

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 25.06.2019		
Beratungspunkt	Anmietung des Gebäudes Villinger St. 37 für zusätzliche Verwaltungsräume		
Anlagen			
Kontierung	Profit-Center 11.24, Kostenstelle 91124-81		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum

Erläuterungen:

1. Räumliche Situation in der Stadtverwaltung

Die Stadt Donaueschingen soll erfüllende Gemeinde für den zum 01.01.2020 zu gründenden gemeinsamen Gutachterausschuss südlicher Schwarzwald-Baar-Kreis werden. Hierfür benötigt die Stadtverwaltung zusätzliche Verwaltungsräume. Dies wurde zum Anlass genommen, die Raumsituation in den einzelnen Ämtern zu überprüfen, da ein genereller Platzmangel in den Rathäusern I bis III vorhanden ist.

Der neu zu gründende Gutachterausschuss wird dem Sachgebiet Liegenschaften (SG 43) zugeordnet werden. Das SG 43 ist im Rathaus I untergebracht. Für den gemeinsamen Gutachterausschuss werden voraussichtlich vier zusätzliche Arbeitsplätze benötigt. Aufgrund der hohen räumlichen Auslastung des Rathauses I ist kein einziger freier Arbeitsplatz vorhanden. Auch in den Rathäusern II und III sind keine freien Arbeitsplätze vorhanden. Die Anmietung neuer Räumlichkeiten ist daher unumgänglich.

Auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten ist die Stadtverwaltung mit der BIMA in Verhandlung getreten. Die BIMA hat das Anwesen Villinger Str. 37 zur Miete angeboten. Ein Kauf des Gebäudes kommt derzeit für die BIMA nicht in Frage. Das Gebäude verfügt über drei nutzbare Stockwerke mit insgesamt 24 Büros sowie den notwendigen Sanitär- und Archivräumen. Im Außenbereich sind 16 Kfz-Stellplätze und 3 Garagen für Dienstfahrzeuge und Mitarbeiter vorhanden.

Für die Stadtverwaltung besteht nun die Möglichkeit dem Platzmangel in den Ämtern abzuhelpen und den Mitarbeitern den Wunsch auf einen eigenen Arbeitsplatz oder ein eigenes Büro zu erfüllen. In dem neuen Verwaltungsgebäude sollen diejenigen Abteilungen untergebracht werden, die wenig oder keinen Bürgerkontakt haben. In Rathäusern I und II sollen dagegen die Abteilungen verbleiben, die viel Publikumsverkehr haben. Zudem wurde darauf geachtet, dass in den Abteilungen keine räumliche Trennung entsteht, da ansonsten die Zusammenarbeit erschwert würde.

Aus den oben dargestellten Gründen ist vorgesehen, dass die Stadtkämmerei und die Stadtkasse (Amt 7) in die Villinger Str. 37 umziehen wird. Das Sachgebiet Liegenschaften und der dazugehörige Gutachterausschuss können somit in den Räumlichkeiten der Stadtkasse untergebracht werden. Der vorhandene Platzmangel in den Abteilungen Ausländeramt, Standesamt und Gemeindevollzugsdienst kann durch die

freiwerdenden Räume der Stadtkämmerei entzerrt werden. Des Weiteren kann der neue hauptamtliche Feuerwehrkommandant ebenfalls im Rathaus II untergebracht werden.

Da es sich hierbei um die Einrichtung neuer Arbeitsplätze handelt, ist auch der Personalrat zu beteiligen. Dieser hat in seiner Sitzung am 05.06.2019 hierüber beraten und die vorgeschlagene Lösung für gut befunden und keine Einwände erhoben.

2. Mietvertrag

Die BIMA ist bereit, das komplette Gebäude mit Außengelände zu einem Mietpreis von monatlich 1.743,14 € an die Stadt zu vermieten. Dabei handelt es sich lediglich um die Kaltmiete. Die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten sind während der Mietzeit durch die Stadt selbst zu entrichten. Es handelt sich hier um einen Mietwert der weit unter dem ortsüblichen Mietwert liegt.

Die Nutzfläche beträgt insgesamt 760,9 m². Hinzukommen 16 Stellplätze und 3 Garagen, die im Mietpreis von 1.743,14 € ebenfalls enthalten sind.

3. Gebäudesanierung und technische Ausstattung

Damit in dem Gebäude der Verwaltungsbetrieb aufgenommen werden kann, sind entsprechende Renovierungs- und Installationsmaßnahmen vorzunehmen. Diese Kosten sind durch die Stadt Donaueschingen zu tragen, weshalb der Mietpreis niedrig angesetzt wurde. Es ist vorgesehen, lediglich die notwendigsten Maßnahmen durchzuführen, da das Gebäude nicht im Eigentum der Stadt steht.

Bei den Renovierungsarbeiten handelt es sich im Wesentlichen um Malerarbeiten sowie um Bodenreinigung und –versiegelung. Hinzu kommen Schreinerarbeiten für Türen, den Rückbau von Trennwänden und Deckenarbeiten.

Zudem wird darauf geachtet, dass die aktuellen Brandschutzbestimmungen eingehalten werden. Hier entstehen Kosten für die Ertüchtigung der vorhandenen Brandmeldeanlage, das Anbringen von Feuerlöschern und Fluchtplänen sowie einer Notbeleuchtung.

Im gesamten Gebäude ist eine gute EDV-Verkabelung vorhanden. Im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie entstehen Kosten für Server, Telefonanlage und Anbindung an das Hauptgebäude.

Des Weiteren sind die Räumlichkeiten mit einer Büromöblierung auszustatten.

Die Gesamtkosten betragen zusammengefasst:

Malerarbeiten	30.000 €
Elektroarbeiten (Abnahme TÜV)	6.300 €
Sprechanlage	2.000 €
Bodenlegearbeiten / Parkettboden	4.000 €
Bodenreinigung / PVC-Versiegelung	15.400 €
Schreierarbeiten Türen	7.500 €
Schließanlagen	8.000 €
Rückbau Trennwände	5.000 €
Deckenarbeiten	5.000 €
Brandmeldeanlage	3.000 €
Notbeleuchtung	2.900 €
RWA Anlage	1.500 €
Sanitärarbeiten	4.500 €
EDV-Anlage	25.000 €
EDV-Anbindung an Hauptgebäude	6.000 €
Telefonanlage	30.000 €
Beschaffung Feuerlöscher	3.000 €
Renovierungs-/Baumaßnahmen gesamt	159.100 €
Beschaffung Telefone	12.000 €
Beschaffung Büromöblierung	105.000 €
Beschaffung PCs	45.000 €
Büroeinrichtung gesamt	162.000 €
Aufschlag für Unvorhergesehenes	30.000 €
zu finanzierende Gesamtkosten	351.100 €

4. Finanzierung

- Die außerplanmäßigen Mehraufwendungen für die Miete von sechs Monaten betragen 10.458,84 € (6 x 1.743,14 €).
- Die außerplanmäßigen Mehraufwendungen für Renovierungsarbeiten im Gebäude Villinger Str. 37 betragen 171.100 €.
- Die außerplanmäßigen Auszahlungen für die Anschaffung von Büromöblierung, Telefonanlage und PCs betragen 180.000 €.

Insgesamt sind Kosten von rund 362.000 € zu finanzieren, die nicht im aktuellen Haushaltsplan vorgesehen sind. Die Verwaltung schlägt vor, den Betrag von 362.000 € über die Minderaufwendungen aus dem Bereich der Kreisumlage (THH 7, PCT 6110) zu finanzieren. Hier hatte die Verwaltung mit einem Kreisumlagehebesatz von 31,5 Prozentpunkten geplant. Tatsächlich muss nur ein Kreisumlagehebesatz von 29 v.H. entrichtet werden. Für die Stadt Donaueschingen bedeutet dies eine Verbesserung von rund 790.000 €.

5. Zeitlicher Ablauf

Vorgesehen ist, dass das Gebäude ab Juli 2019 angemietet wird. Die Renovierungsarbeiten sollen dann bis spätestens Ende November 2019 abgeschlossen sein, so dass der Umzug der Verwaltungseinheiten Anfang Dezember 2019 noch vor dem Jahreswechsel erfolgen werden kann.

4
7
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Anmietung des Gebäudes Villinger Str. 37 zu den unter der Ziffer 2 dargestellten Konditionen zu und beauftragt die Verwaltung den Mietvertrag mit der BIMA zu schließen sowie die Renovierungsarbeiten und technische Ausstattung des Gebäudes vorzunehmen.
2. Der Gemeinderat stimmt der Finanzierung, wie unter der Ziffer 4 dargestellt, zu.

Beratung: