

Gemeinderatsdrucksache Nr. 30/2021

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	09.03.2021	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	30.03.2021	Beschlussfassung	öffentlich

Einrichtung eines Stadtbüros in den Rathausarkaden

Vorstellung Konzept und Baubeschluss

Bezug

GR-Drucksachen 31/1/2020

GR-Drucksachen 71/2020

Anlagen: Konzeptplanung, Baukostenzusammenstellung

Beschlussvorschlag:

1. Vom Konzept des neuen Stadtbüros, wie unter Pkt. A dargestellt, wird Kenntnis genommen.
2. Dem vorgeschlagenen Umbau- und Ausbaukonzepts der Rathausarkaden, auf der Grundlage der Planung des Architekturbüros Dieter Ulrich Rehm, Pfullingen, mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 435.000 € wird zugestimmt.
3. Den überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 85.000 € wird zugestimmt. Die zusätzlich benötigten Mittel werden im Finanzhaushalt 2022 eingeplant werden.
4. Der weiteren Beauftragung des Architekturbüros Rehm und der unter Pkt. D dargestellten Fachingenieure auf der Grundlage der aktuellen HOAI wird zugestimmt.
5. Dem Baubeginn ab Januar 2022 wird zugestimmt.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach erfolgter Baugenehmigung die erforderlichen Arbeiten auszuschreiben und an den jeweils günstigsten Bieter zu vergeben.

Fink
stv. Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
435.000 €		

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan 2021 unter

der Investitionsnummer	I-1124-016
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von 350.000 Euro im Finanzhaushalt veranschlagt

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
85.000 €	I-1124-016		Finanzierung HH 2022

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): 25 Jahre -> jährl. AfA-Satz: 4,0 Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung	17.400,00 €	17.400,00 €	17.400,00 €	17.400,00 €
Kalk. Zinsen	14.920,50 €	14.311,50 €	14.702,50 €	13.093,50 €

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Mai 2020 als Grundlage für die weitere Beratung im Gremium folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

„In den Rathausarkaden wird eine Verwaltungseinheit (Bürgerbüro) eingerichtet.

Die im Haushaltsplan eingestellte Planungsrate wird mit erster Priorität zur Planung des Stadtbüros in den Rathausarkaden verwendet.“

A) Stadtbüro in den Rathausarkaden (Konzept)

Ziel:

Pfullingen bietet - wie fast alle vergleichbaren Städte - eine zentrale Anlaufstelle, bei der in Form von Auskünften, Beratungen und Erledigungen möglichst viele Anliegen der Bürgerinnen und Bürger bei einem einmaligen Aufsuchen des Rathauses abschließend behandelt werden.

Barrierefreiheit:

Das Stadtbüro muss auch für Menschen mit einem Handicap einfach zu erreichen und zu begehen sein. Es hält zusätzlich einen barrierefreien Besprechungsraum vor, der auch von anderen Fachbereichen genutzt werden kann.

Erweiterte Öffnungszeiten:

Das Stadtbüro muss zu Zeiten geöffnet sein, die mit den üblichen Arbeits- und Pausenzeiten in Einklang zu bringen sind.

Mögliche Öffnungszeiten, die diesem Anspruch genügen:

Wochentag	vormittags	nachmittags	Std.
Montag	08:00 Uhr bis 13:00 Uhr	---	5,0
Dienstag	08:00 Uhr bis 11:30 Uhr	14:00 Uhr bis 18:30 Uhr	8,0
Mittwoch	08:00 Uhr bis 13:00 Uhr	---	5,0
Donnerstag	08:00 Uhr bis 11:30 Uhr	14:00 Uhr bis 18:30 Uhr	8,0
Freitag (Markt)	07:30 Uhr bis 13:00 Uhr	---	5,5
Öffnungszeit gesamt			31,5
Zum Vergleich aktuelle Öffnungszeiten Stadtverwaltung			23,0
Zum Vergleich aktuelle Öffnungszeiten i-Punkt			31,0

Freie Zugänglichkeit und Terminvergabe:

Das Stadtbüro ist grundsätzlich für alle ohne Termin frei zugänglich. Für besondere Anliegen sind Zeiträume in angemessenem Umfang auszuweisen, für die Terminvereinbarungen erforderlich sind. Dafür ist am Anfang von Montag bis Donnerstag die Zeit zwischen 07:30 Uhr und 08:00 Uhr reserviert.

Personal:

Um Wartezeiten oder Verzögerungen zu vermeiden, sollen möglichst alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, alle im Stadtbüro angebotenen Dienstleistungen erbringen können. Für den Regelbetrieb sind dafür laut Ergebnisbericht zur Organisationsuntersuchung von Dr. Malcher 4,5 VZÄ vorgesehen. 2,9 VZÄ sind derzeit vorhanden.

i-Punkt:

Der i-Punkt wird in das Stadtbüro integriert, seine Öffnungszeiten werden an die Öffnungszeiten des Stadtbüros angepasst.

Mögliche Dienstleistungen

Neben i-Punkt und der ganzen Bandbreite des Meldewesens, könnten im Stadtbüro am Anfang zusätzlich folgende Dienstleistungen angeboten werden:

- Landesfamilienpass ausstellen
- GEZ-Befreiung,
- Elterngeldanträge (Ausgabe, Entgegennahme, Auskunft, Beratung),
- Schwerbehindertenanträge (Ausgabe, Entgegennahme, Auskunft, Beratung),
- Wohngeldanträge (Ausgabe, Entgegennahme, Auskunft, Beratung),

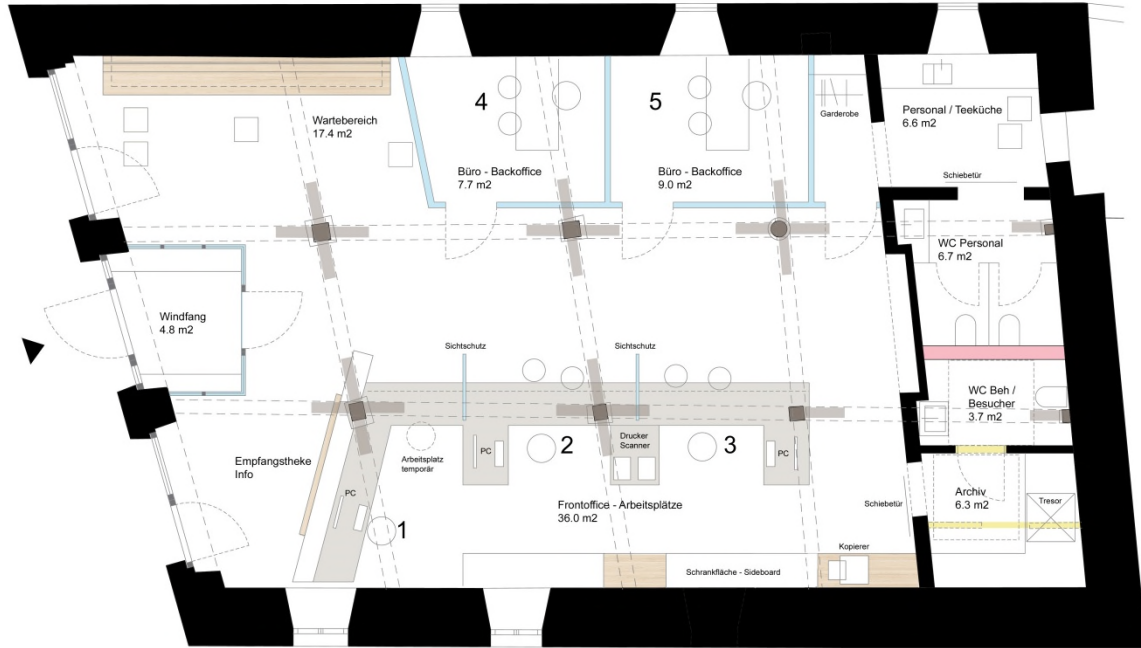
Weder diese Liste noch die vorläufigen Öffnungszeiten sind abschließende Festlegungen. Die Praxis muss zeigen, was bürgerfreundliche Öffnungszeiten sind und welche Dienstleistungen künftig besser im Stadtbüro und welche bei anderen Ämtern anzusiedeln sind. Dafür sind regelmäßige Evaluationsbesprechungen durchzuführen.

B) Planungskonzept

In der Gemeinderatsitzung am 28.07.2020 wurde das Architekturbüro Dieter-Ulrich Rehm, Pfullingen, mit der Planungsleistung für die Umsetzung Bürgerservice in den Rathausarkaden beauftragt.

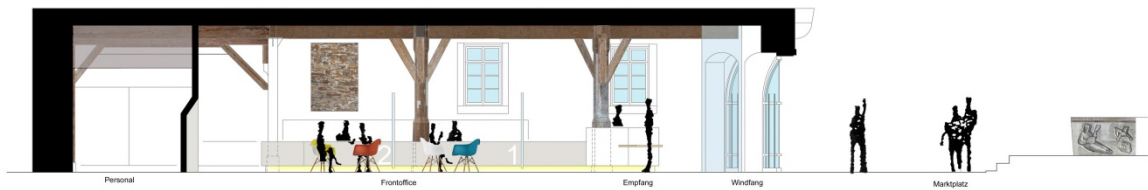
Nachfolgend wird die ausgearbeitete Bauplanung von Architekt Dieter-Ulrich Rehm vorgestellt:

Grundriss / Gebäudeschnitt
Bürgerservice in den Arkaden Rathaus II




VE_ Rathausarkaden Bürgerservice Stadt Pfullingen_Grundriss M.1:50
Stand 18.02.2021






VE_ Rathausarkaden Bürgerservice Stadt Pfullingen_Gebäudeschnitt
Stand 18.02.2021



Architektur und Funktion:

Grundlegend bei der Planung für die Umgestaltung der Rathausarkaden war, dass die Eingriffe in die vorhandene bauliche Substanz so gering wie möglich gehalten werden.

Der Bürgerservice soll als ein großer Raum erlebbar sein.

Vor allem die historischen Elemente, die Rundbogenfenster und die Holztragwerkstruktur als „Herzstück“ des Arkadenraums sollen nach wie vor den Innenraum bestimmen, und durch die Auffrischung und das Nebeneinander von Alt und Neu wieder neue Strahlkraft erlangen.

Der Innenraum muss für die Besucher klar strukturiert sein und durch dezente Einbauten eine gute Orientierung im Raum bieten. Dies soll durch die Trennung und räumliche Anordnung der Funktionen Bürgerbereich und Personalbereich unterstützt werden. Wichtige Punkte in diesem Zusammenhang sind die Belichtung des Raumes sowie die Material- und die Farbwahl der Einbauten.

In der Nähe zum Eingangsbereich ist die Besucherwartezone angesiedelt - mit Blick auf den Marktplatz. Im hinteren, baulich abgetrennten und blickgeschützten Teil ist der Personalbereich mit kleiner Teeküche, Garderobe und Personal-WC untergebracht, zudem das Archiv, sowie eine barrierefreie Toilette für Bürger und Personal.

Im offenen Front-Office-Bereich mit Empfang und großem zusammenhängenden Thekenmöbel können 3 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Der Back-Office-Bereich - für die sensible Themenbearbeitung - besteht aus 2 geschlossenen Büros, die durch filigrane Glastrennwände abgetrennt sind. Mit der vorliegenden Planung zum Bürgerservice können somit 5 Arbeitsplätze realisiert werden.

Haustechnik:

Der vorhandene Juramarmorboden, inklusive der Fußbodenheizung bleibt erhalten. Bei Bedarf können die Arbeitsbereiche durch elektrische Zusatzheizungen ergänzt werden. Die vorhandenen Klimageräte werden weiterverwendet, neu installiert wird eine Lüftungsanlage für alle Räume. Der Sanitärbereich wird ebenfalls komplett neu erstellt.

Alle Arbeitsplätze werden mit LAN-Anschlüssen versorgt. Die Beleuchtung wird auf die neue Grundrissituation angepasst. Generell wird darauf geachtet, dass die vorhandene Leitungssituation möglichst weiterverwendet werden kann.

Nutzung und Flächen:

- Windfang (4,8 m²) mit automatischer Öffnung für bestehenden Eingang und den Durchgang (Drehtüren mit Anschubhilfe). Die Türen werden mit einem leichten Kraftaufwand bewegt, sobald sie nicht mehr berührt werden, bleiben die Türen stehen und schließen dann automatisch.
- Wartebereich (16,7 m²)
- Frontoffice-Bereich (1/2/3) mit insgesamt 3 Arbeitsplätzen (36 m²) zuzgl. Bewegungsflächen vor dem Tresen- und Thekenmöbel (38,5 m²)
- Back-Office-Bereich (4/5) für 2 Mitarbeiter (17,4 m²)
- Archiv (6,3 m²)
- Personalbereich (15,5 m²) mit Garderobe, Teeküche und WC
- Sanitärbereich (3,7 m²) mit einem barrierefreien WC für Bürger und Personal.

C) Baukosten und Finanzierung:

Kostenzusammenstellung		(netto)	(brutto)
KG 100	Grundstück	0 €	0 €
KG 200	Herrichten und Erschließen, Abbrucharbeiten	8.000 €	9.520 €
KG 300	Bauwerk - Innenausbau	145.000 €	172.550 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	109.900 €	130.781 €
KG 500	Aussenanlagen	0 €	0 €
KG 600	Gebäudeausstattung, Möbel	12.000 €	14.280 €
KG 700	Nebenkosten	62.000 €	73.780 €
	Unvorhergesehenes / Sonstiges 5 %	16.845 €	20.046 €
Baukosten :		353.745 €	420.957 €
	Teuerungsrate	3%	12.629 €
Gesamtkosten (brutto) :			433.585 €

Die geplanten Baukosten belaufen sich auf insgesamt rd. 435.000 €. Im Finanzhaushalt 2021 (I-1124-016) sind für die Durchführung der Baumaßnahme 350.000 € eingestellt. Gegenüber diesem Ansatz fallen überplanmäßige Ausgaben in Höhe von rd. 85.000 € an. Diese sind im Haushaltsplan 2022 zu finanzieren.

D) Beauftragung Architekt und Fachingenieure:

Für die weitere Projektbearbeitung ist es erforderlich, das Architekturbüro und die Fachingenieure auf der Grundlage der HOAI weiter zu beauftragen. Die vorgeschlagenen Büros sind nachfolgend aufgeführt:

Fachbüros	Adressen
Architekt :	Büro Dieter-Ulrich Rehm, Pfullingen
Heizung, Lüftung, Sanitär :	Büro IVT GmbH, Reutlingen
SiGeKo :	Büro Reiff, Pfullingen

E) Zeitliche Umsetzung der Baumaßnahme:

Nach Baubeschlussfassung ist geplant, die Maßnahme wie folgt umzusetzen:

1. Kündigung bestehendes Mietverhältnis
2. Beauftragung weiterer Planungsleistungen
3. Erstellung Baugesuch zur Nutzungsänderung
4. Ausschreibung und Vergabe Ende 2021
5. Baubeginn Januar 2022

Pfullingen, 25.02.2021

Grulke

Seeger

Reusch