



Sachbearbeitung	BD - Bürgerdienste		
Datum	27.10.2011		
Geschäftszeichen	BD		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 10.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 395/11

---

Betreff: Modernisierung Sattlergasse 2-4  
- Beauftragung der weiteren Planung -

Anlagen:

**Antrag:**

Den Bericht zur Modernisierung der Sattlergasse 2-4 zur Kenntnis zu nehmen, und das Zentrale Gebäudemanagement mit der Vorplanung zu beauftragen.

Häußler

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1,GM,OB,ZS/F	Gemeinderats:
	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

---

Im Einzelnen wird auf Ziff. 7 verwiesen.

### 2. Ausgangslage

Das Dienstgebäude Sattlergasse 2 – 4 (ehemals Steuerhaus, danach Weinhofschule) ist sowohl in seiner baulichen und haustechnischen Substanz, wie auch der Raumstruktur dringend sanierungsbedürftig.

Im Gebäude sind ausschließlich die Bürgerdienste mit der Abteilung Sicherheit, Ordnung und Gewerbe und der Abteilung Verkehr und Bußgeld untergebracht.

Die Raum- und Arbeitsplatzsituation im Gebäude Sattlergasse ist unzumutbar beengt.

Aufgrund der Verlegung der Zulassungsstelle zum Alb-Donau-Kreis in der Schillerstraße (Gemeinsame Zulassungsstelle Stadt und Alb-Donau-Kreis) seit Juli 2011, besteht die Möglichkeit die Raumsituation zu entspannen.

Im Gebäude Sattlergasse sind aktuell 60 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

Die Besucherzahlen liegen bei 32.000 Besuchern pro Jahr.

BD wird mit dem Gebäudemanagement den Fraktionen des Gemeinderats vor der Beratung der Angelegenheit eine Besichtigung des Gebäudes anbieten.

### 3. Raumprogramm

Das Gebäude Sattlergasse hat eine Gesamtnutzfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und eine Büronutzfläche von 950 m<sup>2</sup>. Das Dienstgebäude wird auch weiterhin für die Unterbringung von BD verwendet. In Zusammenarbeit mit einem Fachberater wurde ein Konzept für die Nutzung und Belegung der verfügbaren Büronutzflächen erarbeitet.

Die derzeitigen Unterbringungsüberlegungen sind folgende:

#### Erdgeschoss:

- Fundbüro mit Lagerfläche und Info
- Führerscheinstelle
- Verkehrsbehörde
- Hausmeister
- Nebenräume (Toiletten, Dusche, Post, Abstellraum)

#### Erstes Obergeschoss:

- Sachgebiet Gewerbe, Gaststätten, Waffen, Heimaufsicht, Jagd

- Bereichsleitung
- Abteilungsleitung BD I und BD II
- Gemeinsames Sekretariat / Geschäftszimmer (Bereichsleitung / Abteilungsleitung)
- Besprechungsraum
- Sozialraum / Sanitätsraum
- Raum für Azubi

Zweites Obergeschoss:

- Geschwindigkeitsüberwachung
- Gemeindlicher Vollzugsdienst (Überwachung ruhender Verkehr)
- Kommunaler Ordnungsdienst

Drittes Obergeschoss:

- Bußgeldstelle
- Gemeindlicher Vollzugsdienst
- Toiletten

Dach:

- Registratur

#### 4. Bauprogramm, Vorplanung

Nach der Zustimmung zum Raumprogramm wird auf dieser Grundlage das Bauprogramm und die vorbereitende Bauplanung entwickelt. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude sind auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Weitere Anforderungen entstehen durch den vom Gemeinderat beschlossenen Energiestandard bei der Modernisierung/Sanierung der städtischen Gebäude. Die Bauverwaltung schlägt vor, zur Erlangung von Realisierungsideen eine Mehrfachbeauftragung mit vorgeschalteten Bewerbungsverfahren durchzuführen (5 – 6 Architekturbüros).

Auf der Grundlage des Ergebnisses werden für das Projekt die **Vorplanung** mit dem konkretisierten Bauprogramm und den wesentlichen Grundzügen der Projektplanung entwickelt sowie die voraussichtlichen Baukosten hierfür geschätzt.

#### 5. Auslagerung in das Gebäude Olgastraße 66

Aufgrund des hohen Kundenaufkommens in einem Gebäude mit nur einem Treppenhaus ist eine Sanierung unter Vollbetrieb nicht möglich. Auch eine Sanierung bei Teilauslagerung der Beschäftigten führt zu nicht vertretbaren Belastungen und gegenseitigen Behinderungen der Mitarbeiter, Kunden und Handwerker.

Daher wird während der Bauzeit (1,5 Jahre) eine Komplettauslagerung in das derzeit freistehende Gebäude Olgastraße 66 vorgeschlagen.

## 6. Kosten und Finanzierung

Mit einer ersten groben Kostenannahme des Gebäudemanagements wurde folgender vorläufiger Kostenrahmen ermittelt (ohne Umzugskosten):

• Baukosten: 1.300 m <sup>2</sup> x 1.350 €/m <sup>2</sup> =	1.750.000 €
• Verlegungskosten Olgastraße 66 Brandschutz, Sicherheitsmaßnahmen, barrierefreier Zugang, kleine Reparaturen und Anstriche, Anschluss Datennetz mit Verkabelung Gebäude)	250.000 €
• Nebenkosten (20 % aus 2.000.000 €)	400.000 €
• Möblierung (geschätzt)	100.000 €
<hr/>	
Gesamt	2.500.000 €

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kostenannahme ohne eine projektbezogene Planung noch vielfältige Risiken aufweist und deshalb die Voraussetzungen für verbindliche Kostenangaben nicht gegeben sind.

In der Finanzplanung und im Finanzhaushalt sind hierfür beim Projekt 7.12210001 – Sanierung Gebäude Sattlergasse 2-4 - Finanzmittel in Höhe von 2.500.000 € veranschlagt.

## 7. Ablauf und Zeitplanung:

Das Planungsverfahren nach Ziffer 4 wird bis Mai 2012 durchgeführt werden. Zu gegebener Zeit wird die Verwaltung im Gemeinderat die Zustimmung zu dieser Vorplanung beantragen.

Danach wird die weitere Planung – Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie die Vorbereitung der Ausschreibung – erstellt. Im Gemeinderat wird auf dieser gesicherten Planungsgrundlage der Baubeschluss beantragt.

Aus diesem Planungsablauf ergibt sich die folgende vorläufige Zeitplanung:

Planungsverfahren nach Ziffer 4:	bis Mai 2012
Beschluss Vorplanung:	II. Quartal 2012
Baubeschluss/Baubeginn:	IV. Quartal 2012
Bauzeit:	1 ½ Jahre