

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0076/2013/IV

Datum:
16.05.2013

Federführung:
Dezernat I, Personal und Organisationsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Kämmereiamt
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Prüfung von freiwerdenden Landes- und
Bundesimmobilien auf ihre Eignung als städtische
Verwaltungsgebäude**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.06.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zur Prüfung der Eignung freierwerdender Landes- und Bundesimmobilien für die Nutzung als städtische Verwaltungsgebäude zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum jetzigen Zeitpunkt kann darüber noch keine Aussage getroffen werden.

Zusammenfassung der Begründung:

Angebote von Büroflächen, welche die Chance bieten, dem Ziel einer räumlichen Konzentration städtischer Ämter näherzukommen, werden anhand verschiedener, in der Vorlage näher erläuterten Kriterien auf ihre entsprechende Eignung untersucht. Dies gilt insbesondere auch für Angebote auf den Konversionsflächen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die derzeitige räumliche Unterbringung unserer städtischen Verwaltungseinheiten ist dezentral geprägt. Dies führt in vielen Fällen zu Reibungsverlusten und verursacht Wegezeiten, die bei einer zentralen Raumsituation vermieden werden könnten.

Die genutzten Gebäude bzw. Räume sind teilweise in städtischem Eigentum (z.B. Rathaus, Prinz Carl, Palais Graimberg, Fischmarkt) und teilweise von der GGH oder Dritten angemietet (z.B. Friedrich-Ebert-Platz 3, Gaisbergstraße 7-9 und 11-13). Die Frage, ob Eigentum oder Anmietung grundsätzlich wirtschaftlicher ist, hängt vom Einzelfall ab und ist nicht pauschal zu beantworten.

Die Mietaufwendungen entwickeln sich 2012 – 2014 wie folgt:

	2012		2013 Plan	2014 Plan
	Plan	Ergebnis		
				in T€
insgesamt	7.430	9.318	12.601	12.044
darunter:				
Amt 23 Vw-Gebäude u. a.	1.126	1.242	1.191	1.228
Amt 37 Neue Feuerwache	1.087	1.101	1.087	1.087
Amt 40 ÖPP-Projekt IGH	105 *	1.186	3.300	2.767
Amt 44 Theater	820	1.448	2.510	2.510
Amt 50 Unterbringung Flüchtlinge/Obdachlose	2.930	2.759	2.875	2.950

* In 2012 waren für das ÖPP-Projekt „Sanierung IGH“ Mittel in Höhe von 1,6 Mio. € bei den Erstattungen veranschlagt, die aufgrund einer Änderung der Verbuchungsvorschriften jetzt bei Mieten und Pachten abzuwickeln sind.

Der deutliche Anstieg bei den Mieten und Pachten gegenüber 2012 beschränkt sich somit im Wesentlichen auf 2 Entwicklungen/Faktoren:

- für die Nutzung des **neuen Theaters** ist eine adäquate Miete an die Theater- und Orchesterstiftung zur Refinanzierung der Investitionssumme zu zahlen
- die Zahlungen (Bewirtschaftungskosten) an die BSG/GGH im Rahmen des **ÖPP-Projekts** „Sanierung IGH“

Die restlichen Positionen entwickeln sich weitestgehend konstant bzw. mit moderaten Steigerungsraten.

2. Ziele und weiteres Vorgehen

Die räumliche Zentralisierung verschiedener städtischer Ämter ist seit längerem angestrebt. Dies ist jedoch in der Altstadt mangels vorhandener Alternativen nicht realisierbar. Sinnvoll könnte jedoch eine Zusammenführung insbesondere der technischen Ämter, die derzeit in 7 Gebäuden untergebracht sind, auf der Achse Rathaus/Hauptbahnhof sein. Diese Achse wurde im Übrigen bei räumlichen Überlegungen (Lage, Erreichbarkeit) bereits in der Vergangenheit immer wieder diskutiert.

Vor dem Hintergrund der angestrebten räumlichen Zentralisierung von Verwaltungseinheiten werden Angebote von Büroflächen, welche die Chance bieten, diesem Ziel näher zu kommen, geprüft. Dies gilt grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet, insbesondere jedoch für auf den Konversionsflächen oder im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Bahnstadt entstehende Raumangebote. Die Prüfung der Angebote erfolgt auf der Basis der im folgenden aufgeführten Kriterien.

Die Lage und damit verbunden eine gute Erreichbarkeit für unsere Kundinnen und Kunden ist im Hinblick auf den Aspekt der **Kundenorientierung** sehr wichtig.

Wesentlich sind dabei auch der Umfang und ggf. auch der Zuschnitt der angebotenen Räume, da hierdurch bedarfsbezogen die **Funktionalität** und die **organisatorischen Abläufe** beeinflusst werden. Zudem sind die **fiskalischen Auswirkungen** (Kaufpreis, Baukosten, Miete oder Unterhaltungsaufwand u.a.) auch mittel- und langfristig zu beleuchten.

Ob auf den freiwerdenden Konversionsflächen geeignete Gebäude für eine Verwaltungsnutzung vorhanden sind, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Da die Areale erst nach Abzug der US-Streitkräfte und nach Übergabe an die für die Verwaltung und Verwertung der Flächen zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zugänglich sind, ist hierzu keine verlässliche Aussage möglich. Insbesondere zum Zustand der Gebäude gibt es derzeit keine verbindlichen Aussagen. Sobald hierzu Erkenntnisse vorliegen, wird sich zeigen, ob für bestimmte Gebäude eine Nutzung als Verwaltungsgebäude tatsächlich realisierbar ist. Beispielsweise geht der Vorentwurf des Nutzungskonzeptes für die Südstadt von einer Nutzung der Campbell Barracks als Wirtschaftsfläche mit Schwerpunkt für die Bereiche Wissen, Dienstleistung, Behörde und Handel aus. Nach Zugänglichkeit der Flächen muss sich diese vorgesehene Nutzung im Rahmen der Bestandsuntersuchung als realisierbar erweisen.

In den bisherigen freigezogenen Bereichen in Mark-Twain-Village-Ost und Sickingenplatz befinden sich in erster Linie Wohngebäude. Einzig das Gebäude 3734 zwischen den an das Studentenwerk vermieteten Gebäuden und das Gebäude 3736 wurden zuletzt als Verwaltungsgebäude genutzt. Im Rahmen der Bestandsuntersuchung wird derzeit deren Zustand ermittelt.

Die dargestellten Aspekte dienen der allgemeinen Information. Derzeit liegen keine in Frage kommenden Raumangebote vor. Sofern sich zeitnah konkrete Entwicklungen/Angebote insbesondere durch freiwerdende Bundes- oder Landesimmobilien auftun, werden wir in der zweiten Jahreshälfte entsprechend berichten. Dies erfolgt abhängig vom Inhalt dann in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung.

Die Deckung von bis zu einer möglichen Zentralisierung auftretenden akuten Raumbedarfen werden wir vertraglich so flexibel gestalten, dass diese einer künftigen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
		Zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Einschätzung möglich

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Einschätzung möglich

gezeichnet

in Vertretung

Bernd Stadel