

Stuttgart, 31.05.2012

Zentralisierung des Sozialamts an einem Standort

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	15.06.2012
Verwaltungsausschuss		öffentlich	20.06.2012

Bericht:

Zu der in der Beratung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen und im Verwaltungsausschuss sowie im Antrag 178/2012 der FDP-Gemeinderatsfraktion thematisierten Zusammenführung des Sozialamts an einem Standort wird wie folgt Stellung genommen.

1. Raumbedarf des Sozialamtes

In der nachfolgenden Tabelle sind die Dienststellen des Sozialamtes im Innenstadtbereich dargestellt, die bei einer Zentralisierung des Sozialamtes in einem Gebäude in Betracht zu ziehen wären:

	bisheriger Standort	Fläche brutto m ²	Anzahl MA
Sozialamt	Eberhardstr. 31 – 33	5.560	215
Sozialamt (neu geschaffene Stellen)		250	10
Bürgerservice Soz.Leist. für Flüchtlinge	Gaisburgstr. 4	375	13
Betreuungsbehörde	Hauptstätter Str. 59	435	17
Bürgerservice Soz.Leist. Mitte/Nord und Ost	Christophstr. 8 1)	450	15
Bürgerservice Soz.Leist. in Pflegeheimen, Fürsorgestelle für Kriegsoffer, Unterhaltssicherung für Einberufene	Tagblatt-Turm	1.000	34
Bürgerservice Soz.Leist. für Menschen in Wohnungsnot			

Zentrale Fachstelle der Wohnungsnotfallhilfe Interimswohnraum für Stuttgarter Wohnungssuchende	Hauptstätter Str. 87	1.265	26
Gesamtflächenbedarf		9.335	330

1) Außenstelle Ost in der Schönbühlstr. 65 (1 Büro) würde dort verbleiben

Gegen die Aufgabe des gemeinsamen Standorts der Dienststellen des Sozialamtes und des Jobcenters für Menschen in Wohnungsnot im Gebäude Hauptstätter Str. 87 spricht, dass sich dieses Konzept der räumlichen Nähe bewährt hat. Der Standort ist gut eingeführt und wird angenommen.

Somit verbleiben Dienststellen mit einem Flächenbedarf von rund 8.100 m², für die ein neuer gemeinsamer Standort zu prüfen wäre. Derzeit ist in dieser Größenordnung nur das Objekt Rosenstr. 14 – 16 am Markt verfügbar.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Südmilch hat eine verfügbare Bürofläche von 8.500 m² verteilt auf 4 Geschosse. Darüber hinaus sind umfangreiche Lagerflächen im Untergeschoss anmietbar. Eine kleinteilige Raumaufteilung ist vorhanden, allerdings wäre diese den entsprechenden Anforderungen des Sozialamtes folgend zu überprüfen und ggf. anzupassen. Zum barrierefreien Objekt gehören 16 Stellplätze. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahnhaltestelle ist gegeben. Das leerstehende Objekt könnte kurzfristig angemietet werden, wobei von einer Umbaudauer von max. 6 Monaten auszugehen ist, so dass ein Bezug zum Jahresende möglich wäre. Mit dem Eigentümer ist auf der Basis eines langfristigen Mietvertrages eine Kostenübernahme der Umbaukosten auszuhandeln. Bei der weiteren Kalkulation wurde von einer bisher unverhandelten Kaltmiete von 12,50 € Brutto zzgl. 3,00 € Nebenkosten ausgegangen.

In dem von der FDP-Fraktion (Antrag Nr. 178/2012) genannten Radius sind keine zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen anmietbare Objekte auf dem Markt verfügbar:

- Das Objekt Charlottenstraße 1, 3 und 5 der Allianz steht grundsätzlich Ende 2012 zur Vermietung zur Verfügung, allerdings stehen nur auf 6.000 m² zur Verfügung.
- Im Gebäude Heilbronner Straße 86 / Ecke Wolframstraße ist lediglich eine Teilfläche von 4.700 m² zum Ende I/2013 anzumieten.
- Das Gebäude Rotebühlplatz 20 A wird noch von der Württembergischen Versicherung genutzt. Erst nach einem Teilauszug 2014 / 2015 könnten 5.000 m² revitalisiert werden. Insgesamt besteht im Objekt die Möglichkeit einer Erweiterung auf rd. 10.000 m², allerdings verbunden mit einer Bauzeit von 18 Monaten. Der Mietpreis liegt dann bei ca. 13,00 €/m² zzgl. mindestens 3,00 € Nebenkosten. Die Mehrwertsteuerpflichtigkeit wäre mit dem Eigentümer noch abzugleichen.

Somit kommt aus Sicht der Verwaltung derzeit für eine zentrale Unterbringung des Sozialamtes nur das Objekt Rosenstr. 12 – 14 in Frage. Unter der Voraussetzung, dass nur die benötigte Teilfläche von 8.100 m² Bürofläche

angemietet werden kann, entstehen bei einer Warm-Miete von 15,50 €/m² allein für die Büroflächen zusätzliche jährliche Anmietkosten von 1,51 Mio. €. Müssten die gesamten Büroflächen angemietet werden belaufen sich die zusätzlichen Mietkosten auf rd. 1,58 Mio. €. Hinzu kommen jeweils die Mietkosten für die Lagerflächen. Die Umzugskosten belaufen sich nach einer überschlägigen Schätzung auf rd. 120.000 €.

2. Nachbelegung des Gebäudes Eberhardstr. 31 – 33 (Schwabenzentrum B 2) und anderer freiwerdender Flächen

Durch den Auszug des Sozialamtes werden in der Eberhardstr. 31 – 33 rd. 5.560 m² frei, die wie folgt nachbelegt werden können:

	bisheriger Standort	Fläche brutto m ²	Anzahl MA
IuK (10-4.4 Fachteam TK), Rechtsamt (2 MA), OB 82 (1 MA)	Eberhardstr. 1-3	460	18
eGovernment (10-2.4)	Schmale Str. 9 - 13	240	6
Bürgermeisteramt (Behindertenbeauftragte)	neue Stellen	50	2
Amt für öffentliche Ordnung (32)	neue Stellen	1.000	43
Amt für öffentliche Ordnung, Lebensmittelüberwachung (32-23)	Hauptstätter Str. 58	1.150	39
Tiefbauamt, Bauabteilung Mitte/Nord	Olgastr. 103 Wilh.-Geiger-Platz	800	49
Baurechtsamt (63)	neue Stellen	280	12
Baurechtsamt (63) Akte	Zusatzbedarf	200	-
Polizeirevier Mitte	Zusatzbedarf	260	-
L/OB-BiP	Eberhardstr. 1 – 3	190	6
Jugendamt	Zusatzbedarf	500	19
Schuldnerberatung	Zusatzflächen	280	
Saldo (Sozialamt bisher 5.560 m ²)	Flächenreserve	150	

Die Zentrale Schuldnerberatung (ZSB) könnte an ihrem bisherigen Standort Eberhardstr. 31 – 33 verbleiben. Durch den Wegfall bisher gemeinsam mit dem Sozialamt genutzter Räume werden zusätzliche Flächen benötigt.

Aus haushaltsrechtlichen Gründen wird aber auch bei einem Verbleib am Standort Eberhardstr. 31 - 33 ein direktes Mietverhältnis zwischen der ZSB und Landeshauptstadt abzuschließen und das Förderbudget des Sozialamts um die

Miet- und Mietnebenkosten aufzustocken sein. Dem stehen Mieteinnahmen der Landeshauptstadt gegenüber.

Im Gebäude Gaisburgstr. 4 verbleibt eine Restfläche von rd. 800 m², in die die Zweigstelle Mitte / Nord des Jobcenters aus der Christophstr. 8 verlegt werden könnte.

Im Tagblatturm-Areal werden 1.000 m² frei, deren Nachnutzung schwierig ist.

Im Gebäude Hauptstätter Str. 79 könnten die von L/OB-BiP nicht benötigten Flächen (190 m²) für zusätzliche Schulungsräume des Haupt- und Personalamts verwendet werden.

Entsprechend den Umzugsterminen und den Kündigungsfristen könnten folgende Mietverhältnisse aufgegeben werden:

- Eberhardstr. 1 – 3 ab April 2013
- Olgastr. 103 ab April 2013
- Hauptstätter Str. 58 ab Juli 2013 (Ende Festmietzeit)
- Christophstr. 8 ab Oktober 2013
- Hauptstätter Str. 59 ab Oktober 2014 (Ende der Festmietzeit; Leerstand ab Januar 2013; Nach-/Zwischennutzung noch offen)

3. Zeitplan

Unterstellt, dass das Sozialamt bis spätestens zum Jahresende 2012 die neuen Räumlichkeiten in der Rosensteinstraße bezieht, könnten unmittelbar darauf folgend die Umbauten für die Erweiterung des Polizeireviers Mitte beginnen, ebenso die Umbauten für die Erweiterung der Aktei des Baurechtsamtes. Die Raumstruktur im Schwabenzentrum entspricht den Anforderungen der Richtlinien für die Unterbringung der Verwaltung, so dass ohne größere Umbauten, mit Ausnahme von Schönheitsreparaturen (Farbanstrich, neuer Bodenbelag etc.) die Räumlichkeiten im 1. Halbjahr 2013 bezogen werden könnten.

Damit stehen die zusätzlichen Räume des Amts für öffentliche Ordnung und des Jugendamts auf Grund der Stellenschaffungen erst im 1. Halbjahr 2013 zur Verfügung. Wegen den notwendigen Umbauarbeiten in der Gaisburgstr. 4 können diese Flächen auch nicht als Zwischenquartier genutzt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

In Anlage 1 sind die Elemente dieser Planung und deren finanziellen Auswirkungen aufgelistet. Gegenüber der von der Verwaltung vorgeschlagenen Konzeption (GRDRs 339/2012 mit Ergänzung) ergeben sich folgende Mehrkosten:

Kostenart	2012 bisher	2012 neu	2013 bisher	2013 neu	dauerhaft bisher	dauerhaft neu

Anmietungen	80.000	0	450.000	1.325.900	450.000	2014 1.019.100 ab 2015 969.600
	- 80.000		+ 875.900		+ 519.600	
Umbau	860.000	1.180.000	110.000	510.000		
	+ 320.000		+ 400.000			
Umzug	75.000	166.500	20.000	90.100		
	+ 91.500		+ 70.100			
Reinigung	20.000	10.000	59.000	145.000	59.000	145.000
	- 10.000		+ 86.000		+ 86.000	
Aufstockung Förderbudget	28.000	28.000	112.000	112.000	112.000	112.000
Summe Mehrkosten	+ 321.500		+ 1.432.000		605.600	

Mehrkosten bei der Möblierung der neuen Diensträume konnten kurzfristig nicht abgeschätzt werden. Sie werden angesichts der Zahl der umziehenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber beträchtlich sein.

5. Barrierefreies Gebäude Eberhardstr. 31 - 33

Die Konzeption zur barrierefreien Nutzung des Gebäudes Eberhardstraße 31 - 33 der Fa. CBB Planung und Beratung für barrierefreie Gestaltung, Gießen, ist als Anlage 2 angeschlossen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Bereiche des Sozialamts und des Baurechtsamtes lassen sich mit Kosten von rd. 55.000 € realisieren (vgl. Seite 52 der Konzeption).

6. Zusammenfassung

Der gegenwärtig einzig verfügbare Standort Rosensteinstr. 14 – 16 ist aus Sicht der Verwaltung auf Grund seiner Lage, des Gebäudegrundrisses und im Hinblick auf mögliche Belastungen während den Bauarbeiten für Stuttgart 21 für eine Zentralisierung des Sozialamtes ungeeignet.

Sowohl aus sachlichen wie auch aus zeitlichen Gründen hält die Verwaltung am vorge-schlagenen Belegungs- und Unterbringungskonzept fest (GRDRs 339/2012 mit Ergänzung). Ebenso sind die finanziellen Mehrkosten von weit über 2 Mio. € (einschließlich Ausstattung) im Doppelhaushalt 2012/2013 sowie dauerhafte Mehrkosten von rd. 600.000 € ab 2014 nicht vertretbar.

Um das Ziel einer zentralen Unterbringung der Dienststellen des Sozialamts mittelfristig zu erreichen, eignet sich insbesondere die Projektentwicklung im Quartier Nadler- / Stein- / Breite Str. (Neubebauung der Kaufhofgarage). Der vorgesehene Büroflächen-anteil wird den Bedarf des Sozialamts decken. Bei der Planung kann die Barrierefreiheit bereits berücksichtigt werden. Allerdings ist eine kurzfristige Realisierung nicht möglich. Vielmehr muss aus heutiger Sicht von einer mittelfristigen Fertigstellung ausgegangen werden (4 bis 5 Jahre).

Mit dieser Vorlage ist der Antrag 178/2012 der FDP-Gemeinderatsfraktion vom

29.05.2012 erledigt.

Beteiligte Stellen

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

1 Tabellarische Übersicht

2 Konzeption Barrierefreie Nutzung Gebäude Eberhardstr. 31 - 33

zum Seitenanfang