



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement  
Datum 09.09.2015  
Geschäftszeichen GM-mk-ha  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 29.09.2015 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 395/15

---

Betreff: Familienbildungsstätte Ulm e.V.  
Neubau eines Pavillons (Bauabschnitt 1)  
- Grundsatzbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

Anlagen:

**Antrag:**

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für den Ersatzneubau voranzutreiben und in der Sitzung am 24.11.2015 über den Projekt- und Baubeschluss für den Neubau eines Pavillons für die Familienbildungsstätte Ulm e. V., Sattlergasse 2 - 6 beraten zu lassen.

Michnick

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 2, BM 3, BS, C 3, FAM	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

#### 1.1. Beschlusslage

- Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 22.03.2012 (GD 118/12), Niederschrift § 90 den Bericht zur Unterbringung der städtischen Abteilungen zur Kenntnis genommen.
- Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 19.02.2013 (GD 053/13), Niederschrift § 39 die Veränderungen bei der Konzeption zur Unterbringung städtischer Abteilungen (Rahmenplan für die zeitliche Umsetzung) zur Kenntnis genommen.
- Der FBA BuS hat in der Sitzung am 12.11.2014 (GD 406/14), Niederschrift § 331, beschlossen:
  1. Der Planung eines Neubaus des bisherigen sog. Pavillons für die Familienbildungsstätte Ulm e. V. wird ein Raumprogramm mit 90 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.
  2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Neubau - nach Möglichkeit unter Erhalt der Platane - in 2015 umzusetzen.
  3. Vom weitergehenden Raumbedarf der Familienbildungsstätte Ulm e. V. mit bis zu 180 m<sup>2</sup> Kenntnis zu nehmen und zu beschließen, diese Flächen nach Auszug der Bürgerdienste in der Sattlergasse 2 im EG und im 1. OG zu realisieren.
- Der FBA StBU hat in der Sitzung am 07.07.2015 (GD 298/15), Niederschrift § 249, dem Antrag, die Beschlussfassung auf die erste Sitzung nach der Sommerpause (29.09.2015) zu verschieben, zugestimmt.

#### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

### 2. Sachstand

- 2.1. In diesen ersten Studien zur Unterbringung städtischer Dienststellen (siehe GD 118/12 und GD 053/13) hatte die Verwaltung nach dem Auszug der Bürgerdienste aus der Sattlergasse 2 (freiwerdende Fläche 960 m<sup>2</sup>, davon ca. 110 m<sup>2</sup> unzureichend belichtet) bzw. dem Kornhausplatz 4 + 6 mit Hafenbad 15 (freiwerdende Fläche 1.600 m<sup>2</sup> inkl. 200 m<sup>2</sup> Archiv) folgende Dienststellen/Abteilungen vorgeschlagen:

Für die Sattlergasse 2:

- Abteilung Bildung und Sport : Flächenbedarf rd. 425 m<sup>2</sup> (aktuell rd. 490 m<sup>2</sup>)
- Abteilung Kindertageseinrichtungen: Flächenbedarf rd. 270 m<sup>2</sup>
- Familienbildungsstätte Ulm e. V.: Flächenbedarf rd. 100 - 150 m<sup>2</sup> (aktuell lt. Beschluss vom 12.11.2015 rd. 180 m<sup>2</sup>) ohne der Fläche Pavillon mit ca. 90 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche

Ggf. zum Auffüllen:

- Abteilung Kultur: Flächenbedarf rd. 180 m<sup>2</sup>
- Stadthausbüro: Flächenbedarf rd. 170 m<sup>2</sup>

Für den Kornhausplatz 4 + 6 mit Hafenbad 15:

- FAM und ABI: Flächenbedarf rd. 1.600 m<sup>2</sup> inkl. Archive
- ZR verbleibt im Gebäude: Flächenbedarf rd. 100 m<sup>2</sup>
- EDV-Schulungsraum verbleibt im Gebäude: Flächenbedarf von rd. 70 m<sup>2</sup>

Vor dem Hintergrund der Maßnahmen für die Sozialraumorientierung von FAM und ABI sollen in den Sozialräumen Weststadt, Böfingen und Eselsberg entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Nach derzeitiger Einschätzung wird die Fläche in der Weststadt im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der UWS in der Moltkestraße realisiert werden.

Hier ist mit einem Einzug in 2017, spätestens 2018 zu rechnen. In Böfingen und am Eselsberg können die Flächen schon in 2016 entsprechend hergestellt werden. Durch diese Maßnahmen kommen gegenüber der heutigen Belegung in den Sozialräumen etwa 580 qm Büroflächen dazu. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind derzeit zum Teil in der Innenstadt beschäftigt.

- 2.2. Vor diesem Hintergrund wurde in Vorbereitung der Sitzung des FBA StBU am 29.09.2015 überprüft, inwieweit ggf. einzelne Abteilungen, die derzeit noch für die Sattlergasse vorgesehen waren, in den dadurch freiwerdenden Flächen unterzubringen sind um Platz für die gesamten Ersatz- und Erweiterungswünsche der Familienbildungsstätte zu schaffen. Hierbei sind grundsätzlich drei Varianten zur Unterbringung der oben aufgeführten Dienststellen / Abteilungen entstanden:

#### Variante 1

Sattlergasse 2: verfügbare Fläche (mit Einschränkungen wegen Belichtung): 960 m<sup>2</sup>  
erforderliche Fläche für BS, KITA und fbs:  
940 m<sup>2</sup>

Entspricht im Wesentlichen dem Vorschlag der Verwaltung (GD 118/12 bzw. GD 053/13).

Bei dieser Variante können weder das Stadthausbüro noch die Abteilung Kultur untergebracht, noch der Bedarf für die Ersatzflächen des bestehenden Pavillons in der Sattlergasse 2 nachgewiesen werden.

Das heißt, ein Neubau des Pavillons ist erforderlich.

Kornhausplatz 4 + 6 mit Hafenbad 15: entspricht unverändert dem Vorschlag der Verwaltung (GD 118/12 bzw. GD 053/13).

#### Variante 2

Sattlergasse 2: verfügbare Fläche (mit Einschränkungen wegen Belichtung): 960 m<sup>2</sup>  
erforderliche Fläche für BS, KA, SHB und fbs: 1.020 m<sup>2</sup>

Bei dieser Variante wäre der Vorschlag, dass KITA mit etwa 270 qm im Kornhausplatz 4 + 6 mit Hafenbad 15 untergebracht wird. Das bedingt aber, dass FAM und ABI die

frei-werdenden Flächen nach Auszug der Beschäftigten in die Sozialräume nicht vollständig für den eigenen Bedarf verwendet.

Zudem müsste BS, KA, SHB und fbs ebenfalls ihren Flächenbedarf um gesamt ca. 60 m<sup>2</sup> reduzieren.

Auch bei dieser Variante müsste der bestehende Pavillon für die Familienbildungsstätte Ulm e. V. durch einen Neubau ersetzt werden.

### Variante 3

Sattlergasse 2: verfügbare Fläche (mit Einschränkungen wegen Belichtung): 960 m<sup>2</sup>  
erforderliche Fläche für KITA, KA, SHB und fbs 870 m<sup>2</sup>

Bei dieser Variante wäre der Vorschlag, BS im Kornhausplatz 4 + 6 mit Hafenbad 15 unterzubringen. Dies bedingt aber, dass FAM und ABI die freiwerdenden Flächen nach Auszug der Beschäftigten in die Sozialräume fast vollständig für eine Nutzung durch BS zur Verfügung stellen kann.

Bei diesem Vorschlag kann auch der Flächenbedarf für den Pavillon (inkl. Nebenräume) in der Sattlergasse 2 realisiert werden, der Neubau wäre nicht erforderlich.

Durch die Verzögerung bei der Planung für den Neubau für die Bürgerdienste in der Olgastraße, ist die Fertigstellung erst Mitte 2018 möglich, danach erfolgt der Umzug. Das heißt, eine Sanierung der Sattlergasse 2 kann erst nach dem Auszug der Bürgerdienste erfolgen und wird mind. 1 Jahr dauern. Eine Nutzung der Sattlergasse durch die vorgeschlagenen Bereiche / Abteilungen ist demnach frühestens Mitte / Ende 2019 möglich. Ggf. ist es möglich, im Erdgeschoss die Ersatzflächen für den abgängigen Pavillon auch im Vorfeld der Gesamtsanierung für die Familienbildungsstätte zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist es erforderlich, für einen Teil des KOD und der Geschwindigkeitsüberwachung für die Interimszeit bis zum Einzug in den Neubau externe Büroflächen in der direkten Nachbarschaft anzumieten. Die Verwaltung ist hierzu im Gespräch mit der Sparkasse, da durch den Umzug in die Neubebauung entsprechende Büroräume frei werden.

Zur Bewertung der Alternativen wurde von ABI / FAM eine erste überschlägige Einschätzung der nach Auszug in die Sozialräume in der Innenstadtverbleibenden Beschäftigten vorgenommen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass in der Untersuchung aus dem Jahr 2012 vorrangig die extern angemieteten Flächen freigemacht werden sollten. ABI und FAM belegen aber über die in der Vorlage genannte Größenordnung hinaus zusätzliche Flächen in stadteigenen Gebäuden. Bei einer Belegung von aufgrund der Sozialraumorientierung nicht benötigten Flächen im Gebäude Kornhausplatz 4 + 6 sollten diese zur Erreichung von Synergien vorrangig zusammengeführt werden.

Im Ergebnis ist voraussichtlich eine Zusammenführung aller in der Innenstadt vorhandenen Beschäftigten von ABI / FAM im Gebäude Kornhausplatz 4 + 6 mit Hafenbad 15 möglich, eine darüber hinausgehende Belegung mit anderweitigen Abteilungen, aber eher nicht möglich. Durch diese Rochade können beispielsweise Flächen in der Herrenkellergasse bzw. im Ochenhäuser Hof für anderweitige Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt muss jedoch festgestellt werden, dass die Prüfung von Bedarfen und Flächen zum derzeitigen Zeitpunkt noch mit vielen Unwägbarkeiten behaftet ist.

Darüber hinaus bietet die reine Betrachtung von Flächen noch keine ausreichende Sicherheit, ob die jeweiligen Unterbringungen in den spezifischen Grundrissen der bestehenden Gebäude auch in der Zuordnung der jeweiligen Funktionsbereiche befriedigend umgesetzt werden kann. Eine genaue Belegung erfordert daher eine zeitaufwändige und detaillierte Betrachtung der einzelnen Organisationseinheiten und deren Entwicklungsoptionen.

Vor diesem Hintergrund kommen aus Sicht der Verwaltung derzeit eigentlich nur zwei Lösungsalternativen in Frage.

- a) Mit einer Größenordnung von 20.000 - 40.000 € ist es möglich, den bestehenden Pavillon für einen befristeten Zeitraum wieder in einen akzeptablen Zustand zu bringen. Eine Entscheidung über die Belegung der Sattlergasse und die Möglichkeit, ggf. auch den gesamten Erweiterungs- und Ersatzbedarf der Familienbildungsstätte im Hauptgebäude unterzubringen, können dann im direkten Vorfeld der Sanierung und nach Umsetzung der Sozialraumorientierung erfolgen. Dabei könnten auch noch die personellen und organisatorischen Entwicklungen der nächsten Jahre in die Entscheidung mit einfließen, beispielsweise die Auswirkungen der Zielsetzungen, Angebote der Familienbildungsstätte vermehrt direkt in den Sozialräumen anzubieten.
- a) Unabhängig von der Entscheidung zur künftigen Belegung der Sattlergasse sowie von organisatorischen Entwicklungen könnte der Pavillon kurzfristig durch einen Neubau ersetzt werden.

### 2.3. Vorschlag der Verwaltung

Trotz der Unsicherheiten in Bezug auf die Nutzung des Gebäudes Sattlergasse 2 und der vergleichsweise hohen Kosten für die Umsetzung empfiehlt die Verwaltung, aufgrund der von Seiten der Familienbildungsstätte formulierten zeitlichen und inhaltlichen Dringlichkeit, eine Realisierung des Ersatzneubaus des Pavillons.

### 3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird bei Zustimmung die Planungen intensiv vorantreiben. Unmittelbar nach dem Baubeschluss am 24.11.2015 werden die Leistungsverzeichnisse versandt. Die Submission und Vergabe der Bauleistungen sollen noch vor dem Jahreswechsel erfolgen. Der Baubeginn ist (witterungsabhängig) für März 2016, die Fertigstellung im Herbst 2016 geplant.