

Vorlage Nr. 2018/077

AMT FÜR HOCHBAU UND
GEBÄUDEWIRTSCHAFT

Schn
Balingen, 22.02.2018

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss **öffentlich** am 07.03.2018 Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Beschluss zur räumlichen Neuordnung des Baudezernates

Anlagen: Friedrichstraße 35: 2.OG, DG
 Neue Straße 26: EG, 1. OG, 2.OG, DG
 Neue Straße 31: EG, 1. OG, 2.OG, DG

Beschlussantrag:

1. Den Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten im Gebäude Friedrichstraße 35 mit Gesamtkosten von 63.000 € wird zugestimmt.
2. Die Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten zur Unterbringung des Hochbauamts im Gebäude Neue Straße 26 mit Gesamtkosten von 86.000 € werden bewilligt.
3. Dem Rückbau des Verbindungsbauwerks zwischen den Gebäuden Neue Straße 31 und Färberstraße 5 im Zuge des Verkaufs der Gebäude Färberstraße 5 und 9 sowie den Sanierungsmaßnahmen in der Neuen Straße 31 für insgesamt 72.000 € wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben/Einnahmen des Verwaltungshaushalts:

einmalig	72.000 €	Finanzposition 1.0600.002 (Neue Straße 31)
	63.000 €	Finanzposition 1.0600.009 (Friedrichstraße 35)
	86.000 €	Finanzposition 1.0600.010 (Neue Straße 26)
	<u>221.000 €</u>	<u>Gesamt</u>

Veranschlagung der Mittel:

Laufendes Haushaltsjahr 2018:

planmäßig	72.000 €	Finanzposition 1.0600.002 (Neue Straße 31)
	63.000 €	Finanzposition 1.0600.009 (Friedrichstraße 35)
	86.000 €	Finanzposition 1.0600.010 (Neue Straße 26)
	<u>221.000 €</u>	<u>Gesamt</u>

Sachverhalt:

In der Gemeinderatsitzung vom 25.10.2016 wurde neben dem Verkauf des Gebäude Färberstraße 5, die Anmietung des Gebäudes Neue Straße 26 (Notariat) für zunächst 10 Jahre, als temporärer Ersatz für die entfallenden Büroflächen in der Färberstraße 5, beschlossen.

Nach detaillierter Prüfung der räumlichen Gegebenheiten ist das Raumangebot, wie bereits anlässlich der Beschlussfassung im Oktober 2016 dargelegt, auch im Hinblick auf die bestehenden Raumzuschnitte im angemieteten Gebäude Neue Straße 26 nur dann ausreichend, wenn das Dachgeschoss entsprechend den Erfordernissen und nach Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien angepasst und erweitert wird. Die Kostenprognose für diese Arbeiten liegt bei bis zu 150.000 €. Nach einer Kosten-Nutzen-Analyse sind diese Ausgaben in fachlicher Hinsicht in einem lediglich angemieteten Gebäude nicht wirtschaftlich darstellbar.

Das Baudezernat benötigt beim aktuellen Personalbestand 47 Arbeitsplätze mit einer geringfügigen, zumindest temporären Erweiterungsoption im Hinblick auf die Umsetzung der Gartenschau und sonstiger langfristiger Perspektiven. Zudem sind Arbeitsplätze für bis zu 3 Auszubildende bereitzustellen. Hieraus ergibt sich auf der Grundlage von Raummusterprogrammen des Landes, wie sie beispielsweise beim Finanzamt Balingen oder dem Regierungspräsidium Tübingen zur Anwendung gebracht wurden, eine notwendige Hauptnutzfläche, einschl. Besprechungsräumen von 967 m² und Nebennutzflächen wie Toiletten, Sozial-, Kopier- und Archivräumen mit ca. 346 m². Für Verkehrsflächen und Technik sind nach Raummusterprogramm durchschnittlich ca. 387 m² für eine funktionierende Verwaltung mit teilweise maßgeblichem Publikumsverkehr zu veranschlagen.

In den beiden Gebäuden Neue Straße 31 und 26 können für das Baudezernat aktuell, ohne Ausbau des Dachgeschosses, 717 m² Hauptnutzflächen, 323 m² Nebennutzflächen und 260 m² Verkehrs-/Technikflächen zur Verfügung gestellt werden. Auch bei einem kostenintensiven Ausbau des Dachgeschosses im Gebäude Neue Straße 26 verbleibt ein deutliches Flächendefizit gegenüber einem standardisierten Raummusterprogramm, bzw. den tatsächlichen Raumbedarfen des Baudezernates.

Im Nachgang zu diesen Überlegungen hat der Eigentümer des Gebäudes Neue Straße 26 der Stadt Balingen zusätzlich das 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des ebenfalls in seinem Eigentum befindlichen Hauses Friedrichstraße 35 zu sehr günstigen Konditionen zur Anmietung angeboten. Der Zugang zum Gebäude Friedrichstraße 35 erfolgt über den gemeinsamen Hofraum über die Neue Straße. Durch die zusätzliche Anmietung dieser Räumlichkeiten im direkten Anschluss an die Liegenschaften Neue Straße 31 und 26 können die sehr beengten räumlichen Gegebenheiten in den Gebäuden Neue Straße 26 und 31 beseitigt werden, ohne den unwirtschaftlichen Dachausbau ausführen zu müssen. Insgesamt bietet sich die Möglichkeit, für jeden der drei Ämter des Baudezernats, zusammenhängende, in sich geschlossene Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen (siehe Anlagen). Dies gewährleistet effiziente Arbeitsabläufe innerhalb der Fachdisziplinen. Außerdem stehen in geringem Maß Erweiterungsflächen für die Zukunft zur Verfügung. Die finanzielle Zuständigkeit für eine Anmietung der Räumlichkeiten in der Friedrichstraße 35 liegt aufgrund der Mietpreishöhe auf Seiten der Verwaltung.

Über alle drei Objekte hinweg ergeben sich somit ca. 947 m² Hauptnutzflächen, 386 m² Nebennutzflächen und 294 m² Verkehrs-/Technikflächen. Dies entspricht annähernd den Raumbedarfen entsprechend dem Raummusterprogramm des Landes Baden-Württemberg und ermöglicht den einzelnen Ämtern innerhalb des Baudezernates ein effektives Arbeiten unter Berücksichtigung der Publikumsverkehre.

Dabei ist aufgrund der ämterspezifischen Raumbedarfe die Unterbringung des Tiefbauamts im Gebäude Friedrichstraße 35 und des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft im Gebäude Neue Straße 26 angezeigt. Das Amt für Stadtplanung und Bauservice als größtes der drei Ämter wird mit den Abteilungen Stadt- und Umweltplanung, Service Bauen und Vermes-

sung/Geoinformationen in der Neuen Straße 31 verbleiben. Das zentrale Bauarchiv wird im Gebäude Neue Straße 26 zusammengefasst.

Wie bereits im Oktober 2016 dem Gemeinderat mitgeteilt, hat das Gebäude Neue Straße 26, aber auch das Objekt Friedrichstraße 35 einen Instandhaltungsrückstau, so dass die Räumlichkeiten in beiden Gebäuden, insbesondere aufgrund der zu erwartenden langfristigen Unterbringung der Fachämter, an die geänderte Nutzung sowie die höhere Auslastung durch die Ämter angepasst werden müssen. Dieser Instandhaltungsrückstau in den inneren Räumlichkeiten spiegelt sich dabei aber auch in den jeweils niedrigen Mieten wieder.

Die wesentlich zu erbringenden baulichen Maßnahmen im Gebäude Friedrichstraße 35 umfassen für die Gesamtbaukosten von 63.000 €:

- Einbau von rauchdichten Türelementen von den Nutzungseinheiten zum Treppenhaus
- Zusammenfassen von zwei Büroräumen
- Sanierung der WC- Anlage, Umsetzung von Geschlechtertrennung
- Ergänzung und Anpassung der Arbeitsplatzbeleuchtung und Elektroinstallationen
- Einrichtungen für eine Teeküche und einen Putzraum
- Einbau von Dachfenstern
- Instandsetzung von Wand- und Deckenoberflächen
- Montage von Leitsystemen, Beschriftungen, Zeiterfassung
- Einbau einer Schließanlage
- Baureinigung

Im Gebäude Neue Straße 26 sind folgende wesentlichen baulichen Maßnahmen für die Gesamtkosten von 86.000 € erforderlich:

- Einrichtung eines zentralen schwellenfreien Besprechungsraums für das gesamte Baudezernat
- Ausbildung eines Kopier-, Lager-, und Putzraums sowie einer Teeküche
- Einbau von Durchgangstüren zur Verbesserung des betriebliche Ablaufs
- Sanierung der WC-Anlagen, Umsetzung von Geschlechtertrennung
- Ergänzung und Anpassung der Arbeitsplatzbeleuchtung sowie Elektroinstallationen
- Instandsetzung von Wand- und Deckenoberflächen
- Montage von Leitsystemen, Beschriftungen, Zeiterfassung
- Einbau einer Schließanlage
- Baureinigung

Im Gebäude Neue Straße 31 sind im Rahmen des Verkaufs des Gebäudes Färberstraße 5 und im Nachgang an die Umzüge in frei gewordenen Räumen folgende bauliche Maßnahmen für die Gesamtkosten von 72.000 € notwendig:

- Abbruch des Übergangsbauwerk zum Haus Färberstraße 5
- Schließen der Fassade Neue Straße 31
- Einbau einer Lüftungsanlage für die bestehenden WC-Anlagen in Folge neuer Grenzbebauung
- Überholungsanstriche Wände und Decken
- Änderung des Leitsystems / der Beschriftungen
- Reinigung

Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist im Jahr 2018 vorgesehen. Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt 2018 enthalten.