

Gemeinderatsdrucksache Nr. 45/1/2022

Beratungsfolge	Datum		
Gemeinderat	05.04.2022	Beschlussfassung	öffentlich

**Errichtung eines Bürgerbüros im DEZ**

Standortfrage

**Bezug:**

GR-DS Nr. 30/2021

GR-DS Nr. 77/2021

GR-DS Nr. 88/1/2021

**Anlagen:**

Anlage 1 – **nicht öffentlich**: Kostenvergleich Kauf/Miete

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Arbeiten, für die Einrichtung eines Interims-Bürgerbüros entsprechend der Variante 3 (DEZ, Gebäude Kirchstr. 17/1, aktuell Impfzentrum) zu veranlassen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, vor erfolgter Baugenehmigung die erforderlichen Arbeiten auszuschreiben, an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter (Einzelvergabe) zu vergeben und die Maßnahmen umzusetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Erwerb der Immobilie weiter zu verfolgen.
4. Der Finanzierung der Baumaßnahme in Höhe von 290.000 € brutto wird zugestimmt.



Stefan Wörner  
Bürgermeister

## **Finanzierungsübersicht:**

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan:  Ja  
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
290.000 €	entsprechend Be- schluss	entsprechend Beschluss

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

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

mit einem Ansatz von 435.000 Euro als Haushaltsrest aus HH 2021 veran-  
schlagt.

Erwerb der Fläche durch die Stadt:

Die Finanzierung erfolgt über die Haushaltsstelle I-1133-001 Grunderwerb,  
Haushaltsansatz 1.000.000 €.

Erwerb der Fläche durch die Stadtwerke:

In der Wirtschaftsplanung sind keine Mittel vorhanden. Die Finanzierung erfolgt  
über außerplanmäßige Ausgaben, die gegebenenfalls kreditfinanziert sind.

Ausreichende Mittel sind  vorhanden (Erwerb Stadt)  
 nicht vorhanden (ÜPL / APL) (Erwerb Stadtwerke)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

*Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:*

## **Kalkulatorische Kosten - Baukosten Ausbau:**

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

Angenommene Nutzungsdauer (ND): 5 Jahre -> jährl. AfA-Satz: 20 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	58.000,00 €	58.000,00 €	58.000,00 €	58.000,00 €
Kalk. Zinsen	9135,00 €	7.105,00 €	5.075,00 €	3.045,00 €

## Sachverhaltsdarstellung:

Der Gemeinderat hatte in der Sitzung am 12.10.2021 die Verwaltung beauftragt, die Einrichtung eines Interims-Stadtbüros als zentrale Anlauf- und Servicestelle für Auskünfte, Beratungen, Erledigungen am Standort DEZ, Gebäude Kirchstr. 17/1 und alternativ im Gebäude Kirchstraße 15 eingehend zu überprüfen und dem Gemeinderat zeitnah einen detaillierten Kosten- und Maßnahmenplan vorzulegen.

Im DEZ wurden an den beiden Standorten drei Varianten hinsichtlich der Sachdienlichkeit für ein Bürgerbüro und der Kosten untersucht. Alle Standorte sind barrierefrei erreichbar.

Variante 1: Kirchstraße 15 (Gewerbeeinheit im EG)

Variante 2: Kirchstr. 17/1 (ehemaliger Babyladen)

Variante 3: Kirchstr. 17/1 (derzeit Impfzentrum)

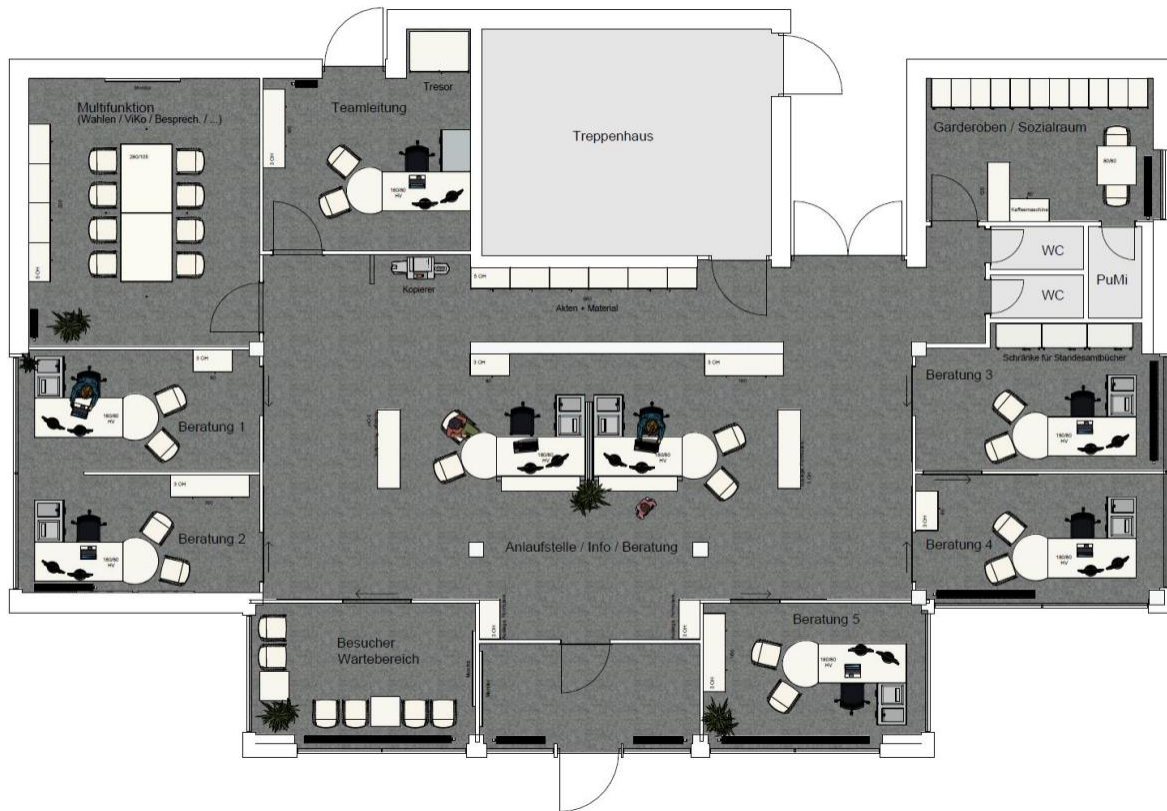
## Übersicht:



## Variante 1:

Anzuzmietende Räumlichkeiten im DEZ, Gebäude Kirchstraße 15

### Grundriss:



**BGF ~ 245 m<sup>2</sup>**

### Planung:

Links neben dem Eingangsbereich ist der Besucherwarteraum angesiedelt. Im rechten hinteren, baulich abgetrennten und blickgeschützten rechten Teil, ist der Personalbereich mit kleiner Teeküche, Garderobe, Putzräumen und 2 Personal-WCs untergebracht. Hinten links sind ein Multifunktionsraum sowie ein Back-Office-Büro für sensiblere Themenbereiche vorgesehen. Hinter dem Bereich der Anlaufstelle/Info/Beratung mit zwei Arbeitsplätzen ist hinter einer bereits vorhandenen Trennwand die Registratur angeordnet. In den vorderen Bereichen können 5 Arbeitsplätze, getrennt durch Glastrennwände, eingerichtet werden.

Mit der vorliegenden Planung zum Bürgerservice können somit 8 Arbeitsplätze realisiert werden.

### Angebotene Dienstleistungen/Nutzungsmöglichkeit:

Bürgerbüro incl. integriertem i-Punkt  
Standesamt mit Friedhofsverwaltung  
Rentenstelle und Soziales

Es wäre hier die Unterbringung des gesamten Teams Bürgerservice des Fachbereichs 2 samt der Rentenstelle und Soziales möglich.

## Baukosten und Finanzierung für Ausbau (Grobschätzung):

<b><u>Variante 1 - DEZ Ausbau Kirchstraße 15 - Grobkostenschätzung</u></b>	
<b>Baukosten 1</b> <i>(Ausbau Objekt und evtl. anteilige Übernahme d. Vermieter oder Nachmieter)</i>	<b>199.550,00 €</b>
<b>Baukosten 2</b> <i>(explizit notwendig für Bürgerbüro)</i>	<b>84.160,00 €</b>
<b>Möblierung</b> <i>(nach Mietzeit weiter verwendbar)</i>	<b>55.000,00 €</b>
<b>Ausstattung, Rechner, Wlan, Kopierer, Medientechnik, Tresor etc.</b> <i>(nach Mietzeit weiter verwendbar)</i>	<b>35.000,00 €</b>
<b>Gesamtkosten (netto)</b>	<b>373.710,00 €</b>
<i>19% MwSt.</i>	<i>71.004,90 €</i>
<b>Gesamtkosten (brutto) gerundet</b>	<b>445.000,00 €</b>

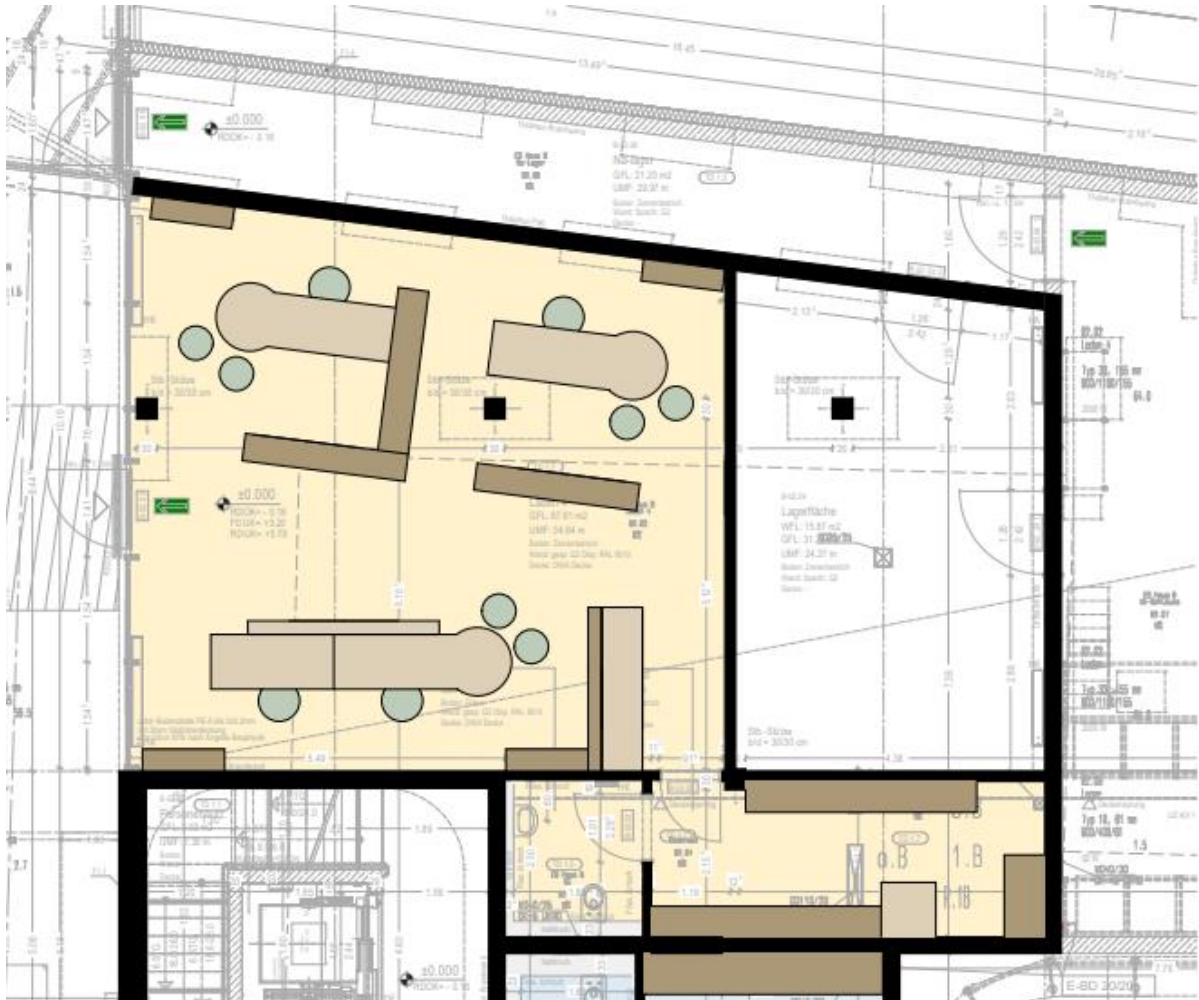
## Zeitliche Umsetzung der Baumaßnahme:

Für die Umsetzung der Varianten 1 ist ein Baugenehmigungsverfahren notwendig. Ein weiterer gewichtiger Zeitfaktor sind die Lieferfristen, so haben z.B. Möbel derzeit 12 Wochen Lieferzeit ab Freigabedatum. Bei einer kurzfristigen Umsetzung sind die Bestellung der Möbel sowie die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen vor erteilter Baugenehmigung notwendig.

Für die Variante 1 Kirchstraße 15 (Laden A) ist eine Umsetzungszeit von ca. 6-7 Monaten anzusetzen.

## Variante 2:

Anzuzmietende Räumlichkeiten im DEZ, Gebäude Kirchstraße 17/1 (ehemaliger Laden für Babyausstattung)



**BGF ~ 85 m<sup>2</sup>**

### Planung:

Dieser Standort wurde als Gewerbeeinheit bereits ausgebaut und verfügt neben einem größeren Raum über eine Toilette und einen fensterlosen Abstellraum. In dem nicht abteilbaren Raum können max. 3-4 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Im hinteren Bereich kann ein kleiner Teeküchenbereich vor dem Durchgang zur Toilette und dem Abstellraum eingerichtet werden.

### Angebotene Dienstleistungen/Nutzungsmöglichkeit:

Bei dieser Variante ist lediglich ein Bürgerbüro „light“ möglich. Weder ein Backoffice noch ein Wartebereich für Besucher können eingerichtet werden.

### Baukosten und Finanzierung für Ausbau (Grobschätzung):

<b>Variante 2 - DEZ Ausbau Kirchstraße 17/1 Babyladen- Grobkostenschätzung</b>	
<b>Baukosten 1</b> <i>(Ausbau Objekt und evtl. anteilige Übernahme d. Vermieter oder Nachmieter)</i>	<b>25.100,00 €</b>
<b>Baukosten 2</b> <i>(explizit notwendig für Bürgerbüro)</i>	<b>34.800,00 €</b>
<b>Möbliering</b> <i>(nach Mietzeit weiter verwendbar)</i>	<b>20.000,00 €</b>
<b>Ausstattung, Rechner, Wlan, Kopierer, Medientechnik, Tresor etc.</b> <i>(nach Mietzeit weiter verwendbar)</i>	<b>8.000,00 €</b>
<b>Gesamtkosten (netto)</b>	<b>87.900,00 €</b>
<i>19% MwSt.</i>	<i>16.701,00 €</i>
<b>Gesamtkosten (brutto) gerundet</b>	<b>105.000,00 €</b>

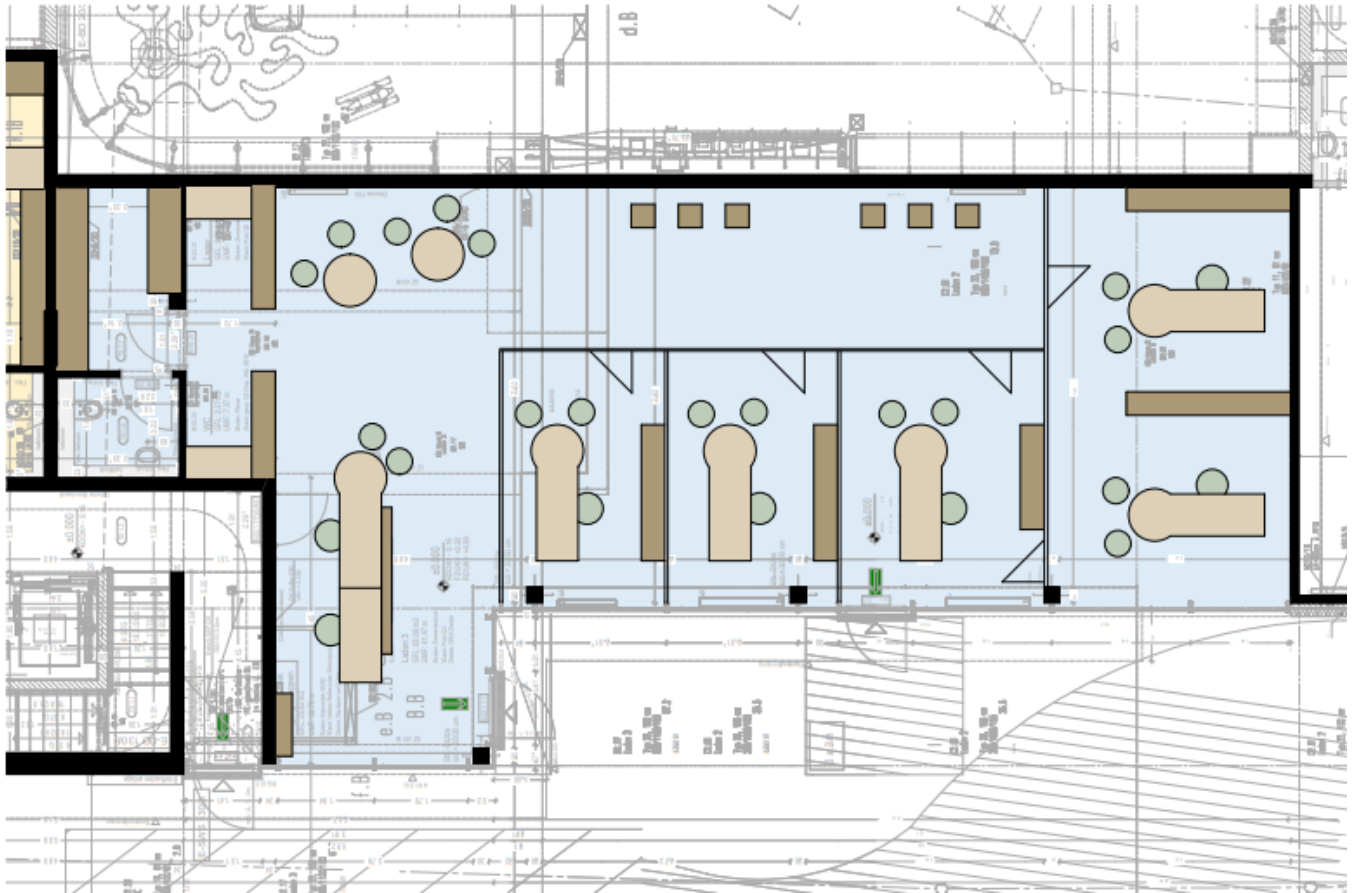
#### Zeitliche Umsetzung der Baumaßnahme:

Für die Umsetzung der Varianten 2 ist ebenfalls ein Baugenehmigungsverfahren notwendig, ebenso sind die Lieferzeiten der Möbel ein begrenzender Faktor. Bei einer kurzfristigen Umsetzung sind die Bestellung der Möbel sowie die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen vor erteilter Baugenehmigung notwendig.

Für die Variante 2 Kirchstraße 17/1 „Babyladen“ ist aufgrund des deutlich geringeren Maßnahmenumfangs und des fortgeschrittenen Bauzustands von einer Umsetzungszeit von ca. 4 Monaten auszugehen.

### Variante 3:

Anzumietende Räumlichkeiten im DEZ, Gebäude Kirchstraße 17/1 (derzeit Impfzentrum)



**BGF ~ 190 m<sup>2</sup>**

#### Planung:

An dem Standort ist bereits eine Toilette fertig eingebaut. Daneben und davor können ein Abstellraum sowie eine kleine Teeküche eingebaut werden. Der Einbau einer weiteren Toilette ist aktuell nicht vorgesehen. Bis 9 Mitarbeiter ist eine Unisex-Toilette nach der Arbeitsstättenverordnung ausreichend. Ein Multifunktionsraum ist aktuell nicht geplant. Hinter dem Bereich der Anlaufstelle/Info/Beratung mit zwei Arbeitsplätzen ist der Besucherwartebereich ohne räumliche Abtrennung angesiedelt. An diesem Standort können max. 7 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Ein Besprechungsraum ist nur durch den Entfall von Arbeitsplätzen möglich. Ein abgeschlossener Wartebereich ist in der aktuellen Grundrissvariante nicht vorgesehen, sondern lediglich eine möblierte Wartezone.

#### Angebotene Dienstleistungen/Nutzungsmöglichkeit:

Bürgerbüro incl. integriertem i-Punkt  
Standesamt mit Friedhofsverwaltung



## Rentenstelle und Soziales

Es könnte auch bei dieser Variante das gesamte Team Bürgerservice des Fachbereichs 2 samt Rentenstelle und Soziales untergebracht werden.

### Baukosten und Finanzierung:

<b>Variante 3 - DEZ Ausbau Kirchstraße 17/1 Impfzentrum - Grobkostenschätzung</b>	
<b>Baukosten 1</b> <i>(Ausbau Objekt und evtl. anteilige Übernahme d. Vermieter oder Nachmieter)</i>	<b>122.900,00 €</b>
<b>Baukosten 2</b> <i>(explizit notwendig für Bürgerbüro)</i>	<b>64.616,00 €</b>
<b>Möblierung</b> <i>(nach Mietzeit weiter verwendbar)</i>	<b>35.000,00 €</b>
<b>Ausstattung, Rechner, WLAN, Kopierer, Medientechnik, Tresor etc.</b> <i>(nach Mietzeit weiter verwendbar)</i>	<b>21.000,00 €</b>
<b>Gesamtkosten (netto)</b>	<b>243.516,00 €</b>
19% MwSt.	46.268,04 €
<b>Gesamtkosten (brutto) gerundet</b>	<b>290.000,00 €</b>

### Zeitliche Umsetzung der Baumaßnahme:

Für die Umsetzung der Varianten 3 ist ebenfalls ein Baugenehmigungsverfahren notwendig. Ebenso sind die Vorlaufzeiten und Lieferzeiten zu beachten. Bei einer kurzfristigen Umsetzung sind die Bestellung der Möbel sowie die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen vor erteilter Baugenehmigung notwendig.

Für die Variante 3 Kirchstraße 17/1 Impfzentrum ist lediglich das WC bereits eingebaut. Daher ist von einer Umsetzungszeit ebenfalls von ca. 6 Monaten auszugehen.

## **Flächen im Rathausergänzungsgebäude**

Im Rathausergänzungsgebäude samt Rathaus I können laut Hochrechnung alle Dienstleistungen der Kernverwaltung samt Bürgerbüro/Bürgerservice untergebracht werden. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass sich ein weiterer Platzbedarf ergibt, falls die Stadt Pfullingen Große Kreisstadt werden würde.

Ganz überschlägig wurden auf der Grundlage der Wettbewerbspläne die möglichen Büroflächen ermittelt und durch einen mittleren Platzbedarf von ca. 15 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz geteilt, so werden zukünftig ca. 45 Arbeitsplätze geschaffen. Durch die zukünftige Rückgabe der angemieteten, nicht barrierefreien Räume Rathaus III, Rathaus V sowie der Integrationsstelle in der Robert-Bosch-Straße, der Entzerrung der Arbeitsplatzsituation im Rathaus I und der geschätzten zusätzlichen Anforderungen durch eine große Kreisstadt (ca. 10 Arbeitsplätze u.a. für Ausländerbehörde, Sozialamt und Rechnungsprüfungsamt), kann die komplette Anzahl der geforderten Arbeitsplätze auf den vorhandenen und geplanten Flächen untergebracht werden. Es besteht dann eine rechnerische geringe Reserve von ca. 3 Arbeitsplätzen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann das nur eine ganz überschlägige Ermittlung darstellen. Eine Ermittlung des tatsächlichen Platzbedarfs, Raum-Geometrie, Restflächen, Fluren oder zusätzlichen notwendigen Flächen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend festzustellen. Dies wird im Zuge der Belegungsplanung des Rathausergänzungsgebäudes konkretisiert.

Ebenso ist die entlastende Seite wie Homeoffice und gemeinsame Nutzung von Arbeitsplätzen (Desk-Sharing) durch Teilzeitkräfte oder eine Optimierung im Rathaus II noch nicht abschließend beurteilt.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die geplanten Flächen eine Zentralisierung der Rathausaufgaben zulassen und genügend Raum bieten. Nichts desto trotz sollte bei allen vorgeschlagenen Varianten die Option der Mietverlängerung und eines möglichen Erwerbs der Flächen mit dem Vermieter fixiert werden, um jederzeit flexibel reagieren zu können. Eine Anmietung auf 10 Jahre würde die Kosten pro Jahr, durch die reduzierte Miethöhe reduzieren. In der überschlägigen Platzberechnung nicht berücksichtigt – weil strategisch auch noch nicht entschieden - sind eine Weiterentwicklung der Stadtwerke und den hierfür erforderlichen zusätzlichen Flächenbedarf.

### **Bewertung der Varianten**

Um herauszufinden, welche der drei Varianten im Hinblick auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis am besten für die Realisierung eines Bürgerbüros geeignet ist, wurden die drei Varianten im DEZ einer näheren Prüfung unterzogen.

Die Prüfung kam zum Ergebnis, dass die Variante 3 für die Einrichtung eines Bürgerbüros (mit erweitertem Bürgerservice) als Interimslösung, bis der Rathausanbau bezogen werden kann, am besten geeignet erscheint.

Für die Variante 1 in der Kirchstraße 15 spricht zwar neben der Flexibilität in der Grundrissgestaltung, da noch keine Zwischenwände, Einbauten usw. vorhanden sind, die Raumgröße, so dass eine ausreichende Zahl an Arbeitsplätzen/Büros sowie Nebenräume wie Multifunktionsraum, Teeküche, Toilettenanlage und Putzraum geschaffen bzw. errichtet werden können. Dagegen sprechen die hohen Investitionskosten für die erforderlichen Maßnahmen zum Einbau des Bürgerbüros/Bürgerservice.

Gegen die Lösung der Variante 2 spricht vor allem aufgrund der geringen Größe die begrenzte Zahl möglicher Arbeitsplätze. Weder ein Backoffice-Büro noch ein Wartebereich für Besucher können eingerichtet werden. Auch ein fehlender Windfang trägt dazu bei, dass dieser Standort vor allem für die Mitarbeiter\*innen wenig einladend ist. Positiv ist hier lediglich der vergleichsweise geringe Umbaukostenpreis, der jedoch die genannten Nachteile nicht aufwiegt.

Auch wenn die Variante 3 keine so große Flexibilität in Hinblick auf die Größe und die Raumgestaltung bietet wie bei der Variante 1, ist es doch vor allem eine preislich vertretbare Lösung für die Interimszeit bis zur Fertigstellung des Rathausergänzungsgebäudes, den gesamten Bürgerservice des Fachbereichs 2 dort unterzubringen.

In der Vorberatung im Bauausschuss am 22.03.2022 fand die Variante 3 die meiste Zustimmung. Daraufhin wurde die Optionen Anmietung, sowie die Kostenbeteiligung durch den Eigentümer, Mietkauf und der Erwerb der Immobilie konkretisiert.

**Anmietung:**

Die Anmietung der Flächen würde im jetzigen Zustand erfolgen, das bedeutet bei der geplanten Fläche Variante 3 einen veredelten Rohbau mit Estrich und einer eingerichteten Sanitäreinheit.

Grundsätzlich würde der Eigentümer auch den Ausbau der Fläche vornehmen, die Kosten dafür jedoch direkt auf die Mietlaufzeit umlegen und weiterberechnen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies aufgrund des begrenzten Förderzeitraums von 3 Jahren keine Option.

**Mietkauf:**

Das Thema Mietkauf, bzw. Kaufoption mit Anrechnung von Mietzahlungen stellt für den Eigentümer der Immobilie keine Option dar.

**Erwerb der Immobilie:**

Rechnet man die notwendigen Mietzahlungen über den geplanten Mietzeitraum hinweg zusammen und stellt diese dem Kaufpreis gegenüber, ist ein Kauf ebenfalls eine mögliche Option. Nach der geplanten Nutzung stellt die Immobilie zum einen immer noch ein Vermögen der Stadt dar, und zum anderen kann die Stadt flexibel über die Immobilie zusammen mit den getätigten Investitionen verfügen, entweder weiter selbst nutzen, vermieten oder letztendlich auch wieder veräußern.

Ein Ankauf ist sowohl durch die Stadt als auch durch die Stadtwerke möglich. Als Nachfolgenutzung sieht die Verwaltung eine weitere öffentliche Nutzung der Räumlichkeiten z.B. als Anlaufstelle der Stadtwerke, die ihr Angebotsspektrum ausbauen möchte.

**Förderung:**

Zu den aktuellen Überlegungen kommt begünstigend die Förderung aus Sanierungsmitteln hinzu:

Zum Bürgerbüro im DEZ sind grundsätzlich zwei Fördervarianten vorstellbar.

**1. Zwischenunterbringung Bürgerbüro:**

Zuwendungsfähig sind Umzugskosten und Mietkosten für die Zeit während der Bauphase des Rathauses, teilweise auch die Kosten für das bauliche Herrichten der Räume als sog. Ordnungsmaßnahme. Förderung von 100%, d.h. mit 60% Finanzhilfe für den kommunalen Haushalt.

**2. Erwerb und Umbau zum Bürgerbüro:**

Hier ist der Erwerb der „baulichen Anlage“ vom Erwerb des Bodens/Grundstücksanteils zu unterscheiden. Beides ist in der Regel parallel möglich. Zu beachten ist allerdings, dass Teile der Grunderwerbsfläche bereits gefördert wurden bzw. zu Beginn der Sanierung im Eigentum der Stadt waren und an den derzeitigen Eigentümer veräußert wurden. Damit würde es sich um einen Rück-erwerb handeln. Dieser Anteil muss bei der Förderung gesondert betrachtet werden. Grundsätzlich gilt bei einem Erwerb jedoch folgendes:

**a) Baulicher Anteil**

Zuwendungsfähig sind der Erwerb (nur Gebäudeanteil) und Grunderwerbsnebenkosten (Notargebühren, Grunderwerbssteuer, etc.) zum Kauf der Nutzungseinheit ohne den Grundstücksanteil. Die Förderung beträgt 30% der zuwendungsfähigen Kosten für den Bau, das bedeutet 18% Finanzhilfe für den kommunalen Haushalt.

#### b) Grundstücksanteil

Zuwendungsfähig sind der Grunderwerb (ohne Gebäudeanteil) und die Grunderwerbsnebenkosten (Notargebühren, Grunderwerbssteuer, etc.). Die Förderung beträgt 100%, die Finanzhilfe für den kommunalen Haushalt 60%. Es ist eine gesonderte Betrachtung aufgrund des Rückerwerbs wie oben erwähnt und Abstimmung mit dem Fördergeber erforderlich. Bei der Schaffung von Gemeinbedarfsflächen sind am Ende des Sanierungsverfahrens keine Wertansätze zu bilden.

Die Grunderwerbsnebenkosten sind bei der Anmeldung zur Förderung anteilmäßig auf a) und b) zu splitten.

Aufgrund der hohen Mietkosten und der angenommenen Mietzeit sieht die Verwaltung einen Vorteil im Erwerb der Immobilie und schlägt dies zur Beschlussfassung vor. Die deutlich höhere Förderung der Mietzahlungen lässt sich nur über einen kürzeren Zeitraum, solange der Förderrahmen (30.04.2025) besteht, generieren, nicht über die gesamte Mietlaufzeit.

Bei einem Kauf kann im Anschluss an die Nutzung als Bürgerbüro mit erweiterten Bürgerservice die Immobilie mit den investierten Maßnahmen flexibel weitergenutzt werden und stellt auch nach dieser Zeit einen Vermögenswert für die Stadt dar. Sollten sich die Stadtwerke strategisch weiterentwickeln und neue Geschäftsfelder erschließen, wäre diese Flächen bspw. eine ideale Kundenanlaufstelle.

#### **Ausschreibung, Beauftragung ausführende Firmen und Umsetzung**

Die Verwaltung wird ermächtigt, vor erfolgter Baugenehmigung die erforderlichen Arbeiten auszuschreiben und an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter (Einzelvergabe) zu vergeben und die Maßnahmen umzusetzen.

Pfullingen, 31.03.2022

gez.  
Barbara Grulke

gez.  
Sonja Seeger

gez.  
Oliver Polzin