

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0429/17</b> öffentlich	Referat	Referat OB/ZV
	Amt	Referat für zentrale Verwaltungsaufgaben
	Kostenstelle (UA)	0201
	Amtsleiter/in	Siebendritt, Christian
	Telefon	3 05-12 00
	Telefax	3 05-12 04
	E-Mail	steuerung@ingolstadt.de
Datum	16.06.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	11.07.2017	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	20.07.2017	Vorberatung	
Stadtrat	27.07.2017	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Errichtung eines weiteren großen Rathauses  
(Referent: Christian Siebendritt)

### Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt mietet ein weiteres Rathaus an, um dezentral ausgelagerte Verwaltungseinheiten zusammen zu führen.
2. Das neu anzumietende Rathaus soll eine Bürofläche von rund. 6.000 m<sup>2</sup> vorsehen.
3. Aufgrund der Entwicklung des prognostizierten Einwohnerzuwachses ist ein Standort südlich der Donau zu präferieren.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Standorte bzw. Objekte im Sinne der Punkte 1-3 sowie der in dem Kurzvortrag dargelegten Eigenschaften zu identifizieren und dem Stadtrat zwei bis drei Standorte zur Auswahl vorzuschlagen.

gez.

Christian Siebendritt  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                    Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                    Euro müssen zum Haushalt 20                    wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Kurzvortrag:**

Die Stadtverwaltung (Kernverwaltung ohne Museen, Parteien, Stadtteiltreffs, Bezirkssportanlagen) ist derzeit in 26 Gebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup> untergebracht. 20 dieser Verwaltungsgebäude / Büroeinheiten mit einer Fläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> wurden angemietet. Mit einer Mietfläche von über 5.600 m<sup>2</sup> stellt das Technische Rathaus mit Abstand die größte Einzelanmietung dar.

Das Anwachsen der Verwaltung erzeugt immer wieder Bedarf an Umzügen und Anmietung neuer Büroflächen. Allein seit 2014 wurden 10 Anmietungen getätigt. Auch in Zukunft ist abzusehen, dass der Büroflächenbedarf steigen wird.

Die durch die vielen Anmietungen entstehende Zersiedelung der Verwaltung führt vereinzelt zu organisatorischen Problemen und Ineffizienzen in den Verwaltungseinheiten. So sind mehrere Ämter und teilweise Sachgebiete auf mehrere Standorte verteilt. Selbst kleinere organisatorische Veränderungen ziehen häufig Umzüge und Umbauten nach sich. Auch im Sinne der Bürgerserviceorientierung ist es nicht optimal, wenn die Bürger für ein einzelnes Anliegen zu mehreren, teilweise schwierig zu findenden Standorten geschickt werden.

Hinzu kommt der Mehraufwand für das Betreiben der vielen Standorte. Bei fast jeder Neuvermietung sind aber neben der Anbindung an das städtische EDV-Netz auch verschiedene Umbauarbeiten erforderlich. Durch eine mit dem Amt für Gebäudemanagement abgestimmte optimierte Büroraumausnutzung in einem neuen Rathaus können die Flächen effizienter genutzt werden, was zu einem geringeren Flächenbedarf und damit zur Einsparung von Kosten führt. Der durch die kleinteilige Einzelvermietungen entstehende Flächenmehrbedarf sowie die im Vergleich zu großen modernen Verwaltungseinheiten höheren Betriebskosten summieren sich nach einer Ermittlung des Amtes für Gebäudemanagement auf eine Größenordnung von rund 2,80 Euro je m<sup>2</sup> und Monat.

Zu einem steigenden Preisniveau für Büroraumvermietungen führt die allgemeine Entwicklung der Mieten in Ingolstadt. Gemäß Erhebung des Immobilienverbandes Deutschland haben die Mietpreise für Büroraum mit mittlerem Nutzwert in Ingolstadt zwischen 2010 und 2016 eine Steigerung von 33 % erfahren.

In Zielrichtung eines wirtschaftlichen Umgangs mit Steuermitteln und einer möglichst preisdämpfenden Interaktion der Stadtverwaltung im Mietmarkt sollte im Falle einer Anmietung der ortsübliche Mietpreis nicht überschritten werden.

Eine gleichzeitige Kündigung aller angemieteten Büroflächen könnte zu einer negativen Beeinflussung des Mietmarktes in Ingolstadt und insbesondere zu einer Erhöhung des Leerstandes führen. Um diesem Effekt entgegen zu wirken, schlägt die Verwaltung vor, die Anmietung auf eine Fläche von rund 6.000 m<sup>2</sup> zu beschränken.

Einen weiteren Aspekt, der für größere zentrale Verwaltungseinheiten spricht, ist das Sicherheitsniveau für die städtischen Mitarbeiter und Bürger. Es kommt in kleineren Büroeinheiten vor, dass MitarbeiterInnen z. B. am späten Nachmittag alleine anwesend sind und Kunden empfangen müssen. In größeren Bürogebäuden werden im Sinne der Sicherheitsvorkehrungen für städtische Beschäftigte Synergien und ein höheres Schutzniveau erzielt.

Abgesehen davon, dass die Stadt Ingolstadt derzeit nicht über ein geeignetes Grundstück für die Errichtung eines neuen Rathauses verfügt, bestehen im Baureferat bzw. Hochbauamt auf Grund des hohen Bauvolumens, das insbesondere durch die vielen notwendigen Neubauten im Bereich der Schulen und Kitas hervorgerufen wird, kurz und mittelfristig keine Kapazitäten, ein neues Rathaus zu errichten. Deshalb wird die Anmietung eines neu zu errichtenden Bürogebäudes vorgeschlagen, das von der Stadt Ingolstadt angemietet wird bzw. - wenn die Möglichkeit besteht - in Form eines sogenannten Mietkaufs zu einem späteren Zeitpunkt (z. B. nach 10 Jahren) erworben wird und in städtisches Eigentum übergeht.

Es haben sich bereits Investoren bei der Stadt Ingolstadt gemeldet und angeboten, ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten und es der Stadt Ingolstadt langfristig zu vermieten. Darunter befindet sich auch das Projekt am Hauptbahnhof, wo ein Investor den Neubau des Bahnhofgebäudes und in diesem Zuge auch die Errichtung eines Bürokomplexes plant.

Bei einer derartig langfristig geplanten Anmietung (bzw. eines Mietkaufs) ist auf ein hohes und nachhaltiges Qualitätsniveau zu achten. Neben den Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung sollte auf eine nachhaltige und wirtschaftliche Bauprodukte- und Haustechnikauswahl sowie auf folgende Details geachtet werden:

- Außenbeschattung im Süden, Osten und Westen (Raumklima)
- Mechanische Lüftung und Kühlung, falls erforderlich (Raumklima)
- Verbesserung der Akustik in Besprechungsräumen und Mehrpersonenbüros
- Handwaschbecken mindestens in jedem zweiten Büro (Hygiene)
- Verbindungstüren zwischen den Büros (Sicherheitskonzept / Arbeitsorganisation)
- Glaselemente in den Bürotüren zum Flur (Arbeitsklima)

Die Stadtverwaltung dient in erster Linie den Ingolstädter Bürgern. Ein neues Rathaus sollte daher auch den Bedürfnissen der Bürger gerecht werden. Nachdem sich die Verwaltungsgebäude bisher ausschließlich nördlich der Donau befinden und angesichts des Einwohnerzuwachses südlich der Donau, ist ein dortiger Standort zu präferieren. Unabhängig von der Auswahl der dort unterzubringenden Ämter sollte in einem weiteren Rathaus ein gut zu erreichender Bürgerservice-Bereich mit einer ausreichenden Fläche vorgesehen werden. Besonderes Augenmerk ist deshalb auf eine bürgernahe, barrierefreie Zugänglichkeit des Rathauses zu legen.

Der Standort des Verwaltungsgebäudes muss sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar als auch mit PKW's anfahrbar sein. Hierzu sollte neben den Stellplätzen für Dienst- und Mitarbeiterfahrzeuge auch eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen ausweisbar sein. Gleichzeitig ist sowohl für Bürger als auch für die Mitarbeiter im Hinblick auf den internen Austausch auf eine gute und angemessene Verbindung zu den Innenstadt-Rathäusern Wert zu legen.

Dem Stadtrat sind zwei bis drei Standorte zur Auswahl zu stellen und die Vor- und Nachteile darzulegen. Hierzu können bei Bedarf Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben werden. Für jeden dieser Standorte ist eine Stellungnahme des Personalrates einzuholen. Für die Objektwahl ist der langfristigen Wirtschaftlichkeit eine zentrale Bedeutung einzuräumen.