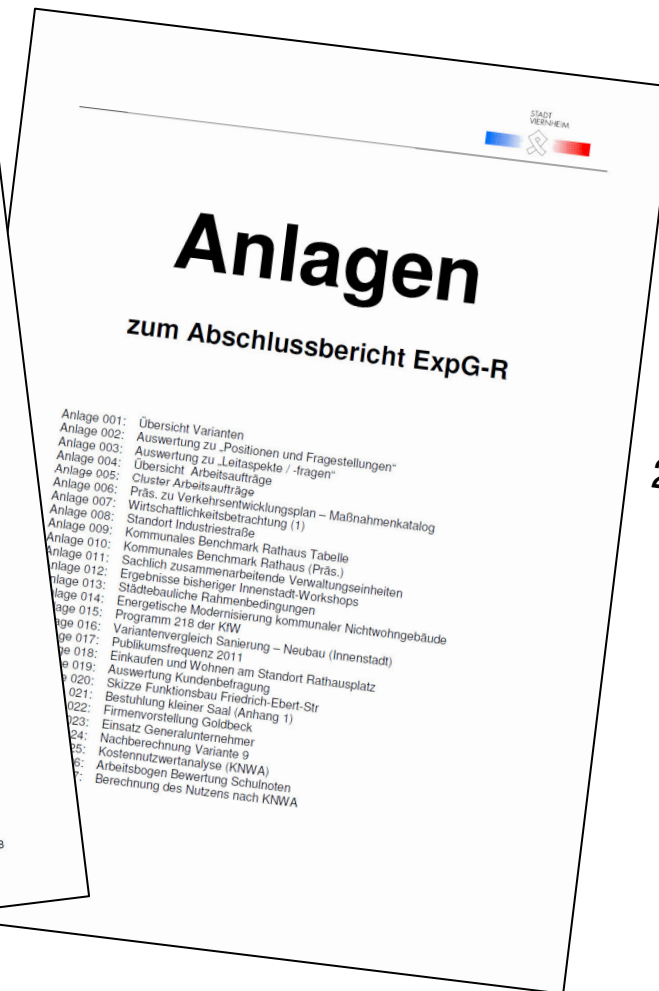
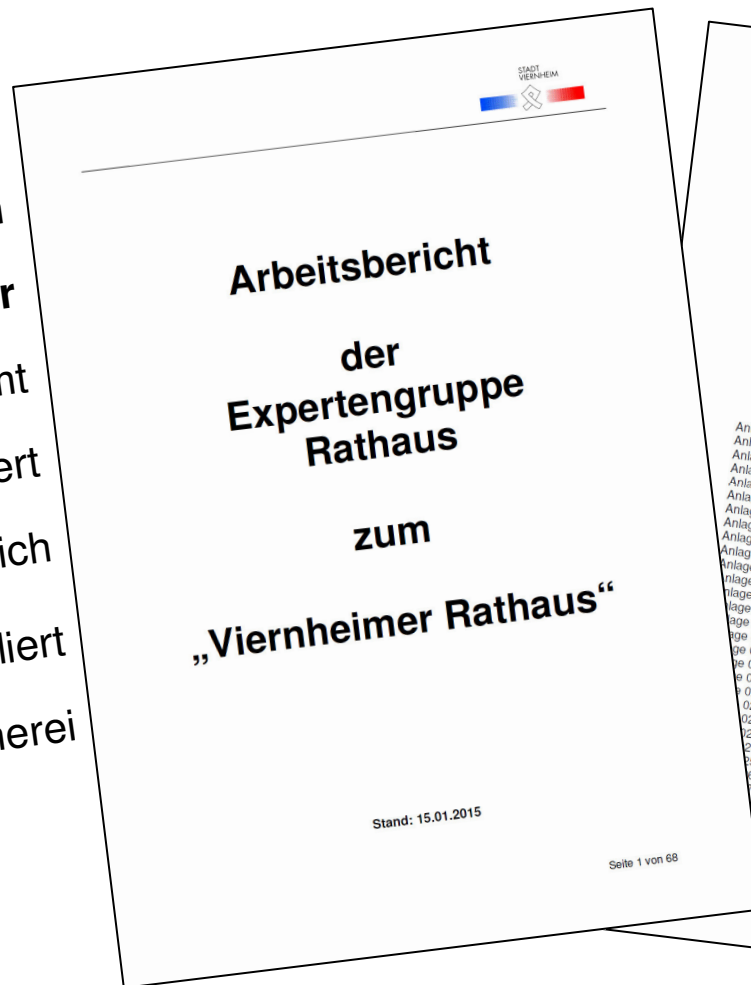


**Präsentation der
Expertengruppe Rathaus (ExpG-R)
zum Thema „Rathaus“**

im HuFa am 22.01.2015

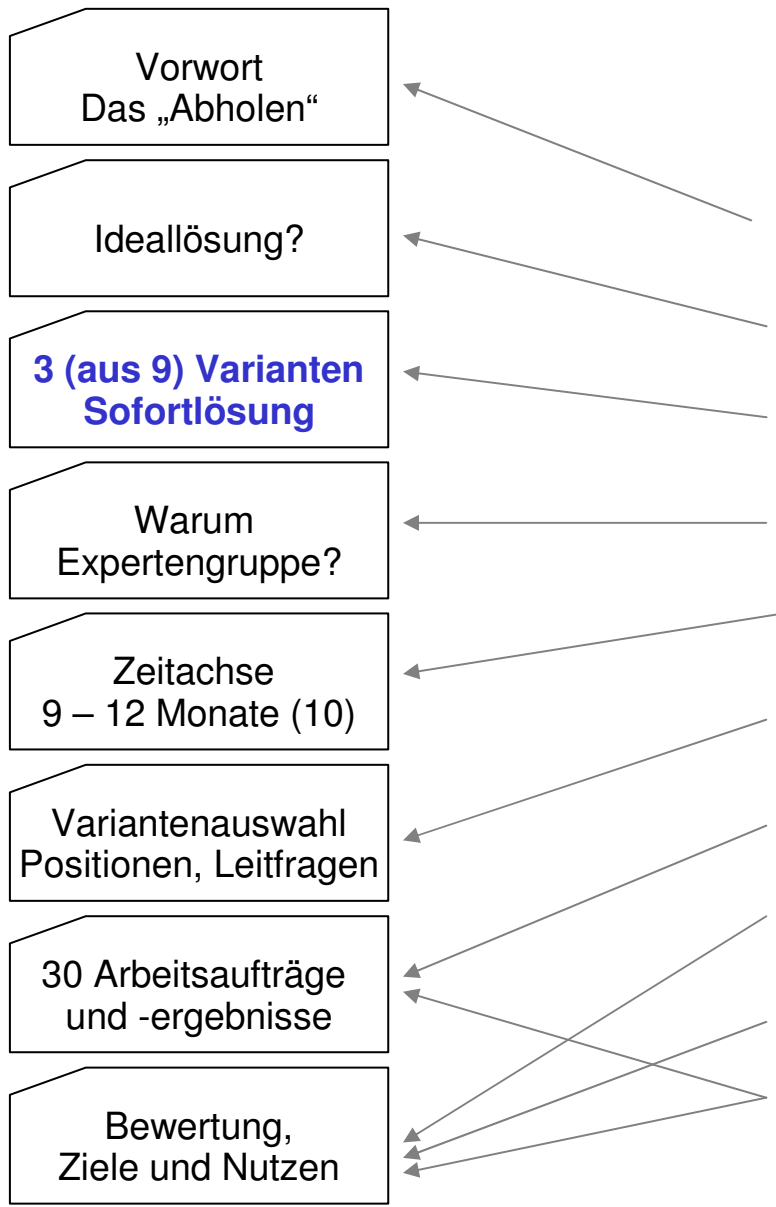
Der Bericht!

69 Seiten
Ergebnis-/Arbeitspapier
unverblümt
nicht redigiert
tlw. sehr fachlich
nicht politisch aufpoliert
Keine Geheimniskrämerei



27 Anlagen
2 cm stark

Inhaltsverzeichnis



- 0. Präambel
- 1. Appetizer „Gesucht wird“
- 2. Ergebnis
- 3. Veranlassung
- 4. Sitzungsfolge
- 5. Findungsphase
- 6. Recherchephase
- 7. Bewertungsphase
- 8. Hinweise
- 9. Anlagen

Das Abholen ! (1/3)

- anno domini 2012
- Kosten für eine Rathaus-Sanierung deutlich > 10 Mio Euro
- absehbar veränderte Einzelhandelssituation (Drogerie Müller)
- ZWEI Dezernenten stellen gemeinsam an die StaVo schwierige Fragen:

Können wir uns die nötige Sanierung aktuell leisten?

Gibt es eine andere Möglichkeit, die evtl. auch die finanzielle Last verringert

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

Das Abholen ! (2/3)

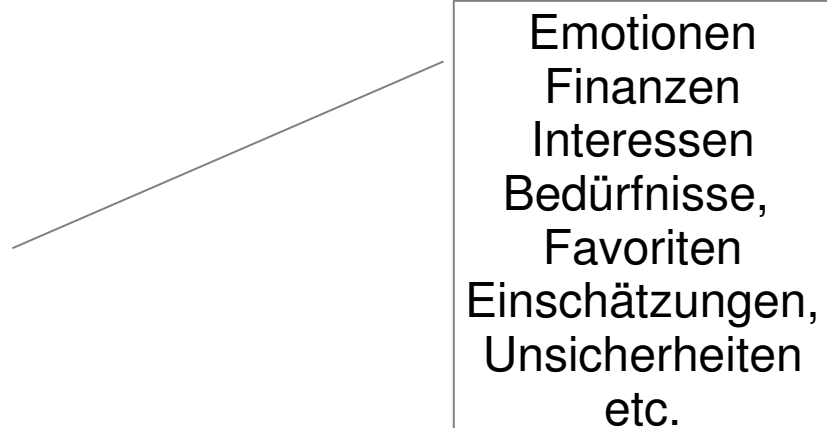
- Prüfauftrag zur alternativen Unterbringung der Stadtverwaltung
- Prüfauftrag zur Nutzungsänderung des bisherigen Rathaus-Grundstückes für Handel und Wohnen
- Jahreswechsel 2012/2013:
- die Wirtschaft hat ein Grundinteresse zur Nutzung des Rathaus-Grundstückes für Wohnen und Handel
- eine dezentralere Verwaltung ist möglich und kostengünstiger.

Das Abholen ! (3/3)

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

Ende 2013:

Nur von einer Fraktion liegt eine Antwort vor!



Emotionen
Finanzen
Interessen
Bedürfnisse,
Favoriten
Einschätzungen,
Unsicherheiten
etc.

Gesucht wird ...

eine Lösung für

1. ein **finanzierbares** Viernheimer Rathaus ...mit
2. Erfüllung hoher **Ansprüche** hinsichtlich
 - **Dienstleistungsqualität** für den Bürger
 - **Funktionsfähigkeit** und
 - **Städtebau**

Mitglieder der ExpG-R

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

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
Herbert Scholz	Kämmerei (optional)
Stefanie Rohrbacher	Kämmerei (optional)
Alexander Schwarz	Wirtschaftsförderung (optional)



Ziel / Auftrag der ExpG-R

Defizite im bisherigen Kommunikationsprozess aufarbeiten

- Was ist wichtig ?
- Was ist irrelevant ?

Fehlende, strategisch relevante **Grundsatzentscheidungen** vorbereiten.

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

NICHT entscheiden !

Empfehlung zu den Varianten abgeben

Rahmenbedingungen der ExpG-R

- Arbeitsfähige Gruppengröße
- Keine Produktion zusätzlicher (externer) Kosten
- Zeitachse 9 – 12 Monate (April 2014 – Januar 2015 = 10 Monate)
- Beteiligung aller (mitwirkungswilligen) Fraktionen
- Keine „Denkverbote“ - Offenheit für Neues
- Keine wahlkampfstrategischen Überlegungen
- Fairness ggü. Andersdenkenden
- „Spielregeln“ v.a. im Umgang mit Gastbeiträgen
- Entemotionalisierung
- Versachlichung

Vorgehensweise der ExpG-R

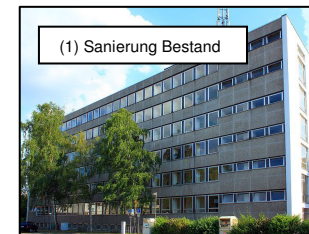
1. Findungsphase

2. Recherchephase

3. Bewertungsphase

Findungsphase (1/7)

1	Sanierung des Bestandes
2	Umbau /Neubau/ Miete für technische Ämter
3	nur Miete
4	Neubau Verwaltungsgebäude als Funktionsbau



(2) Umbau Bürgerhaus
+ MIETE ZAHLEN
+ Neubau technische Ämter (800 m²)

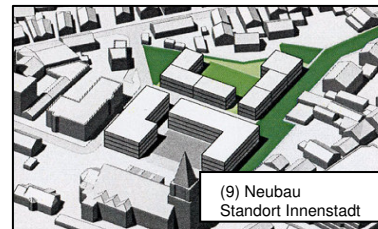
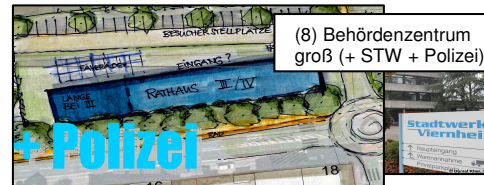
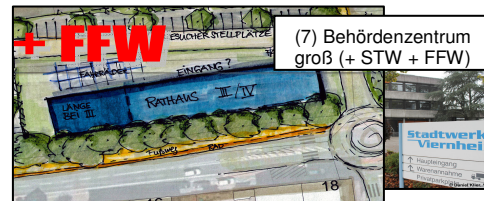
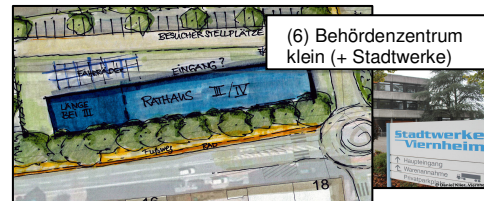


(4) Neubau Verwaltung / Funktionsgebäude (2.300 m²)
FUNKTION



Findungsphase (2/7)

5	Dezentrale Verwaltung + Stadtwerke („Variante 2 +“)
6	Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)
7	Behördenzentrum groß (+ Stadtwerke + Feuerwehr)
8	Behördenzentrum groß II (+ Polizei)
9	Neubau am Standort des Altbestandes



Findungsphase (3/7)

Variantenunterscheidungen:

- Bestandsgebäude
- Umbau des Bürgerhauses
- Standort Neubau
- Dezentralisierung
- Miete
- Postgebäude

Siehe Auslage

Bausteine >>>	Bausteine															
	Sanierung	Umbau des Bürgerhauses	Neubau auf stadteingebundene	Neubau Standort Stadtwerke	Dezentralisierung	Miete in Innenstadtbereich	Post	Neubau (Irgendwo)								
Variante	Sanierung des Bestandsgebäudes	VIS Räume für Amt	Bürgerhaus wird Rathaus	Bierschwemme zum Archiv	300 m ² für technische Amt	Verwaltungsgebäude mit einigen Verwaltungsteilen	Verwaltungsgebäude mit landnutzigen alten Verwaltungsteilen	Verwaltungsgebäude mit landnutzigen alten Verwaltungsteilen + FFV	Verwaltungsgebäude mit allen Verwaltungsteilen + Polizei	anderer Verwaltungsstandort nach Sachvermittlung (OA + Polizei)	nur Bürgerbüro	Miete in Innenstadtbereich für publikumsorientierte Amt	weitere Amt	ehemaliges Postgebäude für Polizei	alte Funktionsgebäude (2300 m ²)	Innenstadt (jetziger Standort)
1	Sanierung des Bestandes	X														
2	Umbau/Neubau/ Miete für technische Amt		X	X	X	X						X		X		
3	nur Miete		X	X								X	X	X		
4	Neubau Verwaltungsgebäude als Funktionsbau		X	X							X	X	X	X		
5	Dezentrale Verwaltung = Stadtwerke (Variante 2-*)		X			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

Findungsphase (4/7)

- + „**Positionsbestimmung**“ zu insgesamt 17 aufgeworfenen Fragen, Aussagen bzw. Hypothesen, z.Bsp.
 - **Werden Rathaus und Fußgängerzone als Einheit gesehen?**
 - **Einzelhandelsprojekt in der Innenstadt und Verkehr?**
 - **Rolle / Aufgabe des Bürgerhauses ein Thema?**
 - **Relevanz von Stadtfest, Sommerbühne, Weihnachtsmarkt und Kerwe ?**
 - **Ausbau Fußgängerzone relevant?**
 - **Gemeinsames Behördenzentrum aus Stadtverwaltung und Stadtwerke ?**
 - **Dezentralisierung der Verwaltung ?**
 - **Innenstadtlage oder Randlage an der Peripherie?**
 - **Arbeitsumfeld, Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitsleistung?**
 - **Denkverbot wegen Geldmangel?**

Findungsphase (5/7)

- + **Definition von Leitfragen / -aspekten**
inkl. Priorisierung entscheidungsrelevanter Parameter

Standortbestimmung: zentral, dezentral

Verkehr

(Verwaltungs-) Flexibilität

Förderprogramme

kulturelle Veranstaltungen

Kosten

Kommunikationswege

Synergieeffekte

Ersatznutzung Innenstadtgelände

Energieaspekt

Welche Leitfragen / Leitaspekte sind für den Einzelnen / die Gruppe wie wichtig?

Und damit letztlich wie entscheidungsrelevant?

Findungsphase (6/7)

Immer unstrittig und klar war:

Bürgerfunktion im Zentrum sehr wichtig!

Nachfolgenutzung (bei Wegfall des Rathauses in der Innenstadt) muss nachhaltig gesichert sein.

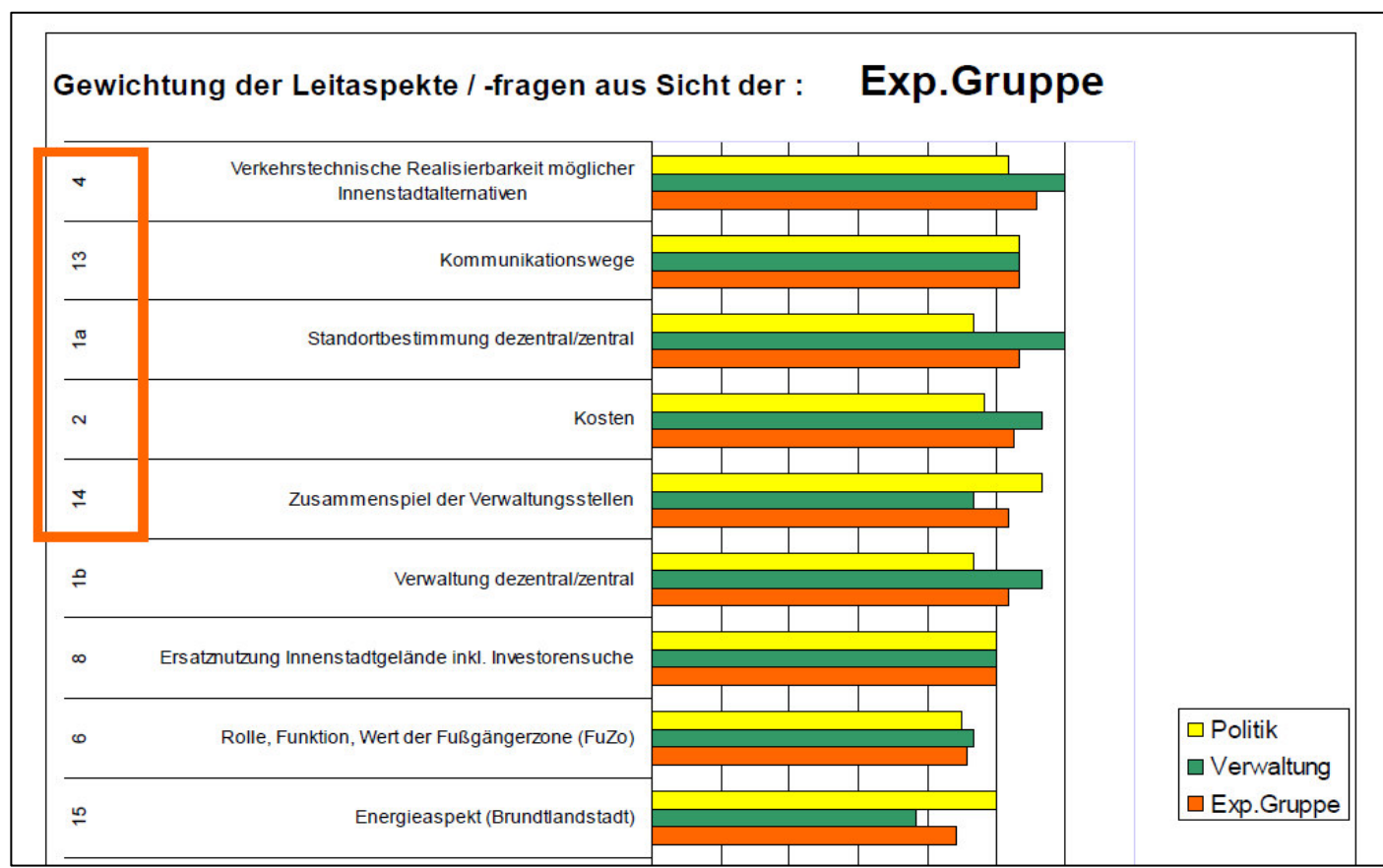
Schlanke, leistungsfähige Verwaltung braucht kurze Wege / Zusammenspiel der Verwaltungsstellen

Gesamtkosten relevant

Kostenoptimierung sollte nach der Grundsatzentscheidung zum Standort und der Verwaltungsstruktur erfolgen

Sinnvoll(ere) Nutzung anderer Grundstücke sollte kein Hauptentscheidungskriterium für den Rathausstandort sein (keine „Neue Stadtmitte“ auf Biegen und Brechen“)

Findungsphase (7/7)



TOP fünf (der ExpG-R):

- 1:** Verkehrstechnische Realisierbarkeit möglicher Innenstadtalternativen
- 2:** Kommunikationswege
- 3:** Standortbestimmung dezentral/zentral
- 4:** Kosten
- 5:** Zusammenspiel der Verwaltungsstellen

Recherchephase (1/3)

30 Arbeitsaufträge aus den Bereichen

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

Recherchephase (2/3)

30 Arbeitsaufträge ...:

wichtige – weniger wichtige – bedeutsame – unbedeutende

Verkehrsentwicklungsplan

Wirtschaftlichkeit

Post

Alternativstandorte Behördenzentrum

Variantenvergleiche

Stadtwerke

Benchmark Rathaus in anderen Städten

Fördermöglichkeiten

Publikumsverkehr

Zusammenarbeit der Ämter

Historie Ämter und Feste

Polizei

Vergabe an einen Generalunternehmer

Rettungsschirm-Kommune

Buchwert

Ergebnisse alter Innenstadt-Workshops

Unterhaltungskosten

FFW-Standort

Planerische Rahmenbedingungen

Aufgaben des Bürgerbüros

Kundenbefragung

Investoreninteresse an der Innenstadt

Planungsskizze Alternativstandort

Kommunale Zusammenarbeit im Bereich FFW

Auslastung Ratssaal und kleiner Bürgerhaussaal

Recherche „Impressionen“ (3/3)

Verkehrsentwicklungsplan:	Verkehrsproblem ja, aber lösbar kein direkter Zusammenhang / Ausschluss von Verkehr und Rathausstandort Fachgutachten erforderlich!
Benchmark Rathaus:	zentrale, zusammengefasste Verwaltung bevorzugt Innenstadtlage (emotional) bevorzugt
Zusammenarbeit der Ämter/ Aufgaben des Bürgerbüros/ Publikumsverkehr / Kundenbefragung	Rathaus ist gut erreichbar (auch mit dem Auto) 67 % der Besucher verbinden dies mit anderen Erledigungen Hauptfrequenzbringer Bürgerbüro deckt 55% des Kundenstroms das Af Soziales und Standesamt deckt 26 % (Summe: 81 %) 45 % Frequenzverlust i.d. Innenstadt bei Abzug der Verwaltung (ohne BB)
Stadtwerke	Masterplan 2024 Rathaus-Neubau möglich Synergieeffekte möglich
Wirtschaftlichkeit/ Vergabe an einen Generalunternehmer	PPP nicht uninteressant Einsatz eines GU durchaus charmant / effizient hoher „Entlastungsgrad“

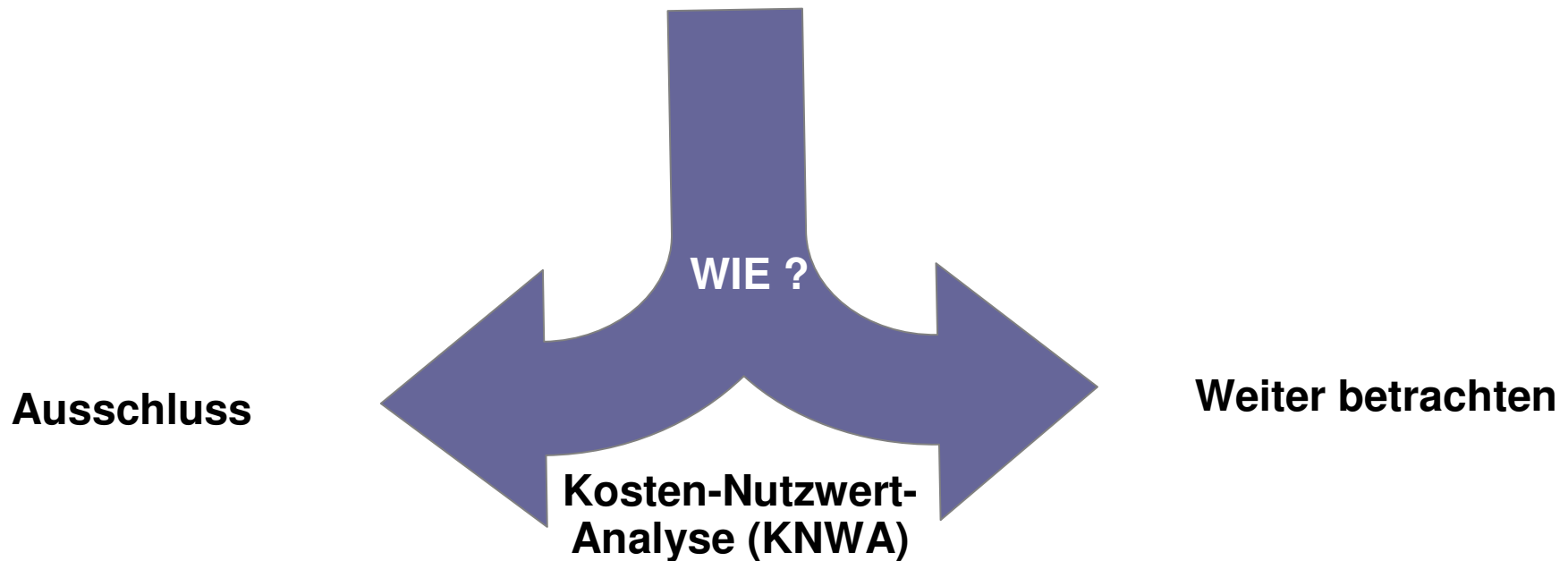
Herausforderung „Bewertung“

**9
Varianten**

**Eigene
Positionen
zu 17 Frage-
stellungen**

**Leitfragen /
-aspekte**

**30 Arbeits-
aufträge
und Ergebnisse**





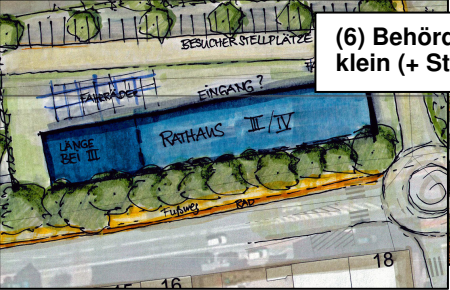


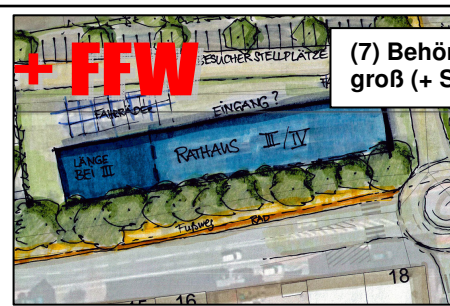
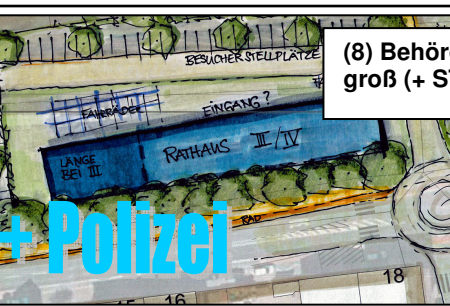
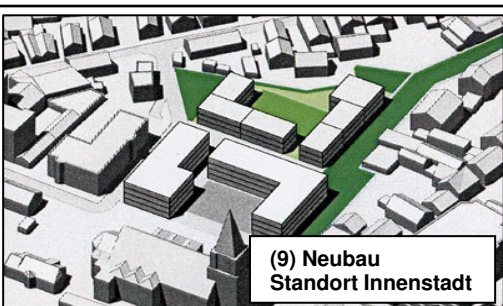
Kosten-Nutzwert-Analyse (KNWA)

- relativ **einfaches** Instrument
- bietet aber trotzdem ein **effektives** Bewertungsverfahren
- um **komplexe** Entscheidungsprozesse
- mit **quantitativen** Kriterien (Kosten)
- und/oder **qualitativen** Kriterien (weiche Kriterien)
- zu einer **Entscheidung** vorantreiben zu können.




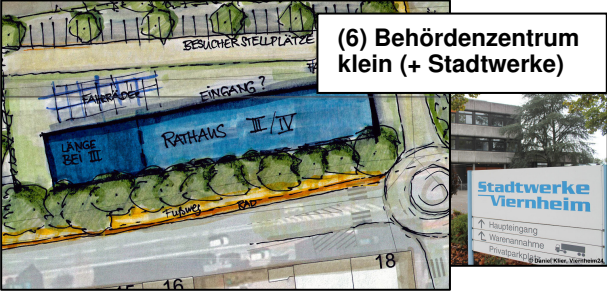
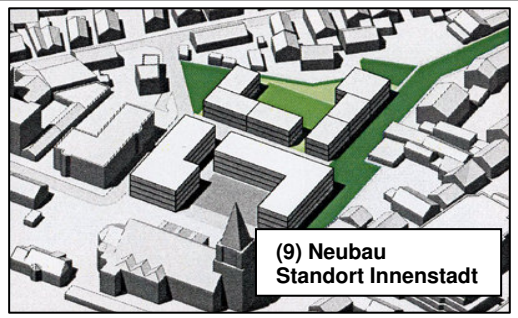
Kosten-Nutzwert-Analyse

- grobe, funktionsweise Zerlegung des Problems in **Teilaspekte**
- deren **Einzelbewertung** und
- eine anschließende Zusammenfassung zum sog. **Nutzwert**.
- Einbeziehung **nicht messbarer** Einflussgrößen
- **Transparente** Entscheidung v.a. bei **mehreren Alternativen**.

Bewertungsphase (Start)

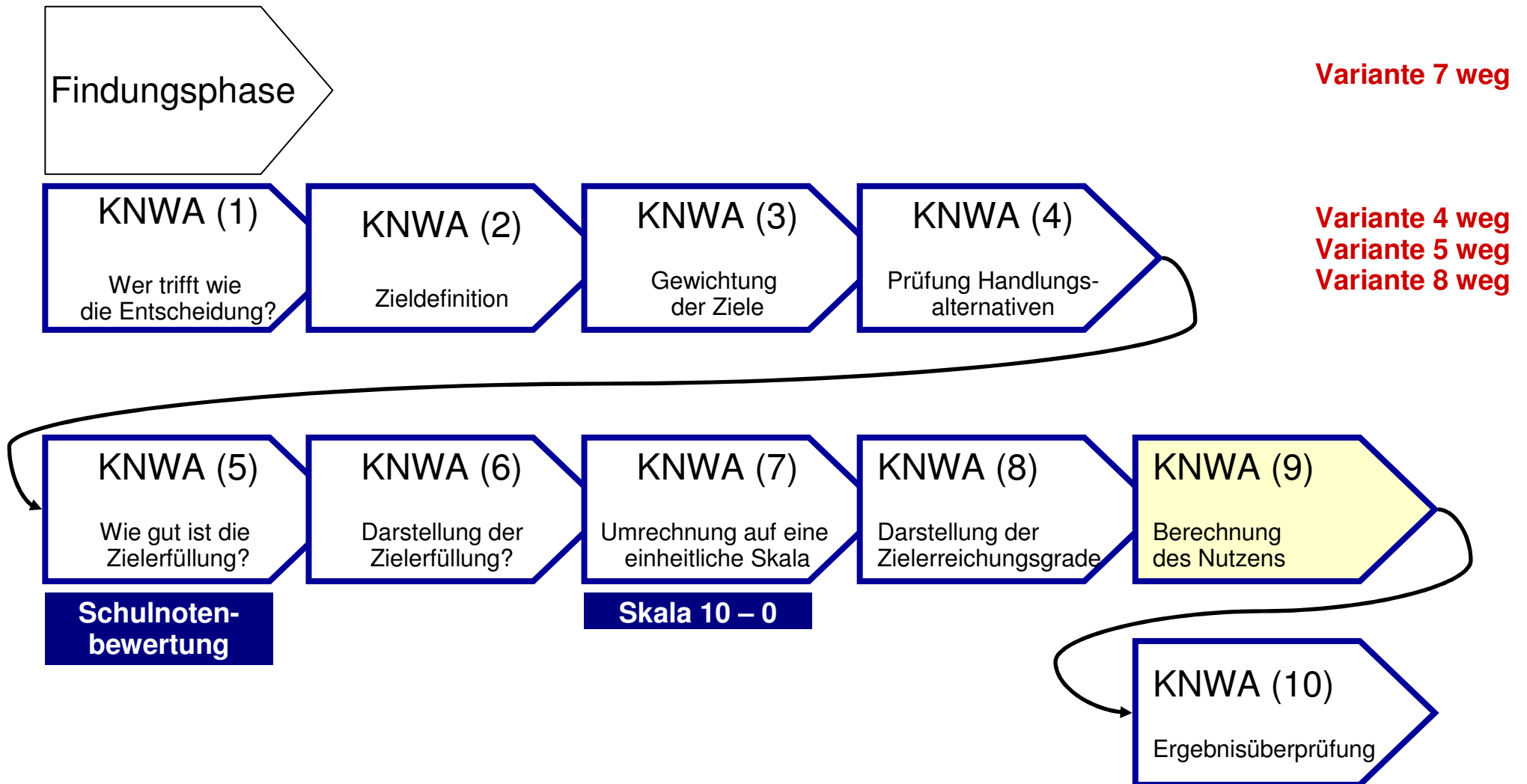
 <p>(1) Sanierung Bestand</p>		<p>(2) Umbau Bürgerhaus</p> <p>+ MIETE ZAHLEN</p> <p>+ Neubau technische Ämter (800 m²)</p>	 <p>(3) zur Miete</p>
 <p>(6) Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)</p>		<p>(5) Dezentrale Verw. + Stadtwerke</p> <p>Neubau für „einige“ Ämter am Standort Stadtwerke</p> <p>Umbau Bürgerhaus</p>	<p>(4) Neubau Verwaltung / Funktionsgebäude (2.300 m²)</p> <p>FUNKTION</p> 
 <p>(7) Behördenzentrum groß (+ STW + FFW)</p>	 <p>(8) Behördenzentrum groß (+ STW + Polizei)</p>	 <p>(9) Neubau Standort Innenstadt</p>	

Bewertungsphase (Start)

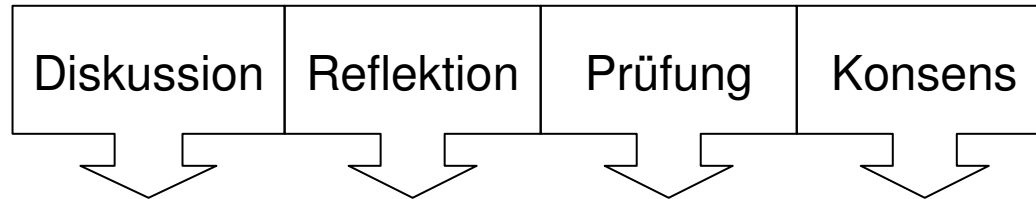
 <p>(1) Sanierung Bestand</p>	 <p>(2) Umbau Bürgerhaus + MIETE ZAHLEN + Neubau technische Ämter (800 m²)</p>	 <p>(3) zur Miete</p>
 <p>(6) Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)</p>	<p>(5) Dezentrale Verw.</p> <p>Variante 5 – Dezentrale Verw.</p> <p>bei KNWA verworfen weg. Ähnlichkeit zu Var. 4 (Ordnungsamt)</p>	<p>(4) Funktionsgeb.</p> <p>Variante 4 Funktionsgeb.</p> <p>bei KNWA verworfen weg. Ähnlichkeit zu Var. 6 (Ratssaal)</p>
<p>Variante 7 – BHZ groß I</p> <p>in Recherchephase verworfen! (Zu viel Unwägbarkeiten, zu hoher Aufwand)</p>	<p>Variante 8 – BHZ groß II</p> <p>bei KNWA verworfen. Polizei soll(te) extern Untergebracht sein</p>	 <p>(9) Neubau Standort Innenstadt</p>

Ausschluss nach:
 + Bewertung „Ergebnis Arbeitsauftrag“
 + Überprüfung der Handlungsalternativen (KNWA)

Bewertungsphase (Kosten-Nutzwert-Analyse)



Bewertungsphase (Kosten-Nutzwert-Analyse)



Ziele	Leitfragen / Bemerkungen
Kosten (40 %) Laufende HH-Kosten (15 %) Belastung über 80 Jahre (25 %)	Messbares Ziel Höchster Gesamtwert des Zieles „Kosten“, der Finanzlage angemessen
Dienstleistungsqualität (20 %)	Kurze Wege für den Bürger Ausstattung entspricht den heutigen Ansprüchen („Empfang“) aus Perspektive des Bürgers zu betrachten!
Funktionsfähigkeit (20 %)	Einzelne Verwaltungsstellen können gut zusammen arbeiten Es besteht (inner) organisatorische Flexibilität Mitarbeiter (MA) sind angemessen untergebracht + ausreichend Raum für MA sowie sonstige Funktionen aus Perspektive der Verwaltung zu betrachten!
Städtebau (20 %)	Rathaus fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein Innenstadt wird gestärkt, Attraktivität (Magnet) Qualitätsfaktor Brundtlandstadt + Erreichbarkeit mittels KW, Bus, Fahrrad, zu Fuß

Bewertung nach KNWA

Kosten- Nutzwert- Analyse (Rathaus)	Oberkriterium	messbar	messbar	nicht messbar	
	Kriterium	Kosten		vergebene Schulnoten - umgerechnet in Punkte zum Kriterium Dienstleistungsqualität
	Gewichtung	K1 Laufende Haushaltskosten	K2 Belastung über Lebenszeit 80 Jahre	Mittelwert	20%
	Anteil. Gewichtung	15%	25%	Einzelwerte	Einzelwerte

Variante 1	Sanierung des Bestandes	2,32	8,99	7,80		7,80
		0,35	2,25	8	7	1,56
8	8					
8	8					
7	8					
8	8					

Variante 2	Umbau /Miete/ Neubau für technische Ämter	10,00	9,67	3,40		3,40
		1,50	2,42	3	3	0,68
4	3					
2	5					
2	6					
3	3					

10,9: eins +,-
8,7 : zwei +,-
6-4 : befriedigend
3,2 : ausreichend +,-
1,0 : mangelhaft +,-

Durchschnittswert aller Einzelbewertungen

Teil-Nutzwert

Einzelbewertungen

Bewertung nach KNWA

Varianten	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Nutzen
-----------	--------	--------	--------	--------	--------

Kosten- Nutzwert- Analyse (Rathaus)	Oberkriterium	messbar		nicht messbar		nicht messbar		nicht messbar		1,50	3,40
		Kriterium	Kosten	vergebene Schulnoten - umgerechnet in Punkte zum Kriterium Dienstleistungsqualität	vergebene Schulnoten - umgerechnet in Punkte zum Kriterium Funktionsfähigkeit	vergebene Schulnoten - umgerechnet in Punkte zum Kriterium Städtebau	Nutzen 1	Gesamt-Nutzen
Gewichtung Anteil, Gewichtung	K1 Laufende Haushaltskosten K2 Belastung über Lebenszeit 80 Jahre	40%	Mittelwert	20%	Mittelwert	20%	Mittelwert	20%	60%	100%	
		15%	25%	Einzelwerte	Einzelwerte	20%	Einzelwerte	Einzelwerte	20%	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 8 8 8 7 8 8 8	1,56	6 6 7 7 5 7 6 6 7 5	1,24	3 7 8 7 4 1 4 4 0 5	0,86	3,66	6,25
		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 3 2 5 2 6 3 3	0,68	4 4 4 2 2 5 3 8 1 2	0,70	6 2 4 3 7 5 4 3 6 2	0,84	2,22	6,14
		9,56	7,35	2,20	2,20	2,20	2,20	2,80	2,80	nur nicht messbare Kriterien	alle Kriterien
Variante 2 Umbau /Miete/ Neubau für technische Ämter		1,43	1,84	0 4 1 2 0 3 1 6 3 2	0,44	2 4 1 1 0 2 2 6 2 2	0,44	3 2 1 2 4 5 3 0 6 2	0,56	1,44	4,71
		7,56	9,51	6,70	6,70	7,60	7,60	6,60	6,60	nur nicht messbare Kriterien	alle Kriterien
		1,13	2,38	5 6 4 7 8 10 6 8 5 8	1,34	8 6 8 7 8 10 7 8 6 8	1,52	6 6 6 7 7 8 7 3 8 8	1,32	4,18	7,69
		-3,11	6,87	9,30	9,30	9,10	9,10	8,00	8,00	nur nicht messbare Kriterien	alle Kriterien
		0,00	1,72	10 10 10 8 10 10 9 8 10 8	1,86	8 10 10 8 10 10 9 8 10 8	1,82	6 10 10 9 9 7 9 8 4 8	1,60	5,28	7,00

Je höher der Wert, umso besser die Zielerfüllung bzw. der Nutzen!


Variante fernab der Stadtmitte von Relevanz !

Bewertungsergebnis 1

Ausschließliche Betrachtung: Laufende, jährliche Haushaltsbelastung

Platz 1:

Variante 2
Umbau /Miete/
Neubau für technische Ämter



(2) Umbau Bürgerhaus
+ MIETE ZAHLEN
+ Neubau technische Ämter (800 m²)

Nachteile:

hohe Defizite Dienstleistungsqualität
hohe Defizite Funktionsfähigkeit
Defizite Städtebau

Platz 2:

Variante 3
nur Miete

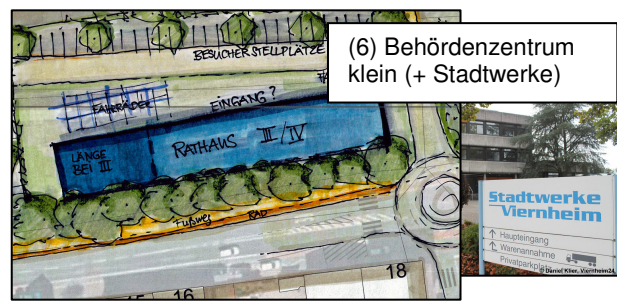


Nachteile:

hohe Belastung über 80 Jahre
hohe Defizite Dienstleistungsqualität
hohe Defizite Funktionsfähigkeit
hohe Defizite Städtebau

Platz 3:

Variante 6
Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)



Nachteile:

evtl. Innenstadtferne ???
Wobei: publikumsintensive Ämter in der Innenstadt verbleiben!


Variante „Miete“
ist keine
wirkliche Option!

Bewertungsergebnis 2

Nachhaltigere Betrachtung der Belastung über die Lebenszeit von 80 Jahren

Platz 1:

Variante 2
Umbau /Miete/
Neubau für technische Ämter



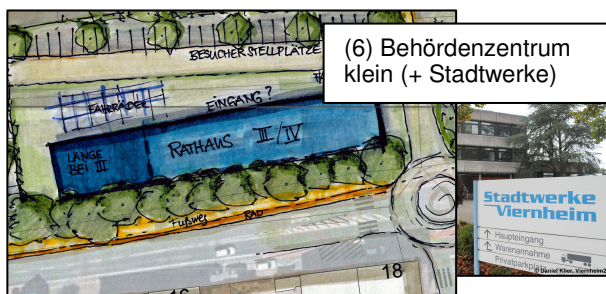
(2) Umbau Bürgerhaus
+ MIETE ZAHLEN
+ Neubau technische Ämter (800 m²)

Nachteile:

hohe Defizite Dienstleistungsqualität
hohe Defizite Funktionsfähigkeit
Defizite Städtebau

Platz 2:

Variante 6
Behördenzentrum klein
(+ Stadtwerke)



(6) Behördenzentrum
klein (+ Stadtwerke)

Nachteile:

evtl. Innenstadtferne ???
Wobei: publikumsintensive Ämter in
der Innenstadt verbleiben!

Platz 3:

Variante 1
Sanierung des Bestandes



(1) Sanierung Bestand

Nachteile:

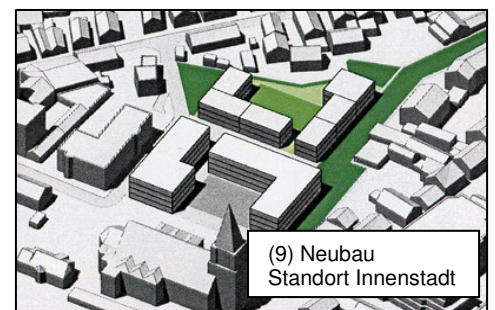
Kaum Veränderungsmöglichkeiten

bedenkenswerte Auswahl

Bewertungsergebnis 3

Ausschließliche Betrachtung: Dienstleistungsqualität

Platz 1:
Variante 9
Neubau Verwaltungsgebäude
am jetzigen Standort



Nachteile:

hohe Kosten

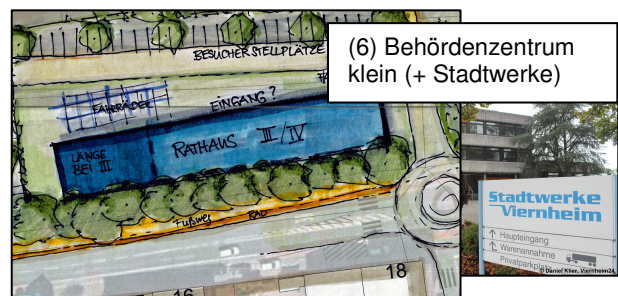
Platz 2:
Variante 1
Sanierung des Bestandes



Nachteile:

Kaum Veränderungsmöglichkeiten

Platz 3:
Variante 6
Behördenzentrum klein
(+ Stadtwerke)



Nachteile:

evtl. Innenstadtferne ???
Wobei: publikumsintensive Ämter in der Innenstadt verbleiben!

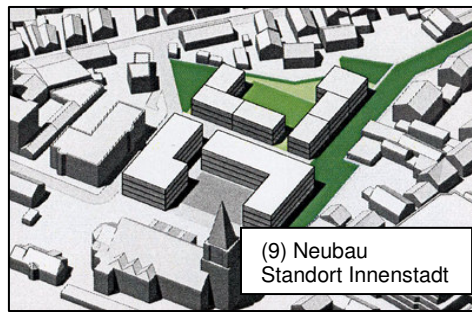
aus 9 – 1 – 6
wird 9 – 6 – 1

Bewertungsergebnis 4/5

Ausschließliche Betrachtung: Funktionsfähigkeit (dto Städtebau)

Platz 1:

Variante 9
Neubau Verwaltungsgebäude
am jetzigen Standort

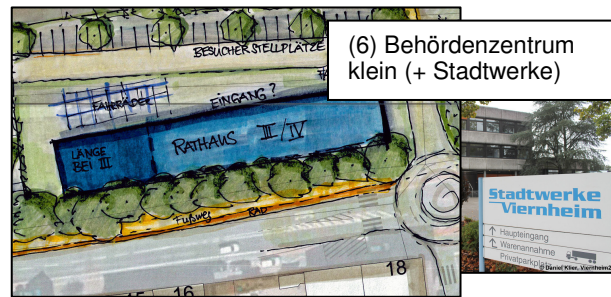


Nachteile:

hohe Kosten

Platz 2:

Variante 6
Behördenzentrum klein
(+ Stadtwerke)

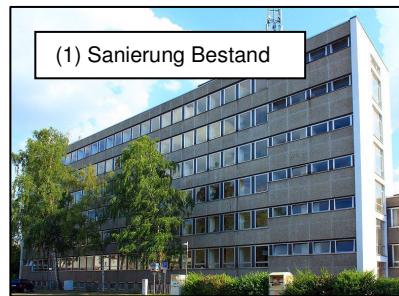


Nachteile:

evtl. Innenstadtferne ???
Wobei: publikumsintensive Ämter in der Innenstadt verbleiben!

Platz 3:

Variante 1
Sanierung des Bestandes



Nachteile:

Kaum Veränderungsmöglichkeiten

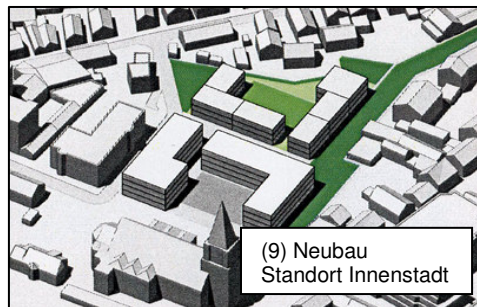
keine Änderung

Bewertungsergebnis 6

Betrachtung aller sachbezogenen Kriterien = Sachnutzen

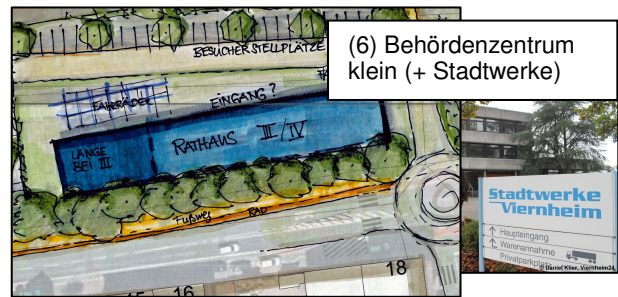
- Dienstleistung
- Funktionalität
- Städtebau

Platz 1:
Variante 9
Neubau Verwaltungsgebäude
am jetzigen Standort



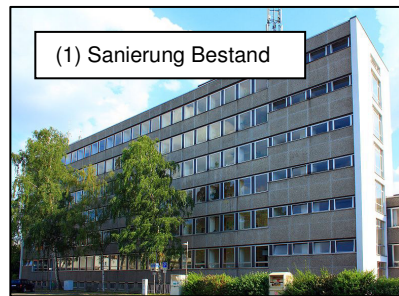
Nachteile:
hohe Kosten

Platz 2:
Variante 6
Behördenzentrum klein
(+ Stadtwerke)



Nachteile:
evtl. Innenstadtferne ???
Wobei: publikumsintensive Ämter in der Innenstadt verbleiben!

Platz 3:
Variante 1
Sanierung des Bestandes



Nachteile:
Kaum Veränderungsmöglichkeiten

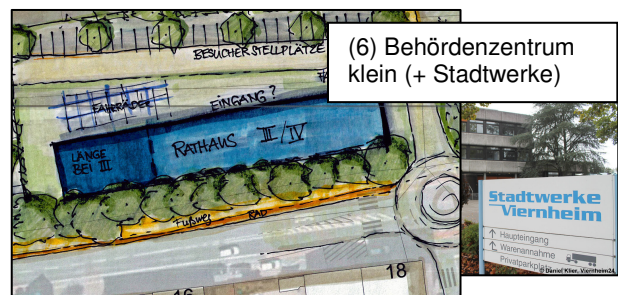
Variante 6 vor 9

Bewertungsergebnis 7

- Dienstleistung
- Funktionalität
- Städtebau
- Kosten

Betrachtung aller Kriterien = Gesamtnutzen

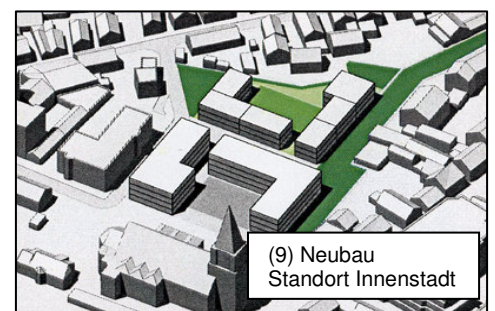
Platz 1:
 Variante 6
 Behördenzentrum klein
 (+ Stadtwerke)



Nachteile:

evtl. Innenstadtferne ???
 Wobei: publikumsintensive Ämter in der Innenstadt verbleiben!

Platz 2:
 Variante 9
 Neubau Verwaltungsgebäude
 am jetzigen Standort



Nachteile:

hohe Kosten

Platz 3:
 Variante 1
 Sanierung des Bestandes



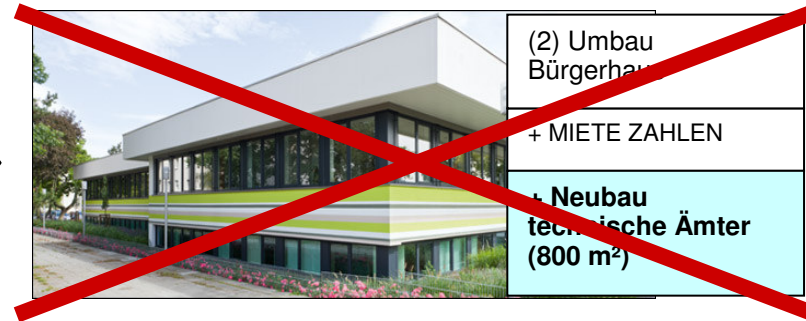
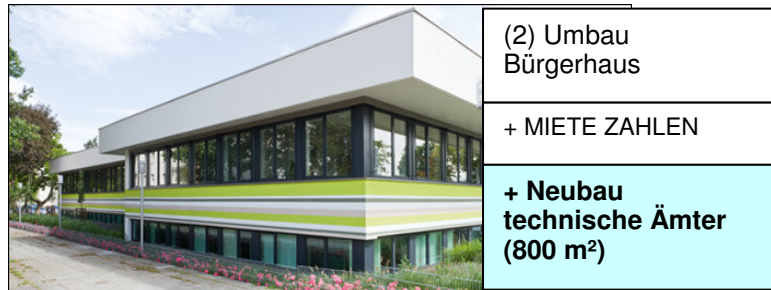
Nachteile:

Kaum Veränderungsmöglichkeiten

Empfehlungen

- 1. Ausschluss von nicht empfehlenswerten Varianten**
- 2. Perspektive für eine dauerhafte Lösung**
- 3. Vorschlag von 4 SOFORT-Maßnahmen**

1a: Empfehlung „Variantenausschluss“



Variante 2:

**Umbau / Miete /
Neubau für technische Ämter**

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

- + Neubau auf Stadtbetriebsgelände (800 m² für technische Ämter)
- + Miete für publikumsintensive Ämter im Innenstadtbereich
- + Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei

Haushaltsbelastung: 434.000 € / 456.000 €
 Kosten nach 20 Jahren: 8,4 Mio € / 8,6 Mio €
 Kosten nach 80 Jahren: 24,5 Mio €

AA_Kommunales Benchmarking:

15 von 16 Kommunen: Eigentum vor Mietlösung!
 11 von 16 Kommunen: Keine Verteilung der Verwaltung!
 Vorteile einer „zentralen“ Verwaltung!

Bewertung nach KNWA:

Vorteile:
 laufende Haushaltsbelastung
 finanzielle Belastung bei Lebenszeitzyklus 80 Jahre

Nachteile
 deutliche Negativauswirkungen hinsichtlich:

- Dienstleistungsqualität
- Funktionsfähigkeit
- Städtebau

1b: Empfehlung „Variantenausschluss“



Variante 3:

zur Miete

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

- + Miete für publikumsintensive Ämter im Innenstadtbereich
- + Miete für weitere Ämter im Stadtbereich
- + Miete ehemaliges Postgebäude für Polizei

Haushaltsbelastung: 467.000 € / 476.000 €
Kosten nach 20 Jahren: 8,8 Mio € / 8,9 Mio €
Kosten nach 80 Jahren: 29,9 Mio €

AA_Kommunales Benchmarking:

15 von 16 Kommunen: Eigentum vor Mietlösung!
11 von 16 Kommunen: Keine Verteilung der Verwaltung!
Vorteile einer „zentralen“ Verwaltung!

AA_Zusammenarbeitende Ämter


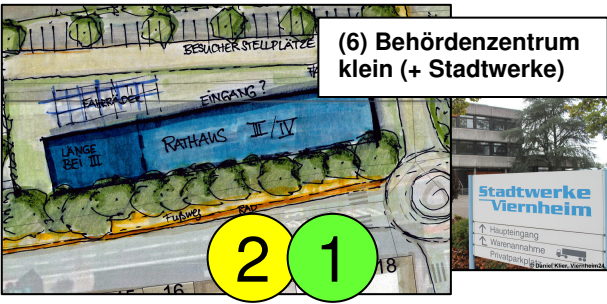
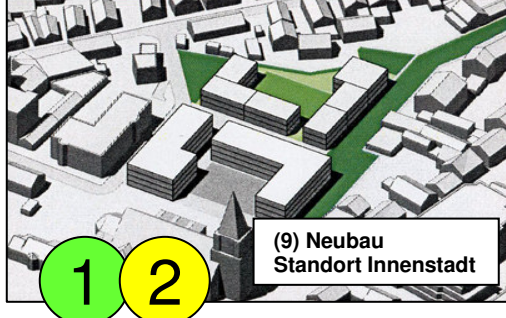
Bewertung nach KNWA:

Vorteile:
laufende Haushaltsbelastung


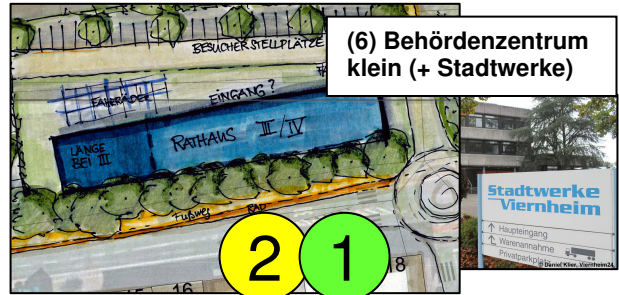
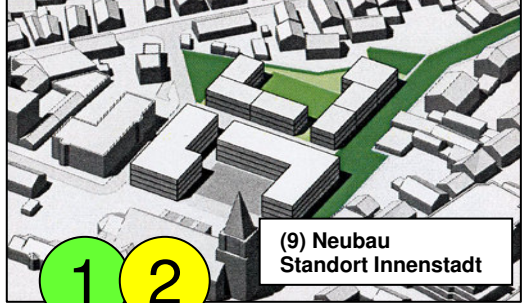
Nachteile
erhebliche Negative Auswirkungen hinsichtlich:

- Dienstleistungsqualität
- Funktionsfähigkeit
- Städtebau


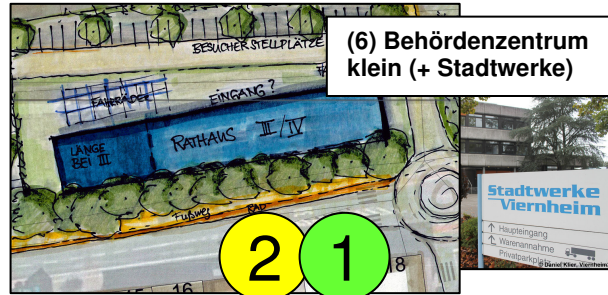
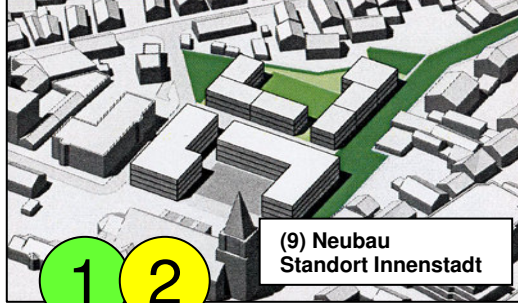
2: Perspektive „dauerhafte Lösung“

		
<p>Variante 1 Sanierung des Bestandes</p> <p>Beibehaltung des Status quo bei Sanierung des (bestehenden) Gebäudes.</p> <p>Haushaltsbelastung: 805 T€</p> <p>Kosten nach 20 Jahren: 16 Mio € 80 Jahren: 26 Mio €</p>	<p>Variante 6 Behördenzentrum klein (+ Stadtw)</p> <p>Neubau Verwaltungsgebäude (für tendenziell alle Verwaltungsstellen) am Standort Stadtwerke</p> <p>+ Verbleib kundenintensiver Verwaltungsstellen in der Innenstadt (Bürgerbüro, Service am Empfang, Standesamt u.a.)</p> <p>+ Miete Postgebäude für Polizei</p> <p>Haushaltsbelastung: 567 T €</p> <p>Kosten nach 20 Jahren: 11 Mio € 80 Jahren: 24,8 Mio €</p>	<p>Variante 9 Neubau am Standort Innenstadt</p> <p>Neubau in der Innenstadt + Miete Postgebäude für Polizei</p> <p>Haushaltsbelastung: 1 Mio €</p> <p>Kosten nach 20 Jahren : 19,9 Mio € 80 Jahren : 31 Mio €</p>

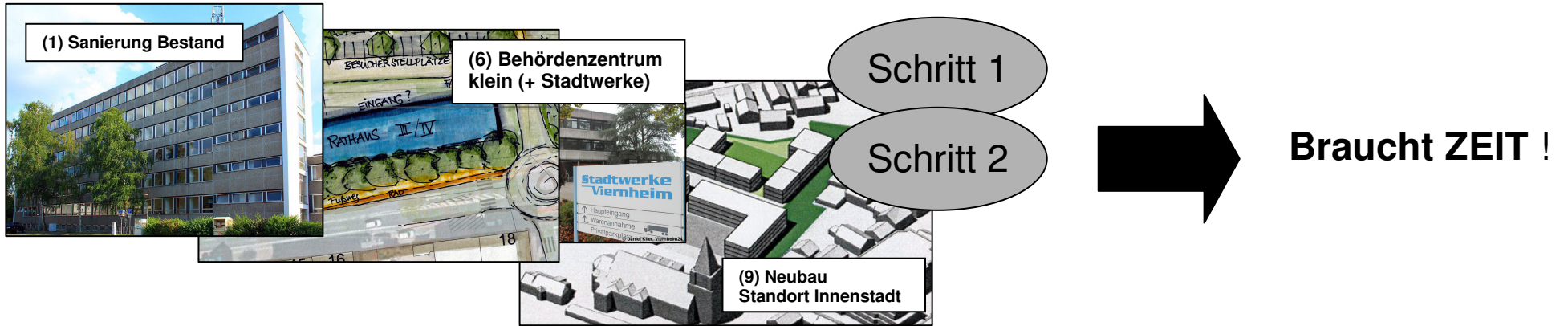
2: Perspektive „dauerhafte Lösung“

		
<p><u>Variante 1</u></p> <p>Konkrete Zahlen liegen vor !</p>	<p><u>Variante 6</u></p> <p>Sehr überdenkenswerte „mutige“ Variante, Standort außerhalb Stadtmitte</p> <p>+ Zielerfüllung in erstaunlich hohem Maße + wirtschaftlich signifikant gut - höchster Unsicherheitsfaktor Innenstadt</p> <p>Belastbarmachung durch eine vertiefende Untersuchung zur Realisierung über Machbarkeitsstudie bzw. Planungskonzept:, auch zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - akzeptables Veränderungspotenzial - PPP, Einsatz GU - Nachfolgenutzung Innenstadt - Investorensuche 	<p><u>Variante 9</u></p> <p>Attraktivste und teuerste Variante</p> <p>+ Zielerfüllung in besonderem Maße + Bestätigung als ernst zu nehmende Variante</p> <p>Belastbarmachung durch eine vertiefende Untersuchung zur Realisierung über Machbarkeitsstudie bzw. Planungskonzept:, auch zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - akzeptables Veränderungspotenzial - PPP, Einsatz GU - Konkretisierung Innenstadtentwicklung

2: Perspektive „dauerhafte Lösung“

 <p>(1) Sanierung Bestand</p>	 <p>(6) Behördenzentrum klein (+ Stadtwerke)</p>	 <p>(9) Neubau Standort Innenstadt</p>
<p>Variante 1 Sanierung des Bestandes</p>	<p>Variante 6 Behördenzentrum klein (+ Stadtw)</p>	<p>Variante 9 Neubau am Standort Innenstadt</p>
<p>Konkrete Zahlen liegen vor !</p>	<p>Schritt 1 Vorschlag für die Varianten 6 und 9: zum Erreichen einer besseren Planungstiefe: Erstellung /Beauftragung einer Machbarkeitsstudie bzw. eines Planungskonzeptes</p>	
<p>Schritt 2 Sodann Gegenüberstellung der drei Varianten 1 – 6 – 9 anhand sachlich begründeter, verifizierter und bewerteter Informationen auch als Basis für eine qualifizierte Bürgerbeteiligung / -befragung (keine Bauchentscheidung)</p>		

3: Empfehlung „SOFORT-Maßnahmen“



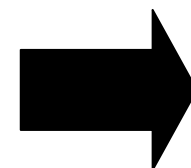
Haushaltskonsolidierung

Rettungsschirm

Netto-Neuverschuldung

Unsichere Finanzierungslage Kommunen

Kommunaler Finanzausgleich



Umsetzung der Varianten
9 – 6 – 1
erfolgt objektiv betrachtet
eher mittel- bis langfristig

(5 – 15 Jahre)

3: Empfehlung „SOFORT-Maßnahmen“

„Wir machen nichts“: **Einsparvolumen > 500 T € / anno** (Vergleich Sanierung)

Aber:

Extrem hoher Handlungsbedarf

- + Brandschutz
- + Elektrik
- + Fassade

Vorschlag:

Zwischenlösung für die „Übergangszeit“

- + Ertüchtigung des Bestandsgebäudes
- + Schaffung der erforderlichen Betriebssicherheit
- + zum Schutz der Mitarbeiter (und Besucher)
- + Generierung weiterer Vorzüge

3: Empfehlung „SOFORT-Maßnahmen“

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

Brandschutz, Elektrik, Sicherung der vorgehängten Betonfassadenteile

Verwaltung soll eine umfassende Entscheidungsvorlage erarbeiten

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

Besichtigung der maßgeblichen Polizeistellen erfolgte 2013.
Standort und räumliche Möglichkeiten positiv aufgenommen.
Ein Raumprogramm ist bereits erstellt.

Bessere Unterbringung der Polizei!
Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses der Bürger !
Stärkung des Polizei-Standortes !

Verwaltung soll die Umbaukosten ermitteln.

3: Empfehlung „SOFORT-Maßnahmen“

3. Umnutzung der derzeitigen Polizei-Räume (ca. 300 qm Büroflächen, Lagerräume und Stellplätze in der TG) z.G. Bürgerbüro und KFS-Büro

Deckung des dringenden Raumbedarfes Bürgerbüro

Schaffung einer großzügigen UND anonymen Beratungs- und Wartesituation
deutlicher Mehrertrag für die Bürger

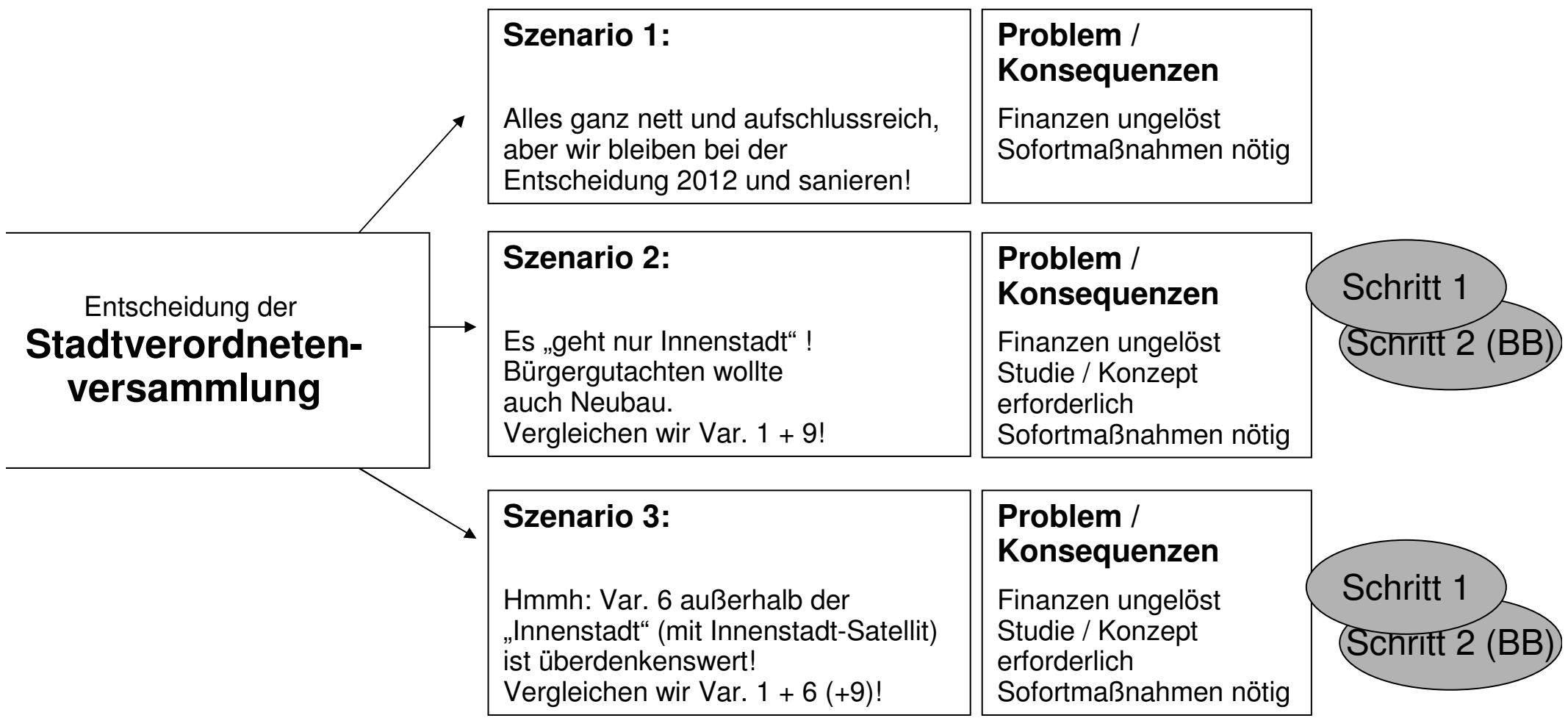
Umzug KFS-Büro erspart jährliche Mietzahlungen i.H.v. 29.040 Euro.

4. Umbau der frei werdenden (alten) Bürgerbüro-Räume

Sitzungsraum für die Ausschüsse und die Verwaltung

Schaffung einer großzügigeren Eingangssituation, mit der Perspektive für Ausstellungen

Wie geht es weiter ?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen ?