

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265
Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage 268/2021
Datum 07.09.2021

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Raumkonzept Bürger- und Ausländeramt; Baubeschluss**

Bezug: Vorlage 35/2021

Anlagen: Grundrisse

Beschlussantrag:

Der Umbau der Gebäude „Bei der Fruchtschranne 5“ und „Schmiedtorstraße 4“ wird auf Grundlage vorliegender Planung mit Gesamtkosten von 1.980.000 € zur Umsetzung freigegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2021	VE 2021	Plan 2022	Plan 2025 ff.	Gesamtkosten
7.111400.1000.01 Verwaltungsgebäude Fruchtschranne, Umbau		Euro				
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-250.000	0	0	0	-250.000
13	Summe Auszahlungen	-250.000	0	0	0	-250.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-250.000	0	0	0	-250.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-250.000	0	0	0	-250.000

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2021	VE 2021	Plan 2022	Plan 2025 ff.	Gesamtkosten
7.111400.1004.01 Verwaltungsgeb. Schmiedtorstraße 4, Umbau		Euro				
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-600.000	-500.000	-1.000.000	-411.000	-2.011.000
13	Summe Auszahlungen	-600.000	-500.000	-1.000.000	-411.000	-2.011.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-600.000	-500.000	-1.000.000	-411.000	-2.011.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-600.000	-500.000	-1.000.000	-411.000	-2.011.000

Die Kosten wurden auf Grundlage der nun baugesuchsreifen Planung auf 1.972.000 € berechnet. Da es sich bei diesem Vorhaben um einen Umbau mit vielen Unwägbarkeiten handelt, sind im Laufe des Projekts Schwankungen nach oben und unten zu erwarten. Die Finanzierung muss dann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. verstärkt werden.

Die Finanzierung erfolgt mit einem Betrag von 1.600.000 € auf dem PSP-Element 7.111400.1004.01 „Verwaltungsgebäude Schmiedtorstraße 4“ und 250.000 € auf dem PSP-Element 7.111400.1000.01 „Verwaltungsgebäude Fruchtschranne, Umbau“ in den Jahren 2021 und 2022. Noch nicht entschieden ist über den Umbau des Standesamtes, für den ab 2025 ff. weitere 411.000 € vorgesehen sind. Für den Haushalt 2023 werden ergänzende Finanzmittel für eine dringend gewünschte Fahrradüberdachung (31.000 €) und Mittel für ergänzendes bewegliches Vermögen (70.000 €) eingeplant. Die PSP-Elemente sind jeweils deckungsfähig, so dass die Gesamtmaßnahme aus der Summe aller zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanziert werden kann.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Baubeschluss zu diesem Projekt wurde mit Vorlage 35/2021 getroffen. Die Planung hat nun einen Stand erreicht, auf dem das Baugesuch eingereicht und erste Ausschreibungen veröffentlicht werden sollen. Dazu ist nun der Baubeschluss zu treffen.

2. Sachstand

Die mit dem Planungsbeschluss vorgelegte Planung hat sich bestätigt und konnte ohne wesentliche Veränderung weiterentwickelt und detailliert werden. Die Maßnahme ist mit der Baurechtsbehörde, dem Denkmalschutz und der Personalvertretung abgestimmt. Die Abstimmung mit den Nutzerinnen und Nutzern erfolgt fortlaufend parallel zu den jeweiligen Bauabschnitten.

1. Bauabschnitt - Sanierung Obergeschoss und 1. Dachgeschoss Fruchtschranne

Auftakt und Voraussetzung für die Gesamtmaßnahme ist die Revision und räumliche Anpassung dieser Flächen für die Nutzung durch die Fachabteilung 52 Jugendarbeit (Rückzug aus Mietfläche) im 1. Dachgeschoss und die Fachabteilung 53 Kindertagesbetreuung im Obergeschoss. Die Räume werden leicht angepasst, die Ausstattung, wo erforderlich, erneuert und die Elektrik mit EDV-Verkabelung, Beleuchtung und WLAN neu installiert. Ein Sozialraum mit entsprechender Ausstattung sowie ein Besprechungsraum ergänzen das Raumkonzept für den gesamten Fachbereich.

2. Bauabschnitt - Ausländeramt im Erdgeschoss Fruchtschranne

Das Ausländeramt zieht aus dem Gebäude Schmiedtorstraße ins Erdgeschoss Fruchtschranne, eine interne Verbindung zum Bürgeramt wird hergestellt. Die Fläche wird unter arbeitsökonomischen- und Sicherheitsaspekten komplett neu hergestellt. Die 8 Beratungsplätze sind akustisch und hygienisch abgeschirmt, sie sind im Rückbereich miteinander verbunden. Eine Teeküche mit Aufenthaltsbereich, drei Einzelbüros sowie ein großzügiger Wartebereich ergänzen das Raumangebot.

3. Bauabschnitt - Bürgeramt mit Galerie

Nach Umzug des Ausländeramts in die Fruchtschranne werden die räumlich-funktionalen Defizite im Bürgeramt umfassend beseitigt und digitale Möglichkeiten neu eingebaut. Der funktional sinnvolle Ablauf der Kundenberatung wird nun auch räumlich und mit kurzen Wegen abgebildet. Den Auftakt bildet ein Counter für die Erstinformation mit Expressschalter und ein abgeteilter und akustisch abgeschirmter Wartebereich. Gegenüber sind die digitalen Selfservice-Terminals so im vorderen Bereich angesiedelt, dass die eigentlichen Beratungsplätze von den genannten Funktionen Warten, Info und Selfservice nicht tangiert oder gestört werden.

Die Beratung der Bürger findet sowohl in einer ersten Zone für Regelfälle als auch im Back-Office Bereich für Sonderfälle statt. Dort wird auch die Telefonzentrale, aus akustischen Gründen in einem eigenen Raum, ihren Platz finden.

Die Galerie, deren offene Gestaltung bis heute große akustische Probleme bereitete, wird nun abgetrennt und nimmt weitere Arbeitsplätze, einen großzügigen Besprechungsraum sowie einen Sozialraum mit Teeküche auf.

Das Hauptaugenmerk der Planung liegt auf der Qualität der Arbeitsplätze. Neben einer sinnvollen und wirtschaftlichen Grundrissgestaltung und einer Abbildung der betrieblichen Abläufe in den räumlichen Funktionen, soll viel Wert auf gute Akustik, Beleuchtung, Belichtung (mehr natürliches Licht), Verbesserung der Lüftungsmöglichkeiten, Abschirmung der Arbeitsplätze von störenden Einflüssen sowie einheitlichen Standards in der Ausstattung gelegt werden. Überall wo möglich werden Fenster vergrößert und in ihrer Bedienung optimiert, um mehr Licht und Luft ins Gebäude zu holen. Den Sicherheitsbedürfnissen bei Beratungsplätzen wird Rechnung getragen durch entsprechende elektronisch-akustische Warneinrichtungen und physikalische Möglichkeiten wie Sichtverbindungen und Rückzugsmöglichkeiten aus Gefahrensituationen.

Die Ausstattung erfolgt bedarfsgerecht zum großen Teil durch Weiternutzung vorhandener Möbel. Das Ausländeramt wird komplett neu ausgestattet, da hier keine geeigneten Möbel vorhanden sind. Die Besprechungsräume werden mit den notwendigen Kommunikationseinrichtungen, die Sozialräume je nach Verfügbarkeit mit bestehenden oder neuen Küchen ausgestattet.

Eingriffe in die Bausubstanz und in die Heizungsanlage werden auf das Notwendigste begrenzt. Das schon lange dringend erwünschte Vordach für die Fahrräder wird im Rahmen der Maßnahme mitgeplant.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Baumaßnahme soll, bei laufendem Betrieb, innerhalb der kommenden zwei Jahre nach etwa folgendem Zeitplan durchgeführt werden:

1. Bauabschnitt OG und 1. DG Fruchtschranne: Okt. 21 bis April 22
2. Bauabschnitt EG Fruchtschranne Ausländeramt: Mai 22 bis November 22
3. Bauabschnitt Bürgeramt Schmiedtorstraße: November 22 bis März 23

4. Lösungsvarianten

Die Maßnahme wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

5. Klimarelevanz

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine innere Umstrukturierung von Verwaltungsbereichen. Sie erzeugt die bei vergleichbaren Maßnahmen entstehenden CO₂-Emissionen. Einsparungen im Betrieb (Heizung, Beleuchtung) werden nicht erwartet.

6. Ergänzende Informationen