

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den 5. Oktober 2021

**Federführendes Amt**

01 Bürgermeister

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	Ba/eis
<b>Drucksache:</b>	IV-99-2021/XIX
<b>Anlagen:</b>	
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	25.10.2021	
Planungsausschuss Rathaus	04.11.2021	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	09.11.2021	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	11.11.2021	

## **Informationsvorlage**

### **Alternativvorschlag zur Sanierung Rathaus, hier: Informationsvorlage des Bürgermeisters**

#### **Mitteilung/Information**

Anlässlich der Vorlage der aktualisierten Kostenfortschreibung zur Rathaus-Sanierung war aufgrund mehrerer Wortmeldungen in der Stadtverordneten-Versammlung am 18. Juni 2021 erkennbar, dass die Sanierung in Frage gestellt wird und alternative Überlegungen gewünscht sind.

Das Investitionsprogramm der Stadt Viernheim ist in den Jahren 2021 – 2024 insbesondere durch den Bau eines neuen Sammlers mit Ausgaben in Höhe von insgesamt 18 Mio. € geprägt. Ab dem Jahr 2025 fallen hierfür keine Aufwendungen mehr an, zudem ist mit dem Abschluss der Bauarbeiten die gesamte Investition gegenüber den Gebührenzahlern abrechnungsfähig.

Für die Finanzplanung und damit die Genehmigungsfähigkeit von Haushalten erscheint somit das Jahr 2025 als geeignet, um eine weitere finanziell bedeutsame Einzelinvestition perspektivisch zu veranschlagen.

#### **Investition ab dem Jahr 2025 in Finanzplanung aufnehmen**

Mit Beginn der Corona-Pandemie wurde die Stadtverwaltung in all ihren Organisationsteilen von einem auf den anderen Tag dazu herausgefordert in veränderter Form zu arbeiten. Die Erfahrungen mit „Mobilem Arbeiten“ (Home-Office) sind weitestgehend positiv. Schwieriger war und ist das

Mobile Arbeiten in Verwaltungsbereichen zu organisieren, deren Akten nicht in digitaler Form zur Verfügung stehen.

Mit der im Jahr 2022 beginnenden Einführung der elektronischen Akte (Beschluss zur Auftragsvergabe des Magistrats am 02.08.2021) wird sich dies umfänglich bis zum Jahr 2025 ändern.

### **Komplette Digitalisierung des Aktenbestandes und der Arbeitsabläufe bis zum Jahr 2025**

Eine Vielzahl von Absprachen und Besprechungen von Mitarbeitenden in den Ämtern, zwischen mehreren Ämtern und mit beauftragten Büros, anderen Ämtern, Vereinen usw. konnte während der Corona-Pandemie mit Hilfe entsprechender Meeting-Tools weitestgehend zur Zufriedenheit aller abgewickelt werden, die Erfahrungen sind auch hier positiv.

Die für die Zukunft zu erwartenden Veränderungen in der Arbeitswelt treffen auch für die Stadtverwaltung Viernheim zu. Zu berücksichtigen ist, dass die Aufgaben der Stadtverwaltung überaus vielgestaltig sind, es immer auch Möglichkeiten der persönlichen Zusammenkunft geben muss und nahezu alle Mitarbeitenden im Verlauf einer Arbeitswoche auch den unmittelbaren Kontakt mit ihren Kolleginnen suchen. Selbstverständlich muss auch die Erreichbarkeit für die Bürgerschaft weiterhin gewährleistet sein. So wurden aber auch zum Beispiel mit dem Terminvereinbarungstool (online) für das Bürgerbüro sehr gute Erfahrungen gemacht.

Der aktuell schon laufende Ausbau der Digitalisierung, dessen weiterer Fortschritt mit Blick auf die Jahre 2025 ff. und die während der Corona-Pandemie neu gemachten Erfahrungen der Zusammenarbeit unabhängig von einem Arbeiten im gleichen Gebäude lassen es zu, sich neu über eine mehr dezentrale Form der Unterbringung der Stadtverwaltung Gedanken zu machen und sicher zu sein, dass dies trotzdem funktionieren wird. Denn der Wert schneller Absprachen zwischen Ämtern und Personen (und manchmal auch informeller Begegnungen) darf auch für die Zukunft nicht unterschätzt werden. So ist an jedem Standort ein Besprechungsraum einzuplanen (der gegebenenfalls auch für Sitzungen der Fraktionen genutzt werden kann).

### **Dezentrales Zusammenarbeiten möglich, wenn Rahmenbedingungen dafür geschaffen sind**

Die Unterbringung der Verwaltungseinheiten der Stadtverwaltung sollte in jedem Fall so gestaltet werden, dass diese flexibel ist. Denn auch für die Zukunft ist kaum wirklich planbar, welche Aufgaben in welcher Form wahrgenommen werden müssen. Siehe die Verkleinerung des Amtes für Sozialwesen. Die Aufgaben wurden vom Kreis Bergstraße an sich gezogen und werden nunmehr in einer eigenständigen Organisation in einem größeren Gebäude in der Industriestraße erledigt. Siehe den deutlichen Ausbau des Personals bei der Stadtpolizei Viernheim, der so genau auch nicht vorhersehbar war, sondern der jeweiligen gesellschaftlichen Gesamtsituation geschuldet ist. Mit Blick auf diese immer möglichen grundsätzlichen Veränderungen (Gesetzgebung von Bund und Land) und mit Blick auf den Fortschritt bei der Digitalisierung ist es am klügsten, wenn die Verwaltung in flexibel nutzbaren Standorten untergebracht ist. Denn eines ist sicher: VERÄNDERUNG wird bleiben.

### **Veränderung ist normal, Lösungen sind dann gut, wenn sie flexibel sind.**

Es war bisher politischer Konsens, dass auf jeden Fall Dienstleistungen der Stadt Viernheim, die in besonderem Maße von der Bürgerschaft nachgefragt werden, die Innenstadt als Standort haben sollen. Vornehmlich wurde dabei immer das Bürgerbüro genannt. Dieser Konsens hatte immer die Absicht einer Stärkung des Standortes Innenstadt zum Hintergrund. Innenstädte mit dem dortigen Einzelhandel befinden sich generell in Deutschland in einem erheblichen Wandel, da sich die Einkaufsgewohnheiten der Menschen geändert haben. In Viernheim ist dies schon seit längerem

spürbar. Deshalb haben die Handlungskonzepte zur Innenstadt Viernheim zur Grundlage, dass es in der Innenstadt eine Vielfalt von Angeboten ganz unterschiedlicher Art geben soll (Einzelhandel, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, Veranstaltungen etc.), auch um für eine gewisse Grundfrequenz zu sorgen. Zum Gesamtangebot sollen auch Dienstleistungen der Stadtverwaltung hinzugehören.

### **Dienstleistungen der Stadtverwaltung gehören zum Angebot der Innenstadt.**

Ganz aktuell ist absehbar, dass weitere Bankfilialen in der Innenstadt geschlossen werden oder bereits geschlossen sind (Commerzbank, Deutsche Bank). Im Gegensatz dazu saniert die Sparkasse Starkenburg ihre „Hauptstelle“ in der Schulstraße und verstärkt dort den Personalbesatz indem die Abteilung „Medialer Vertrieb“ dort ihren neuen Sitz erhält. Hintergrund für diese Veränderungen ist die Situation der Banken insgesamt in Anblick der Digitalisierung. (Personalbesetzte Filialen werden zunehmend geschlossen, um Kosten zu sparen. In Viernheim verbleiben werden die Filialen der Volksbank Darmstadt und der Sparkasse Starkenburg). Die Stadt Viernheim steht mit den Eigentümern der Gebäude, in denen schließende Banken ihre Filialen haben, zur Nachfolgesituation in Kontakt, da dies in beiden Fällen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Innenstadt hat.

Das Schließen der Commerzbank-Filiale in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus lässt sich nutzen, um dort dauerhaft das Bürgerbüro der Stadt Viernheim zu verorten. Diese Chance sollte auf jeden Fall genutzt werden, ganz unabhängig welche Entscheidung seitens der Stadtverordneten-Versammlung zur Rathaus-Sanierung und einer Alternative dazu noch getroffen wird. Auch bei einer Sanierung des Bestandsgebäudes bedarf es eines Ausweichquartiers für das Bürgerbüro, welcher -gemäß dem dargelegten Konsens- in der Innenstadt sein sollte.

Im gleichen Gebäude sind ggfls. auch noch weitere kleinere Teile der Verwaltung unterzubringen.

### **Schritt 1 Anmieten neuer Räumlichkeiten zur dauerhaften Unterbringung des Bürgerbüros in der Innenstadt**

Es wird in der Zukunft weitere Gelegenheiten geben, die es ermöglichen, weitere Teile der Verwaltung (Grundsatz: Ämter sind immer zusammen unterzubringen, nicht aufzuteilen!) in der Innenstadt in Immobilien unterzubringen. Als eine Möglichkeit sei auch die eigene Immobilie in der Kettelerstraße genannt (Nutzung Erdgeschoß Polizei). Falls der technische Fortschritt den Rückzug der Telekom aus dem ersten Stock erlaubt, wäre dies eine ideale Unterkunft für das Ordnungsamt.

Für alle aber wird dies nicht möglich sein. Im Bereich Friedrich-Ebert-Straße ist das ehem. Bahngelände zwischen dem letzten Waggon und dem Fuß- / Radweg zur Raiffeisenstraße Eigentum der Stadtwerke Viernheim GmbH. Es besteht die Möglichkeit, dort ein Bürogebäude zu errichten, dessen einzelne Etagen sogleich oder später (je nach Bedarf) auch an andere Nutzer vermietet werden können.

Der gegenwärtige Raumbedarf (ohne Ratssaal) liegt bei rd. 4.300 qm.

Die Flächenbedarfsberechnungen beruht auf den Richtwerten, die auch beim Strategiekonzept Rathaus des Büros Albert Speer & Partner aus dem Jahr 2008 verwendet wurden. Einige wenige Veränderungen (u.a. Wegfall von Ratssaal und Registratur) wurden vorgenommen. Zudem wird angenommen, dass das Bürgerbüro als mit Abstand publikumswirksamste Stelle weiterhin in der Innenstadt untergebracht wird. Auch alle weiteren Außenstellen der Stadtverwaltung bleiben wie gehabt bestehen.

Pro Mitarbeitenden wurden durchschnittliche 15 m<sup>2</sup> Bürofläche angenommen. Dies entspricht einem Mittelwert aus der Raumbedarfsplanung aus 2008. Die Auswirkungen veränderter Arbeitswei-

sen (Mobiles Arbeiten, Digitalisierung) auf den Flächenbedarf der Büroräumlichkeiten sind noch nicht betrachtet.

Eine dezentrale Unterbringung weiterer Ämter und Stabsstellen würde den Raumbedarf entsprechend verringern.

Die Zahlen dienen als grobe Richtschnur, müssen bei einer Weiterverfolgung der Planung im Rahmen der Aufstellung eines Raumbedarfsplans konkretisiert werden und können sich entsprechend noch erheblich verändern. Hierbei sind dann auch die Auswirkungen des Mobiles Arbeitens, die Entwicklungen durch die fortschreitende Digitalisierung sowie die – von Amt zu Amt unterschiedlichen – Anforderungen an die Arbeitsplätze und Bürostrukturen zu betrachten.

Hierzu auch ein Zitat aus dem KGSt-Bericht Kommunale Gebäudeflächen optimal nutzen (10/2004):

*„[...] empfiehlt die KGSt keine generellen Standardwerte z. B. für Büroraumgrößen. Vor allem bei konkreten Belegungsplanungen führt kein Weg daran vorbei, die örtlichen Gegebenheiten und Bedarfe zu ermitteln und zu analysieren.*

*Der Rückgriff auf verallgemeinernde Werte ist nur dann sinnvoll, wenn z. B. zum Einstieg in Planungen, zur ersten Überprüfung der Frage, mit welchem Investitionsvolumen bei einem Bau evtl. zu rechnen sein wird, schnell Orientierungswerte benötigt werden.“*

Für einen Neubau in dieser Größenordnung entstehen (Stand 2021) voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 17 Mio €. Entsprechend der vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung erstellten Ausnutzungsskizze (enthalten im Arbeitsbericht der Expertengruppe Rathaus, beraten in der Stadtverordneten-Versammlung am 10.12.2015) kann dort ein 3-4 geschossiges Gebäude samt den erforderlichen Stellplätzen errichtet werden, in dem der genannte Raumbedarf realisierbar wäre.

Der Kostenrahmen von rd. 17 Mio. € wurde anhand der Baukosten der zuletzt errichteten Kindertagesstätten (incl. Nebenanlagen und Einrichtung wurden zwischen 3.500 € und 4.000 € je qm Nutzfläche aufgewendet) ermittelt. Bei entsprechender Raumanordnung sowie Gebäudegestaltung sind Abweichungen der Kennwerte nach oben oder unten denkbar.

Um zu diesem Gebäude zu kommen gibt es für die Stadt Viernheim folgende Wege:

- a) Die Stadt übernimmt das Grundstück von der Stadtwerke GmbH (das Grundstück kann sowohl käuflich erworben oder aber auch die Nutzungsmöglichkeit im Erbbaurecht gesichert werden), führt einen Architektenwettbewerb durch und errichtet das Gebäude im Anschluss entsprechend des Siegerentwurfs.

In diesem Fall wären sowohl für die Architektenauswahl, für die Auswahl der Fachingenieure und für die Durchführung der Bauarbeiten selbst europaweite Vergabeverfahren anzuwenden.

- b) Die Stadt übernimmt das Grundstück von der Stadtwerke Viernheim GmbH, erstellt ein Nutzungskonzept und schreibt die Errichtung des Gebäudes funktional aus (wie dies bei den zuletzt errichteten Kindertagesstätten der Fall war).

Das Bauvorhaben wäre aufgrund der Größenordnung europaweit auszuschreiben. Es muss schlüssig begründet werden, warum für die Errichtung des Bauvorhabens von einer Einzelgewerksvergabe (z.B. Zeitdruck, besondere energetische Ansprüche, gestalterische Vorgaben etc.) abgewichen werden soll.

### **Klare vertragliche Regelungen zu den Kosten!**

- c) Die Stadtwerke Viernheim GmbH errichtet auf eigenem Grund und Boden für die Stadt auf der Grundlage der vereinbarten Bedarfsermittlung ein Gebäude, die Stadt zahlt auf der

Grundlage der nachgewiesenen Baukosten ein vertraglich vereinbartes Entgelt, dessen Höhe letztlich von den neben für den Bau selbst anfallenden Kosten noch zu erbringenden Dienstleistungen (Betrieb des Gebäudes, Bauunterhaltung, Pflege der Außenanlagen, Reinigung etc.) abhängig ist.

Die Stadt wäre in diesem Fall Mieter eines von einem Dritten auf eigenem Grund und Boden errichteten Gebäudes. Besondere vergaberechtliche Aspekte wären für die Stadt nicht gegeben.

Bei einer Investitionssumme von 17 Mio. € wären nach derzeitiger Kalkulation pro Jahr 680.000 € an Miete zu zahlen. Evtl. entstehende steuerrechtlichen Aspekte müssten im Konkretefall geprüft werden

Die zeitliche Realisierung wird in der Gesamtheit davon abhängig sein, ob ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss oder aber das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bebauung entsprechend der Nutzung des umliegenden Bereichs) beurteilt werden kann. Während für ein Bebauungsplanverfahren mit einer Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr gerechnet werden muss, kann ein Bauantragsverfahren nach § 34 BauGB im günstigsten Fall innerhalb von 3 Monaten durchgeführt werden. Für die Realisierung des Bauvorhabens selbst muss nach Klärung der baurechtlichen Fragen mit einem Zeitaufwand von 18-24 Monaten gerechnet werden.

Hinsichtlich der haushaltsrechtlichen Vorgaben gibt es zwischen den verschiedenen Alternativen (Investition – Miete bzw. Leasing etc.) in der Konsequenz keine gravierenden Unterschiede. Das ergibt sich aus § 92 ff. HGO:

Die Haushaltssatzung (inkl. Kreditbedarf) wird von der Kommunalaufsicht genehmigt, wenn die dauerhafte finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt vorliegt. Das ist i.d.R. der Fall, wenn zum einen der Ergebnishaushalt ausgeglichen ist und zum anderen der Saldo des Zahlungsmittelflusses aus laufender Verwaltungstätigkeit mindestens so hoch ist, dass daraus die Auszahlung zur ordentlichen Tilgung von Krediten geleistet werden kann. Einfach ausgedrückt, auch die Tilgungsleistungen müssen im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden. Der Nachweis erfolgt seitens der Stadt im Rahmen der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung.

Deshalb ist es nahezu unerheblich, ob nun Mietleistungen oder Zins- und Tilgung für das Rathaus anfallen. In allen Fällen müssen die Beträge dauerhaft im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden. Und nur dann ist die Haushaltssatzung/der Haushaltsplan genehmigungsfähig.

Nach Einschätzung der Kämmerei ist davon auszugehen, dass ab dem Jahr 2025 nach Abschluss der Bauarbeiten am neuen Sammler, die Möglichkeit der Finanzierung gegeben ist.

Anzumerken ist noch, dass auch eine Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommt, der Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedarf. Dazu zählen u.a. Leasingverträge.

Mit dieser flexiblen Lösung

**Neues Bürogebäude in der Fr.-Ebert-Straße**  
mit der Möglichkeit zur Untervermietung je nach Bedarf  
**kombiniert**  
**mit** der Anmietung/Nutzung von **Räumlichkeiten in der Innenstadt**,  
ebenfalls je nach Bedarf und Verfügbarkeit  
  
**kann die Verwaltung insgesamt in zeitgemäßen Räumen arbeiten**  
+  
**das stark nachgefragte Dienstleistungsangebot für die Bürger**  
**ist weiter in der Innenstadt vorhanden.**

**Gleichzeitig ist der Weg frei für eine weitere Attraktivierung des Standortes Innenstadt**, indem seitens der Stadtverordneten-Versammlung unter Einbeziehung der Bürgerschaft in einem Beteiligungsprozess festgelegt wird, was zukünftig anstelle des Rathausgebäudes in der Stadtmitte neu angeboten werden soll. Unbeeinflusst von den Anforderungen, die sich bisher aus der Unterbringung von Verwaltungsbüros ergeben haben, kann ganz neu gedacht werden. So ist es möglich Rahmenbedingungen zu formulieren und dies dann am Standort in einem Wettbewerbsverfahren über eine private Investition zu realisieren, auch unabhängig davon, ob die Stadt Viernheim Grundstückseigentümer bleibt oder nicht.

Denkbar wäre die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs zur Sicherstellung einer möglichst hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität und gleichzeitig einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der Planung durch Beteiligung eines Investors. Dabei sollte das Gesamtareal aus „einer Hand“ entwickelt werden, um Koordinations- und Abstimmungsprobleme zu vermeiden. Selbstverständlich ist es ebenso denkbar, nach einem zu erstellenden städtebaulichen Konzept Einzelvorhaben planen und realisieren zu lassen. Welche Art der Umsetzung für die Stadt am vorteilhaftesten sein könnte wird letztlich davon abhängen, welchen Nutzungsvorgaben durch die Stadtverordneten-Versammlung festgelegt werden.

Ein Wettbewerbsverfahren wird, je nachdem welche Tiefe für die Planung vorausgesetzt wird, Kosten verursachen. Den Teilnehmern ist zumindest teilweise der Planungsaufwand zu vergüten. Aus diesem Grund wäre es sinnvoll, den Teilnehmerkreis nach einer Vorauswahl in einem Interessenbekundungsverfahren auf 3-5 Anbieter zu beschränken.

### **Exkurs Ratssaal**

Fast ist es nicht mehr in Erinnerung: Vor Corona hat die Stadtverordneten-Versammlung im Rathaus der Stadt Viernheim getagt, auch die meisten Sitzungen der Ausschüsse fanden dort statt. Zudem wird der Ratssaal regelmäßig für weitere Besprechungen genutzt, auch für städtische Empfänge unterschiedlichster Natur.

Dafür muss auch in Zukunft eine geeignete Räumlichkeit zur Verfügung stehen. Das Bürgerhaus der Stadt Viernheim bietet sich hierfür an, allerdings ist es nötig den Kleinen und Großen Saal in einem gewissen Maße für diese Nutzung zu ertüchtigen. So kann die gegenwärtige Ausgestaltung der Sitzungen der Stadtverordneten-Versammlung (wegen Corona u.a. mit großen Sitzabständen und mit zu verbessernder Tontechnik) nur als Übergangsform gesehen werden. Bei dauerhafter Nutzung bedarf es einer Anpassung in Ausstattung und Technik, so dass die Räumlichkeiten auch für repräsentative Veranstaltungen gut geeignet sind.

Der nächste Schritt:

Die Stadtverordneten-Versammlung beauftragt die Verwaltung diesen Vorschlag weiter zu verfolgen, inklusive der Lösung für das Bürgerbüro.