

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Verwaltungsstandort Derendinger Straße 50, Baubeschluss;
Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe**
Bezug: Vorlage 133/2013
Anlagen: 1 Grundrisse EG - 3. OG

Beschlussantrag:

1. Die Umbaumaßnahmen am Verwaltungsstandort in der Derendinger Str. 50 werden zur baulichen Umsetzung freigegeben.
2. Für die Umbaumaßnahmen wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 500.000 € bewilligt. Die Deckung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in gleicher Höhe.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2019	üpl. Ausgabe	Gesamt
Vermögenshaushalt			EUR	
Umbau Fruchtschranne; Planungs- und Baukosten	2.0200.9400.000-1010	300.000	500.000	800.000
<i>Deckung durch:</i>				
Entnahme aus allgemeiner Rücklage	2.9100.3100.000-0101		-500.000	

Ziel:

Herstellung von Büroräumen für den Fachbereich Soziales.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aufgrund der räumlich-funktionalen Defizite im Gebäude Fruchtschranne wurden Büroflächen mit insgesamt ca. 1.400 m² in der Derendinger Str. 50 für eine Nutzung durch den Fachbereich Soziales angemietet. Diese Räume sind derzeit für die spezifischen Anforderungen der zukünftigen Nutzung noch nicht geeignet. Sie müssen umgebaut, renoviert und neu möbliert werden. Hierfür ist der Baubeschluss zu fassen.

2. Sachstand

2.1 Ausgangssituation

Der Fachbereich Soziales wurde 2017 neu gebildet und die Fachabteilung Hilfen für Geflüchtete neu geschaffen. Die Fachabteilung Hilfen für Geflüchtete wurde seit Übernahme der Aufgabe des Integrationsmanagements neu aufgebaut und umfasst mittlerweile 23 Stellen. Die hierdurch und durch weitere personelle Veränderungen entstandenen räumlichen und funktionalen Bedarfe der Fachbereiche 5 und 50 können am Standort Fruchtschranne nicht mehr erfüllt werden. Insbesondere ist eine angemessene Beratung und Betreuung der Kunden derzeit nicht möglich. Es gibt schlichtweg nicht ausreichend Arbeitsplätze für alle neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, insbesondere der Fachabteilung Hilfen für Geflüchtete. Auch gibt es betriebliche Einschränkungen durch die Teilung des Fachbereichs.

Die Büroflächen in der Derendinger Straße 50 wurden 2014 für die Interimsunterbringung des Technischen Rathauses angemietet. Die Liegenschaft hat sich als Standort für die Verwaltung bewährt, das Mietverhältnis konnte bis heute ohne jegliche Störung vollzogen werden. Seit dem Auszug der Verwaltung sind die Flächen in gegenseitigem Einvernehmen mit dem Vermieter untervermietet. Sie sollen nun umgebaut und als längerfristiger Standort für den Fachbereich Soziales genutzt werden.

2.2 Planungsprozess und räumliche Anforderungen

Unter Beteiligung der Mitarbeiterschaft der Fachabteilungen Soziale Hilfen und Hilfen für Geflüchtete sowie des Personalrats wurden die Anforderungen an die neuen Räume nach fachlichen Kriterien festgelegt. Unterstützend wurde externe Begleitung hinzugezogen. Leitende Gesichtspunkte bei der Planung waren die Funktionalität sowie die erforderliche Größe, Anzahl und Möblierung der Büroräume, die Aufteilung der Fachteams nach Zuständigkeiten und Schnittstellen auf die Geschosse wie auch die Sicherheitsanforderungen, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit am neuen Standort. Auch die Erfordernisse für Besprechungs- und Sozialräume sowie die Wartezonen sind berücksichtigt.

Zu berücksichtigen war insbesondere die Anforderung, für die überwiegende Anzahl der Mitarbeitenden aufgrund der Beratungstätigkeit Einzelbüros mit Fluchtwegen zu schaffen. Durch ansprechende Gestaltung des zentralen Eingangsbereichs im Erdgeschoss zu einem „Cafe Sozial“ soll auch ein Mehrwert für die Klienten und damit ein Ausgleich für die weni-

ger zentrale Lage geschaffen werden. Kooperationen mit Angeboten freier Träger sowie bürgerschaftlichen Projekten (z.B. Behördenpaten, Unterstützerkreise) sind hier gut möglich.

Im Ergebnis liegt nun eine von allen getragene Umbauplanung vor.

2.3 Räumliches Konzept

Angemietet sind Räume im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 3. Obergeschoss. Die Fläche entspricht in etwa der zu Zeiten der Nutzung durch das Dezernat 02 angemieteten und konnte im Erdgeschoss durch Hinzunahme einer bisher nicht genutzten Fläche auf das erforderliche Maß erweitert werden.

Es ist geplant, die beiden Fachabteilungen ‚Soziale Hilfen‘ und ‚Hilfe für Geflüchtete‘ so im Gebäude unterzubringen, dass die Zahl der Beratungsbüros, die infrastrukturelle Versorgung mit Besprechungs-, Archivräumen und Teeküchen und die möglichst einheitliche Unterbringung von Teams entsprechend der Bedarfe und Wünsche möglich wird. Die Fachabteilung ‚Sozialplanung und Entwicklung‘ verbleibt am Standort Melanchtonschule.

Die Grundstruktur der Flächen ist derzeit nicht für die neue Nutzung geeignet. Insbesondere die Beratungs- und Betreuungstätigkeit erfordert wegen des speziellen Beratungsfelds ein Mindestmaß an Privatheit. Auch müssen die Vorgaben des Datenschutzes eingehalten werden. Zur Sicherheit der Verwaltungsmitarbeiterinnen sind definierte Fluchtmöglichkeiten durch rückwärtige Zwischentüren erforderlich.

Insgesamt wurden die Flächen in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern funktional und wirtschaftlich aufgeteilt und bieten in zusammenhängenden Teamstrukturen

- 44 Einzelbüros
- 2 Doppelbüros
- 1 Standort für die Sozialhausmeister
- 3 Wartezonen
- 3 Besprechungsräume unterschiedlicher Größe
- 2 Archive

sowie die erforderliche Infrastruktur aus Teeküchen, Abstellräumen, Personalräumen und sanitären Einrichtungen. Ergänzt wird dieser Verwaltungsstandort durch ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze und einzelne KFZ-Stellplätze auch für Besucher.

2.4 Barrierefreiheit, Auffindbarkeit

Die Flächen und Räume des neuen Verwaltungsstandorts an der Derendinger Straße 50 sind größtenteils barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen. Eine Teilfläche im 1. OG ist nur über Treppen zu erreichen. Der Einbau eines Aufzugs nur für diese Teilfläche wäre weder wirtschaftlich noch in einer Mietfläche sinnvoll. Das Raumkonzept reagiert auf diese Situation mit der Einrichtung barrierefreier Ausweichbüros im Erdgeschoss, welche für Eltern mit Kinderwagen oder Menschen mit Einschränkungen genutzt werden können. Ziel ist, durch entsprechende Organisation und Raumnutzung allen Klientinnen und Klienten bei Bedarf eine Beratung in barrierefreien Räumen zu ermöglichen. Sollte sich zeigen, dass dies im Be-

trieb so nicht möglich ist, wird die Verwaltung nach geeigneten technischen Lösungen suchen, um ggf. auch eine barrierefreie Beratung im 1. OG zu ermöglichen.

Die Orientierung im Gebäude ist grundsätzlich leicht. Verbesserungen in der Wegeführung sind für das Erdgeschoss eingeplant. Auch bedarf die Aufteilung der Fachabteilungen auf Flächen im Erdgeschoss und im 3. OG ein gut lesbares und verständliches Leitsystem. Die Verlegung der bisher in der Innenstadt befindlichen Dienststellen in die Derendinger Str. muss gut öffentlich bekannt gemacht werden.

2.4 Auswirkungen auf andere Organisationseinheiten

Durch die neuen Räumlichkeiten in der Derendinger Str. 50 werden Flächen in der Fruchtschranne und der Melanchtonschule frei. Diese sollen neu belegt werden. Vorrangig sollen Raumbedarfe des Bürgeramtes berücksichtigt werden. Auch eine Rückführung der FAB Jugend und Reintegration in den Fachbereich 5 ist angedacht.

Ein Umbau des Bürgeramtes mit deutlichen räumlich-funktionalen Verbesserungen ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

2.5 Mietvertrag

Der Mietvertrag über die Flächen in der Derendinger Straße läuft seit 2013. Nach Auszug des Technischen Dezernats 2018 konnten die Flächen untervermietet werden, so dass die Fläche für eine weitere Verwaltungsnutzung zur Verfügung steht. Die Mietkonditionen sind im Hinblick auf die Qualität der Flächen und den guten Zustand des Gebäudes günstig. Der Vermieter ist mit den baulichen Veränderungen einverstanden. Es ist geplant, eine langfristige Bindung für 15 bis 20 Jahre an den bestehenden Mietvertrag zu vereinbaren.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Flächen der Mietsache werden nach den vorliegenden Plänen umgebaut. Die Möblierung wird neu beschafft. Dadurch kann ein neuer, zusammenhängender und gut strukturierter Verwaltungsstandort in der Derendinger Str. 50 entstehen. Die in den bisherigen Gebäuden frei werdenden Flächen werden durch das Bürgeramt und ggf. durch andere Organisationseinheiten belegt, die derzeit dezentral in Mietflächen untergebracht sind. Die Baumaßnahme soll zwischen Januar und August 2020 stattfinden. Geprüft werden derzeit noch eine abschnittsweise Umsetzung und ebensolche Umzüge. Ein Regelbetrieb ist ab Herbst 2020 geplant. Rechtzeitig zur Betriebsaufnahme wird die Öffentlichkeit über den neuen Verwaltungsstandort informiert.

4. Lösungsvarianten

4.1 Die Räume im Gebäude Derendinger Str. 50 werden nicht umgebaut. Sie werden in dem Zustand, in dem sie sich befinden, vom Fachbereich 50 genutzt. Lediglich die Möblierung wird neu beschafft. Eine Arbeit nach den erforderlichen Standards für Datenschutz und Sicherheit ist damit nicht möglich.

4.2 Die Räume in der Derendinger Str. 50 werden nicht als weiterer Verwaltungsstandort ausgebaut. Für die Nutzer des Fachbereichs 50 werden andere Räume gesucht.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Maßnahme setzen sich zusammen aus Planungs- und Baukosten, Kosten für Möblierung und Sonstiges und werden auf insgesamt 800.000 € geschätzt. Sie sind auf der Haushaltsstelle 2.0200.9400.000-1010 in 2019 und 2020 finanziert und durch eine überplanmäßige Ausgabe 2019 abgesichert. im Zuge der NKHR-Umstellung muss der Gesamtbeitrag 2020 neu eingestellt werden.

Die Jahresmietkosten belaufen sich auf 143.000 €.