



Sachbearbeitung	BD - Bürgerdienste		
Datum	17.01.2013		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 19.02.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.03.2013	TOP
Behandlung	Hauptausschuss – nicht öffentlich Gemeinderat -öffentlich		GD 011/13

---

**Betreff:** Neubau eines Dienstleistungszentrums für die Bürgerdienste  
- Beschluss Bauprogramm, Beschluss Planungswettbewerb -

**Anlagen:**

- Zielsetzung/Grobkonzept (Anlage 1)
- Raum- und Funktionsprogramm (Anlage 2)
- Kostenschätzung/Folgelastenschätzung (Anlage 3)

**Antrag:**

1. Dem Neubau eines Dienstleistungszentrums für die Bürgerdienste am Standort Olgastraße 66 zuzustimmen.
2. Dem vorgelegten Bauprogramm zuzustimmen.
3. Das Zentrale Gebäudemanagement mit der Durchführung eines VOF-Vergabeverfahrens mit Planung zu beauftragen.

Roland Häußler

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, BM 3, GM, OB, ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### I. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

---

Auf Ziff. III, Nr. 4, wird hingewiesen.

### II. Ausgangslage

#### 1. Beschlusslage

Die Bürgerdienste haben dem Hauptausschuss am 10.11.2011 (GD 395/11) vorgeschlagen, die Sattlergasse 2 – 4 für mindestens 2,5 Mio. € zu modernisieren. Das Dienstgebäude ist sowohl in seiner baulichen und haustechnischen Substanz, wie auch der Raumstruktur dringend sanierungsbedürftig. Die Raum- und Arbeitsplatzsituation ist außerdem unzumutbar beengt.

Der Hauptausschuss hat das Gebäudemanagement mit der Vorplanung des Gebäudes Sattlergasse beauftragt und gleichzeitig beschlossen, dass die Verwaltung ein „Expose zu den Gesamtflächen“ vorlegt.

Der folgende Bericht zur Unterbringung der städtischen Abteilungen wurde dem Hauptausschuss am 22.03.2012 (GD 118/12) zur Kenntnis gegeben. Der Hauptausschuss hat die Verwaltung gleichzeitig beauftragt:

- a) Ein Raumprogramm für ein geplantes „Dienstleistungszentrum/Bürgerdienste“ (Wichern-/Bachstraße) zu erarbeiten.
- b) Die Dachsicherung der Pionierkaserne vorzubereiten.
- c) Die Sanierung der Sattlergasse 2 vorzubereiten. Dazu schließt man auch den vorzeitigen Auszug der Bürgerdienste mit ein. Geprüft werden soll, welche anderen städtischen Dienststellen (unter Berücksichtigung der Familienbildungsstätte) dort untergebracht werden können.
- d) Die Veräußerung der Gebäude Kornhausplatz 4 und 6 und Hafengasse 15 vorzubereiten und gleichzeitig zu untersuchen, ob das Gebäude Jung eine Alternative wäre.

#### 2. Gebäudesituation der Bürgerdienste

##### a) Standesamt im Rathaus

Die Raumsituation im Standesamt ist äußerst beengt. 14 Mitarbeiter teilen sich 12 Arbeitsplätze. Bei Kundenbesuch sind der Datenschutz und die Vertraulichkeit nur erschwert einzuhalten. Der Trauraum ist durch die teilweise hohe Gästezahl zwischenzeitlich zu klein. Im Ergebnis hat das Standesamt Platz- und Umbaubedarf. Eine räumliche Verlegung des Standesamtes an den neuen Standort bei gleichzeitigem Verbleib des Trauraumes im Rathaus hätte für das Standesamt große Nachteile.

Das Standesamt bleibt daher im Rathaus. Durch Umbaumaßnahmen und zusätzlich 2 Büros im Rathaus wird die bestehende Situation deutlich verbessert. Dem Hauptausschuss wird das Konzept im Jahr 2013 vorgelegt.

b) Sachgebiet Lebensmittelüberwachung in der Donaustraße

Das Sachgebiet Lebensmittelüberwachung (derzeit 5 Mitarbeiter) befindet sich in der Donaustraße 5 und ist organisatorisch BD V zugeordnet. BD V hat seinen Sitz in angemieteten Räumen im Donautal, Steinbeisstr. 13. Für BD V stellt das Land 2013 und voraussichtlich 2014 zusätzliche Personalkapazitäten (Tierseuchen, Tierschutz, Lebensmittelüberwachung) zur Verfügung. Außerdem besteht beim Status Quo zusätzlicher Raumbedarf. Daher soll das Sachgebiet Lebensmittelüberwachung nicht in den geplanten Neubau verlegt, sondern in der Steinbeisstr. 13 zusätzliche Räume angemietet werden.

Dies hat folgende Vorteile:

- Organisatorische Einheit BD V (Post, Rücksprachen, Unterschriften, Akten, Besprechungen, gemeinsamer Außendienst, Personalführung).
- Einsparung 0,5 –Stelle Verwaltungspersonal durch Synergieeffekte. Damit werden die zusätzlichen Mietkosten ausgeglichen.

c) Servicecenter Neue Mitte

Die Stadt Ulm hat in der Neuen Straße 79 befristet für 3 Jahre Räume von der SWU angemietet (Pilotprojekt).

Vor Ablauf der 3-jährigen Erprobungsphase (Frühjahr 2013) soll der Hauptausschuss die weitere Vorgehensweise beschließen (vgl. zuletzt Bericht im Hauptausschuss am 13.01.2012, GD 040/12).

d) Sattlergasse 2 und Kornhausplatz 4

Folgende Organisationseinheiten aus den Gebäuden Sattlergasse 2 und Kornhausplatz 4 sollen im Neubau am neuen Standort untergebracht werden:

- Abteilung Sicherheit Ordnung und Gewerbe (Sattlergasse)
- Führerscheinstelle (Sattlergasse)
- Bußgeldstelle (Sattlergasse)
- Gemeindlicher Vollzugsdienst (Sattlergasse)
- Geschwindigkeitsüberwachung (Sattlergasse)
- Dienstleistungszentrum Mitte (Kornhausplatz)
- Ausländerwesen (Kornhausplatz)
- Staatsangehörigkeitswesen (Kornhausplatz)
- Statistik und Wahlen (Kornhausplatz)
- Rentenstelle (Kornhausplatz)

In den beiden Gebäuden arbeiten **110 Mitarbeiter/innen**.  
Die **Kundenfrequenz** liegt bei rund **125.000/Jahr**.

### III. Bauprogramm

#### 1. Standortfrage

Das für einen Neubau eines Dienstleistungszentrums an der **Bachstraße** erforderliche Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes. Nach Auskunft der zuständigen Landesdienststelle Vermögen und Bau wird vom Land derzeit eine Konzeption für die Unterbringung ihrer Verwaltung erarbeitet.

Bis zur Klärung sollen keine Veräußerungen erfolgen. Da für die städtische Flächendisposition und die damit verbundenen Entscheidungen nur verbindlich verfügbare Grundstücke in Frage kommen, wird empfohlen vom Standort an der Bachstraße Abstand zu nehmen. Über den Stand der Verhandlungen mit dem Land wird unabhängig davon im Hauptausschuss berichtet.

Das Gebäude **Neue Straße 87 – 89** (ehem. Modehaus Jung) ist in Privatbesitz und wird derzeit von der Sparkasse Ulm genutzt. Die Auswertung der Pläne ergab, dass sich die Nutzflächen von 3352 m<sup>2</sup> auf 6 Ebenen verteilen. Für das Dienstleistungszentrum wird jedoch entsprechend dem erarbeiteten Raumprogramm eine Nutzfläche von 3700 m<sup>2</sup> benötigt. Viel wesentlicher erscheint jedoch der Umstand, dass nur 1350 m<sup>2</sup> - 1400 m<sup>2</sup> Nutzflächen mit direkter Befensterung und üblicher Büroraumtiefe bis ca. 6,0 m aufgrund der baulichen Situation erreichbar sind und somit die erforderliche natürlich belichtete Bürofläche nicht ausgewiesen werden kann. Die dargestellten Fakten erschweren erheblich den Einsatz von modular aufgebauten Bürostandartgrößen und behindern eine erwünschte Nutzungsflexibilität. Da diese Liegenschaft über keine aktivierbaren Flächenreserven verfügt, ist sie als Standort für das Dienstleistungszentrum der Bürgerdienste nicht geeignet.

Eine erneute Überprüfung für einen geeigneten Standort zeigte, dass außer der Liegenschaft **Olgastr. 66** kein weiteres Grundstück zur Verfügung steht. Das Grundstück verfügt über die baurechtlichen Voraussetzungen. Der Standort ist sowohl aus Kundensicht (sehr gute Erreichbarkeit, zentrale Lage), als auch aus Sicht des städtischen Ordnungspersonals (kurze Wege, wirtschaftlicher Personaleinsatz) bestens geeignet. Die notwendigen Grundstücke sind überwiegend im städtischen Eigentum. Wegen eines kleineren Erbbaugrundstücks (Nutzungsrecht an zwei Doppelgaragen) ist das Liegenschaftsamt in Verhandlungen. Für die weiteren Überlegungen zur Zentralisierung der Bürgerdienste, wird daher vom Grundstück Olgastr. 66 ausgegangen.

## 2. Zielsetzung des Projekts Neubau (Anlage 1)

Ein Neubau eines Dienstleistungszentrums ermöglicht die Zusammenführung publikumsintensiver Einheiten der Bürgerdienste und schafft so optimale Voraussetzungen, um zentrale Prozesse noch bürgerorientierter, gleichzeitig aber auch wirtschaftlicher zu gestalten. Gleichzeitig können Flächen effizienter genutzt werden. Um diese Ziele optimal zu erreichen, begleitet den Organisations- und Planungsprozess die i-SYS Unternehmensberatung GmbH, 80539 München (Herr Heiko Altmann).

Das dazu erarbeitete Grobkonzept (Anlage 1) beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

### a) Grundsätzliche Überlegungen

- die Prozessorganisation wird gestrafft
- die Bürotypen werden maximal standardisiert
- Flächen werden möglichst multifunktional genutzt
- in bestimmten Aufgabengebieten werden begrenzte Raumreserven geschaffen
- alle Sachgebiete werden optimiert angeordnet (Kundenfrequenz, ggf. erweiterte Öffnungszeiten)
- moderne technische Infrastruktur

- b) Mehrwert für Bürgerinnen und Bürger
  - eine zentrale Anlaufstelle
  - deutlich verbesserte bauliche Zugangsmöglichkeiten
  - kurze Wege für Kundschaft
  - zentrale Besucherinfo und –wegweisung
  - Kundenanliegen werden vorqualifiziert
  - zeitgemäßer Wartebereich mit Aufrufsystem
  - verbesserte Dienstleistungsqualität im Publikumsverkehr
  - zentraler Telefonservice, dadurch besserer Service
- c) Mehrwert für Beschäftigte
  - moderne und angemessene Arbeitsplätze
  - strukturierte Organisation
  - verbesserte Arbeitsqualität
  - zeitgerechte Besprechungsräume und Sozialräume
- d) Wirtschaftlichkeit
  - Querschnittsaufgaben werden zusammengeführt
  - optimierte Vertretungsregelungen
  - Synergien werden in die notwendige Verbesserung der Dienstleistungsqualität im Publikumsverkehr investiert
  - Rahmenbedingungen für bessere telefonische Erreichbarkeit werden geschaffen
  - Steuerung und Optimierung der Prozesse mittels Kennzahlen

Das Grobkonzept fließt in die weitere Bauplanung ein und ist Grundlage für die Entwicklung des Feinkonzeptes. Die Kosten der externen Beratung betragen 46.000 €.

### 3. Raum- und Funktionsprogramm (Anlage 2)

Das auf Basis der Zielsetzungen erarbeitete Grobkonzept war Grundlage für das Raum- und Funktionsprogramm der Abteilungen BD I bis BD IV. Eine vergleichende Zusammenstellung des Flächenbedarfs zeigt folgendes Bild (in qm):

	<u>Bestand</u>	<u>Neubau</u>
a) Flächenbedarf Büro/Arbeitsplätze	1.560	1.740
b) Flächenbedarf Büro/Allgemein (Wartebereiche, Eingang, Besprechungsräume, Sozialraum, Nebenräume)	166	434
Programmfäche EG und OG's	1.726	2.174
c) Lager/Archiv	680	574
d) Sonstiges (Umkleide, Stellplätze)	114	212
Nutzfläche	2.520	2.960
e) Verkehrsfläche	630	740
<u>Gesamtfläche</u>	<u>3.150</u>	<u>3.700</u>

### 4. Kostenschätzung (Anlage 3)

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen hat das Gebäudemanagement beiliegende Kostenschätzung erstellt.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Gesamtbaukosten	11.100.000 €
- Grundstückskosten und Stellplatzabläse	1.250.000 €
- Einrichtungs- und Umzugskosten	530.000 €
- <u>aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>502.000 €</u>
<b><u>Kosten insgesamt</u></b>	<b><u>13.382.000 €</u></b>

Eine Folgelastenschätzung ist ebenfalls beigefügt.

## 5. Weiterer Ablauf und Zeitplanung

- Beschluss Bauprogramm und Wettbewerb	Febr./März 2013
- Entscheidung Wettbewerb und Beauftragung Architekt	3. Quartal 2013
- Entwurfsbeschluss und Weiterbeauftragung	1. Quartal 2014
- Projektbeschluss und Weiterbeauftragung	2. Quartal 2014
- Baubeschluss	3. Quartal 2014
- Beauftragung Gründung mit Rohbau und Techn. Gewerke	4. Quartal 2014
- Fertigstellung	1./2. Quartal 2016

Für die Vergabe der Planungsleistungen wird vorgeschlagen, das Zentrale Gebäudemanagement unter Hinzuziehung eines externen Projektsteuerungsbüros zu beauftragen, ein VOF-Vergabeverfahren mit Planung durchzuführen.