

Stuttgart, 03.07.2007

**Belegungs- und Unterbringungskonzeption  
für die Stadtverwaltung - Stufe 2 -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	13.07.2007
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2007

**Beschlußantrag:**

1. Der Belegungs- und Unterbringungskonzeption - Stufe 2 - zur Neustrukturierung der Unterbringung städtischer Dienststellen im Rahmen der räumlichen Umsetzung der Verwaltungsreform Land/Kommunen sowie der Zentralisierung des Immobilienmanagements beim Amt für Liegenschaften und Wohnen wird zugestimmt.

2. Der Verlängerung des Mietvertrags Hauptstätter Str. 66 um 5 Jahre bis zum 31.05.2018 wird zu den in der Begründung unter Ziffer 3. genannten Konditionen zugestimmt.

3. Den zur Umsetzung der Belegungsplanung im Haushaltsjahr 2007 entstehenden Gesamtkosten in Höhe von 3.212.000 € wird zugestimmt. Diese werden wie folgt gedeckt:

- Kosten für bauliche Maßnahmen in Höhe von 2.198.000 € bei der Finanzposition 1.8800.5010.000 Wohngebäude und Geschäftsanwesen, Unterhaltung von städtischen Gebäuden. Hierfür wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 966.000 € zugelassen.
- Umzugskosten in Höhe von 218.800 € bei der Finanzposition 1.8800.6580.000 Wohngebäude und Geschäftsanwesen, sonstige Geschäftsausgaben. Hierfür wird eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 218.800 € zugelassen.
- Kosten für Ersatz-/Neumöblierung in Höhe von 796.000 € bei der Finanzposition 2.8800.9351.000-0999 Wohngebäude und Geschäftsanwesen, Einrichtung (Pauschale). Hierfür wird eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 796.000 €

zugelassen .

Die Mittel werden im Zuge der Bewirtschaftung in die jeweiligen Unterabschnitte umgesetzt.

4. Die Mehrausgaben von insgesamt 1.980.000 € werden bei der Finanzposition 1.9140.8500.000, Deckungsreserve, gedeckt.

**Begründung:**

Durch die GRDRs 582/2005 (Räumliche Umsetzung der Verwaltungsreform und Bestandsoptimierung im Bereich Verwaltungsgebäude, Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Österreichischen Platz, Hauptstätter Straße 77 und 79 - Grundsatzbeschluss - ) wurden in einer ersten Stufe die gemeinsame Unterbringung des Schulverwaltungsamtes mit dem Staatlichen Schulamt, der Bereich Ausbildung des Haupt- und Personalamtes sowie des arbeitsmedizinischen und arbeitssicherheitstechnischen Dienstes im Neubau am Österreichischen Platz beschlossen.

Im Rahmen der weiteren Planung des Neubauvorhabens (GRDRs 651/2006 - Baubeschluss - ) musste die Unterbringung des arbeitsmedizinischen und arbeitssicherheitstechnischen Dienstes jedoch verworfen werden, da das dafür notwendige Maß der baulichen Nutzung (ein weiteres Geschoss) nicht realisiert werden konnte.

Aus Stufe 1 sind somit noch die Umsetzung des Rechnungsprüfungsamtes, die räumliche Integration der Gewerbeaufsicht beim Amt für Umweltschutz sowie die Unterbringung des arbeitsmedizinischen und arbeitssicherheitstechnischen Dienstes offen. Diese Punkte werden nun in der Stufe 2 der Belegungs- und Unterbringungskonzeption zusammen mit der Umsetzung der Zentralen Immobilienverwaltung beim Amt für Liegenschaften und Wohnen berücksichtigt.

## **1. Belegungskonzeption**

Das Projekt zur Zentralisierung des Immobilienmanagements beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (GRDRs 675/2005) soll räumlich zum 1. Januar 2008 umgesetzt werden. Aufgrund der organisatorischen Zusammenlegung erhält das Amt für Liegenschaften und Wohnen Aufgaben und Personal von folgenden Ämtern:

- Haupt- und Personalamt
- Amt für öffentliche Ordnung
- Branddirektion
- Kulturamt
- Sozialamt
- Jugendamt

Insgesamt erhält das Amt für Liegenschaften und Wohnen 71 zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, von denen 33 unmittelbar im Dienstgebäude des Amtes unterzubringen sind. Die übrigen 38 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Technischer Dienst, Hausmeister und Reinigungskräfte) verbleiben in ihren Dienststellen. In den derzeit vom Amt für Liegenschaften und Wohnen genutzten Gebäuden Dorotheenstraße 2 (Amtsleitung, Abteilung 23-1 Verwaltung, 23-2 Grundstücksverkehr, 23-3 Immobilienverwaltung, 23-4 Obstbauberatung/Weingut,) und Holzstr. 13 / 15 (Abteilung 23-5 Wohnungswesen) ist eine räumliche Zusammenführung aus Platzgründen nicht möglich.

Deshalb wurde eine Unterbringungskonzeption unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen erstellt:

- Umsetzung der Verwaltungsreform Land/Kommunen (Stufe 2: Räumliche Eingliederung der Gewerbeaufsicht beim Amt für Umweltschutz, neue Unterbringung des Rechnungsprüfungsamts)
- Beitrag zur beabsichtigten Kostenreduzierung aus der Neustrukturierung des Immobilienmanagements. Dabei werden die Bestrebungen fortgesetzt, Anmietungen aufzugeben und entbehrliche Objekte zu veräußern.
- Unterbringung der künftigen Immobilienzentrale beim Amt für Liegenschaften und Wohnen.
- Erzielung einer wirtschaftlichen Folgenutzung für den langfristig angemieteten Gerberbau (Hauptstätter Straße 66).

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen hat hierzu verschiedene Belegungsvarianten untersucht. Nach eingehender Prüfung können die Rahmenbedingungen durch nachfolgend beschriebene Unterbringungskonzeption (Stand Juni 2007) am Besten erfüllt werden:

Organisationseinheit	Bisherige Unterbringung	Konzeption Stand Juni 2007
Amt für Liegenschaften und Wohnen	Dorotheenstr. 2 Holzstr. 13/15	Dorotheenstr. 2 u. 4 Holzstr. 13/15
Hochbauamt	Dorotheenstr. 4 Kirchstr. 10 Bopserstr. 2	Hauptstätter Str. 66
Amt für öffentliche Ordnung - Fundsachenstelle	Olgastr. 69 B	
Hochbauamt – Bauunterhaltungsbezirk 2	Landhausstr. 170	Hackstr. 89
Amt für Umweltschutz	Gaisburgstr. 4 Jägerstr. 22	Gaisburgstr. 4
Rechnungsprüfungsamt	Gaisburgstr. 4	Dorotheenstr. 4
AK/AM (Arbeitsmedizinischer Dienst) AK/Si (Arbeitssicherheitstechnischer Dienst)	Eberhardstr. 61 (Tagblatt-Turm)	Gaisburgstr. 4
Sozialamt – Betreuungsbehörde	Hauptstätter Str. 59	Eberhardstr. 33
Sozialamt – Aktei	Olgastr. 69 B	Olgastr. 69 B

## **2. Künftige Nutzung des Gebäudes Hauptstätter Straße 66 (Gerberbau):**

Das Gebäude Hauptstätter Straße 66 wurde 1993 zur Unterbringung der städtischen Datenzentrale langfristig bis 31.05.2013 angemietet, die Mietausgaben betragen 1.018.223 €/jährlich. Durch die Zusammenlegung der Datenzentralen der Stadt und des Landes in der Krailenshaldenstraße 44 wurden die Räume für städtische Ämter seit 1998 nicht mehr benötigt.

Der größte Teil des angemieteten Objekts Hauptstätter Str. 66 konnte bis 30.11.2008 an die LB-BW untervermietet werden, die Mieteinnahmen aus der Untervermietung betragen 847.767,96 €/jährlich, bei der Stadt verbleibt schon jetzt eine Differenz zur Mietausgabe von 170.455 €/jährlich.

Nach dem Wegfall der Untervermietung müssen für den Zeitraum Dezember 2008 bis Mai 2013 die gesamten Mietkosten von der Stadt übernommen werden, eine kostendeckende Untervermietung wird aufgrund des verbleibenden kurzen Mietzeitraums (4 ½ Jahre) und der hohen Miete erschwert.

Die LB-BW hat die Obergeschossräume bis auf die Möblierung bereits geräumt, die Flächen können kurzfristig zurückgegeben werden. Die Flächen im Untergeschoss will die LB-BW weiterhin für ihr Rechenzentrum nutzen. Im Rahmen der Verhandlungen über die Folgenutzung konnte ein Mietzins von 222.130 €/jährlich vereinbart werden.

Es ist vorgesehen, die leer stehenden Räume in der Hauptstätter Straße 66 künftig wieder für eigene Verwaltungseinheiten zu nutzen. Grundsätzlich kommen zwei Alternativen in Betracht, die näher untersucht wurden:

### Alternative 1: Unterbringung des Amts für Liegenschaften und Wohnen

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen, welches vor Beginn des Projektes 151 Mitarbeiter zählte, wird durch die Übernahme der Aufgaben und Mitarbeiter der bereits benannten Ämter auf insgesamt 222 Mitarbeiter anwachsen. Von den 222 Mitarbeitern sollten 164 gemeinsam in einer Zentrale untergebracht werden. Die in der Hauptstätter Straße 66 zur Verfügung stehende Fläche von 2.063 m<sup>2</sup> Bürofläche zuzüglich 465 m<sup>2</sup> Lager-, Archiv- sowie Besprechungsräume ist für die Unterbringung des gesamten Amts für Liegenschaften und Wohnen auf Grund der dortigen Raumstrukturen und Aufteilungen nicht umsetzbar. Es hätten im anschließenden Gebäudeteil B der Hauptstätter Str. 66 weitere Büroflächen mit jährlichen Kosten in Höhe von ca. 70.000 € angemietet werden müssen, was aus Kostengründen verworfen wurde.

### Alternative 2: Unterbringung Hochbauamt und Fundsachenstelle des Amts für öffentliche Ordnung

Das Hochbauamt ist im Innenstadtbereich auf drei Standorte verteilt :

- Dorotheenstr. 4 (Amtsleitung, 65-1 Abteilung Zentrale Aufgaben und Verwaltung, 65-4 Bauabteilung 1, 65-5 Bauabteilung II sowie 65-10 Bauunterhaltung Bezirksstelle 1)
- Bopserstr. 2 (Bauunterhaltungsbezirk 65-10.3)
- Kirchstr. 10 (Abteilung 65-11 Abteilung Technik)

Die Verlegung in die Hauptstätter Straße 66 ermöglicht es, diese Bereiche und somit alle Mitarbeiter für den Innenstadtbereich an einem Standort zusammen zu führen. Weiterhin soll das Hochbauamt durch die vorgesehene Einrichtung eines Dienstleistungszentrums Bauvertragswesen zusätzlich ca. 15 Mitarbeiter/innen vom Garten, Friedhofs- und Forstamt sowie vom Tiefbauamt erhalten, deren Unterbringung in den jetzigen Räumen Dorotheenstraße 4 ausscheidet.

Aus diesen Gründen sollen in den Obergeschossen der Hauptstätter Straße 66 das Hochbauamt einschließlich der Fundsachenstelle des Amtes für öffentliche Ordnung im Erdgeschoss aus der Olgastr. 69 B untergebracht werden. Die Räume sind hierfür bestens geeignet.

Die Verlagerung der Fundsachenstelle ist notwendig, da die jetzigen Flächen in der Olgastraße 69 B für die Erweiterung der Aktei des Sozialamtes benötigt werden. Bei einem Verbleib der Fundsachenstelle in der Olgastraße 69 B wären hierfür weitere Anmietungen notwendig.

In den frei werdenden Räumen des Hochbauamts in der Dorotheenstraße 4 kann der Mehrbedarf des Amtes für Liegenschaften und Wohnen im 2. OG gedeckt werden. Zusätzlich kann das Rechnungsprüfungsamt das 3. und 4. OG beziehen. In den Flächen, die das Rechnungsprüfungsamt dann im Geb. Gaisburgstr. 4 freimacht, kann die Gewerbeaufsicht, die derzeit noch in der Jägerstraße 22 untergebracht ist, beim Amt für Umweltschutz zusammen geführt werden.

Für einen Teil des 2. OG in der Dorotheenstraße 4 bestehen seitens der Märkte Stuttgart & Co. KG Überlegungen zur Erweiterung der Flächen der Firma Looß (Gastronomie). Die Vermietung dieser vorher vom Hochbauamt belegten Flächen führt zu Mehreinnahmen von 82.000 €/jährlich, die aufgrund des städtischen Nutzungsrechts für die Flächen der Landeshauptstadt zustehen.

### **3. Verlängerung des Mietvertrages Hauptstätter Str. 66**

Der Mietvertrag über Räume in der Hauptstätter Straße 66 soll um 5 Jahre bis 2018 verlängert werden, damit sowohl dem Hochbauamt als auch der Fundsachenstelle eine langfristig gesicherte Unterbringung ermöglicht werden kann. Der Vermieter ist durch die Vertragsverlängerung bereit, ab 01.01.2008 den derzeit sehr hohen Mietzins von 14,00 €/m<sup>2</sup> auf 12,50 €/m<sup>2</sup> zu reduzieren. Dies entspricht einer Kostenersparnis von jährlich 103.266 € gemessen an den derzeitigen Mietkosten.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

#### 4.1 Mieteinsparungen / Mehrerlöse:

Organisationseinheit	Objekt	Konzeption Juni 2007 €/jährlich	
<b>Mieteinsparungen durch Aufgabe von Anmietverhältnissen</b>			
Hochbauamt	Kirchstr. 10	29.534	
	Landhausstr. 170	30.210	
Amt für Umweltschutz	Jägerstr. 22	122.823	
Sozialamt	Hauptstätter Str. 59	44.998	
(Mietreduzierung)	Hauptstätter Str. 66*	103.272	<b>330.837</b>
<b>Mehrerlöse durch externe Vermietung</b>			
Vermietung Gastronomie	Dorotheenstr. 4	82.000	
Vermietung an LB-BW	Hauptstätter Str. 66	222.130	
Nachvermietung	Tagblatt-Turm	80.000	
Nachvermietung	Krefelder Str. 11	110.000	<b>494.130</b>
<b>Gesamt</b>			<b>824.967</b>

\*Bei einer Mietvertragsverlängerung bis 2018 reduziert sich der Mietzins Hauptstätter Str. 66 ab 01.01.2008 von 14,00 € auf 12,50 € (somit für die noch vertraglich gebundene Zeit bis 31.05.2013 um 8.606,00 €/Monat bzw. 103.272,00 €/Jahr).

#### 4.2 Verkaufserlöse:

<b>Objekt</b>	<b>Konzeption Juni 2007</b>
	Verkaufserlöse €Erläuterungen
Paulinenstraße 16	2.000.000Ursprünglich war vorgesehen, die vom Schulverwaltungsamt freizumachenden Flächen in der Paulinenstraße 16 zur Unterbringung des Rechnungsprüfungsamtes zu nutzen. Eine genauere Überprüfung hat ergeben, dass die dort angebotenen Flächen nicht auskömmlich sind und eine Unterbringung in der Dorotheenstraße 4 favorisiert wird. Das Gebäude Paulinenstraße 16 kann somit verkauft werden.
Bopserstraße 2	1.300.000Durch die Unterbringung der Bauunterhaltung Bezirksstelle 3 des Hochbauamts in der Hauptstätter Straße 66 kann das Gebäude Bopserstraße 2 veräußert werden.
Staffenbergstraße 40	1.210.000Die verbleibenden Einheiten des Chemischen Instituts können beim Klärwerk Münster untergebracht werden. Somit sind die Gebäude Staffenbergstraße 40 und 42 entbehrlich und können veräußert werden. Derzeit läuft das Ausschreibungsverfahren für die beiden Objekte.
Staffenbergstraße 42	1.490.000
Adlerstraße 16	800.000Die Adlerstraße 16 ist derzeit lediglich extern vermietet. Im Rahmen der Unterbringungskonzeption wurde die Unterbringung des Technischen Dienstes zusammen mit der städtischen Schreinerei geprüft, was sich jedoch als ungeeignet erwiesen hat. Auch die Unterbringung anderer Verwaltungseinheiten scheidet aus. Das Gebäude ist damit veräußerbar.
<b>Gesamt</b>	<b>6.800.000</b>

#### 4.3 Kosten der Umsetzung:

Objekt	Baumaßnahmen €	Umzugskosten €	Ersatz/ Neumöblierung €
Dorotheenstraße 2	145.000	10.000	36.000
Dorotheenstraße 4	960.000 (überwiegend ohnehin fällige EDV-Neuverkabelung)	51.000	108.000
Hackstraße 89	127.000	5.000	3.000
Eberhardstraße 33	noch nicht beziffert*	6.000	5.000
Gaisburgstraße 4	noch nicht beziffert*	21.000	160.000
Wilhelmstraße 3	noch nicht beziffert*	6.000	10.000
Olgastraße 69 B	noch nicht beziffert*	5.000	250.000
<b>vorhandene Mittel</b>	<b>1.232.000</b>		
Hauptstätter Straße 66	966.000	114.000	224.000
<b>zusätzlicher Mittelbedarf (Summe aller Maßnahmen: 1.980.000 €)</b>	<b>966.000</b>	<b>218.000</b>	<b>796.000</b>
<b>Gesamt (Summe aller Maßnahmen: 3.212.000 €)</b>	<b>2.198.000</b>	<b>218.000</b>	<b>796.000</b>

\* Die Baukosten konnten noch nicht abschließend ermittelt werden, da die Belegungsplanung noch nicht abgeschlossen ist. Die Finanzierung erfolgt über vorhandene Mittel aus der Bauunterhaltung beim Amt für Liegenschaften und Wohnen.

#### 4.4 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Erlöse/Einsparungen	Aufwendungen
<i>Mieteinsparungen/Mehrerlöse aus Ziffer 4.1</i>	<i>Kosten der Umsetzung aus Ziffer 4.2</i>
<b>824.967 € / jährlich</b>	<b>3.212.000 € einmalig</b>

Die derzeit geschätzten Umbau- und Umzugskosten nebst Möblierung werden sich ohne Berücksichtigung der Verkaufserlöse aus Ziffer 4.2 durch die laufenden Mehreinnahmen / Mehrerlöse in rund 4 Jahren amortisiert haben.

Zusammen mit Stufe 1 (rd. 980.000 € / jährlich ohne Jägerstraße 22, die in Stufe 2 berücksichtigt wird) erfährt der Verwaltungshaushalt ab 2008 eine dauerhafte Entlastung / Verbesserung von rd. 1.800.000 € / jährlich.

#### Mittelbereitstellung:

Die Umbaukosten in Höhe von 2.198.000 € werden im Verwaltungshaushalt 2007 bei der Finanzposition 1.8800.5010.000 Wohngebäude und Geschäftsanwesen, Unterhaltung von städtischen Gebäuden gedeckt. Davon werden 1.232.000 € aus dem laufenden Budget und 966.000 € durch überplanmäßige Mittelbereitstellung zur Verfügung gestellt.

Die Umzugskosten in Höhe von 218.000 € werden bei der Finanzposition 1.8800.6580.000 Wohngebäude und Geschäftsanwesen, sonstige Geschäftsausgaben, außerplanmäßig bereitgestellt.

Die Kosten für Ersatz/Neumöblierung in Höhe von 796.000 € werden bei der Finanzposition 2.8800.9351.000-0999 Wohngebäude und Geschäftsanwesen, Einrichtung (Pauschale) außerplanmäßig bereitgestellt, veranschlagt und im Rahmen der Mittelbewirtschaftung in die jeweiligen Fachunterabschnitte umgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass der durch erste Kostenschätzung ermittelte Kostenrahmen bei den verschiedenen Positionen noch reduziert und in enger Abstimmung mit den beteiligten Ämtern detailliert festgelegt werden kann.

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate AK, SJG, RSO, StU und T haben die Vorlage mitgezeichnet. Die Vorlage ist mit dem Gesamtpersonalrat abgestimmt.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Beteiligte Stellen**

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

#### **Anlagen**