

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1787/2019

68. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.		Rathausanbau/-neubau: Raumprogramm; Beschluss				
TOP - Nr.			Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		0430-Dienstgebäude	Erstelldatum		13.05.2019	
Verfasser		Lauer, Katrin Klehr, Roland	Zuständiges Amt		Amt 1 Amt 2, Amt 3 Amt 4	
Sachgebiet		16 Zentrale Aufgaben, Vergabe, Organisation	Abzeichnung OB:			
Beratungsfolge			Zuständigkeit		Datum	Ö-Status
1	Stadtrat		Entscheidung		23.07.2019	Ö

Anlagen:	Arbeitsplatzbedarf
----------	--------------------

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt das dargestellte Raumprogramm.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Ausschreibungen der Planungsleistungen zur Konkretisierung des Raumprogramms durchzuführen.

Referent/in	Schwarz / SPD	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in	Hollenbach / CSU, Kusch / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag		in 2019	230.000 €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			9,23 Mio. €
Folgekosten			€

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Schon seit langem besteht ein erweiterter Bedarf an Büroräumen für die Beschäftigten der Stadtverwaltung. Hierfür ausschlaggebend waren und sind Aufgabenmehrungen, steigender Verwaltungsaufwand durch gesetzliche und verwaltungsspezifische Veränderungen, sowie auch das allgemeine Wachstum der Stadt.

Obwohl das Rathaus 2005 durch einen Anbau in begrenztem Umfang erweitert wurde, sind die Raumkapazitäten in vielen Bereichen bereits überstrapaziert. Nachdem auch in den kommenden Jahren mit weiteren Personalmehrungen, insbesondere im Rahmen der Abwicklung der Konversionsflächen des Fliegerhorsts zu rechnen ist, ist es angezeigt, weitere Räumlichkeiten für die Verwaltung zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der vorher beschriebenen Umstände hat der Stadtrat am 09.12.2014 beschlossen, das ehemalige Schulgelände am Niederbronner Weg 3, befristet bis 30.06.2018 als Interimsnutzung des Rathauses zusätzlich als Niederlassung zu verwenden.

Das Bauamt beauftragte das Architekturbüro Stollenwerk mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Rathauses sowie einer barrierefreien Erschließung und energetischer Sanierung des Bestandsgebäudes. In der PBA-Sitzung am 18.01.2017 (Beschlussvorlage Nr. 1142/2016) wurde die Machbarkeitsstudie für den Erweiterungsneubau an der Pucher Str. 6 vorgestellt. Mit diesem Erweiterungsbau könnten rund 71 Arbeitsplätze geschaffen werden. Zusammen mit den Arbeitsplätzen, die in den im Eigentum der Stadt befindlichen Gebäuden bestehen, würde eine Kapazität mit rund 221 Arbeitsplätzen geschaffen werden.

In einem Workshop am 21. April 2018 wurden alle möglichen Optionen erläutert und diskutiert.

Zuletzt beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 30. April 2019, am bestehenden Rathausstandort festzuhalten (Vorlage 1734/2019).

In der Folge des Beschlusses und im Vorfeld der Beauftragung eines Architektenentwurfs ist das Bauamt an Amt 1 mit der Bitte herangetreten, dem Stadtrat ein aktuelles Raumbedarfsprogramm mit den allgemeinen und bereichsspezifischen Anforderungen zur Beschlussfassung vorzulegen.

An den bestehenden Verwaltungsstandorten (Hauptstraße, Pucher Straße und Niederbronner Weg) arbeiten rund 210 Mitarbeiter, inklusive der Auszubildenden, Praktikanten und auch Politessen.

2. Anforderungen an das Raumprogramm

2.1 IST-Situation Rathaus

Für die **Berechnung des Arbeitsplatzbedarfs** sind folgende Punkte zu beachten:

- Auf die Pucher Straße 6 entfallen ca. 8 Arbeitsplätze. Die Räumlichkeiten sollen erhalten bleiben.
- Derzeit wird geprüft, ob das Dachgeschoss im Altbau für eine weitere Büronutzung geeignet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, sind acht Arbeitsplätze und ein Sozialraum/Küche umzuziehen.

- Derzeit wird geprüft, ob das Dachgeschoss im Längsbau für eine weitere Büronutzung geeignet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, sind zwölf Arbeitsplätze umzuziehen.
- Nach derzeitigem Stand sollen die Mietverträge für das angemietete Erd- und Obergeschoss (östlich) beendet werden. Damit sind 23 Arbeitsplätze, ein Mehrraumbüro inkl. Umkleide, das Arzt-/Erste-Hilfe-Zimmer, ein Besprechungsraum und eine Küche umzuziehen.

2.2 Eckpunkte der Raumplanung

Bei den Raumplanungen sind besondere Anforderungen der Organisationseinheiten und Nutzer zu berücksichtigen. Als Grundsatz gilt, dass die Organisationseinheiten nach Möglichkeit räumlich zusammenhängend untergebracht werden sollten. Konkrete Überlegungen und Abstimmungen zur Raumvergabe folgen im Zuge der weiteren planerischen Schritte.

Führungskräfte haben in der Regel ein Einzelbüro. Bei den Amtsleitungen und dem Oberbürgermeister ist ein Büro mit Besprechungstisch vorzusehen.

Einzelbüros sind insbesondere für Mitarbeiter mit häufigem Kundenkontakt vorzusehen, z.B. Einwohnermeldewesen, sozialer Wohnungsbau, Rentenangelegenheiten, Obdachlosenangelegenheiten.

Bei einigen Organisationseinheiten sind bei der Raumplanung besonderes oder vermehrtes Mobiliar einzuplanen, z.B. Umkleidespinde, mehrere Aktenschränke oder Planer- und Zeichentische.

Bei der Raumverteilung ist darauf zu achten, dass bei Beschäftigten mit schwierigem Kundenkontakt eine Verbindungstür zum Nachbarbüro vorgesehen wird.

Im Rahmen des Raumprogramms wird empfohlen, den Einbau eines leistungsfähigen Notstromaggregats für das Rathaus einzuplanen.

Darüber hinaus sollten energetische Aspekte wie beispielsweise eine Zusammenlegung der Kühlungs- und Heizungsanlage berücksichtigt werden.

2.3 Potenzielle Kapazitäten Rathaus

Im Rahmen der Mitarbeiterzufriedenbefragung 2015/2016 wurden folgende Punkte benannt, über die im Rahmen der Erweiterungsplanungen zu entscheiden ist:

- Einrichtung einer Kantine oder Mensa mit Kochküche

Die Errichtung einer Kantine und Mensa erfordert auch Nebenräume, eine Umkleide, ein Büro sowie Toiletten für das Küchenpersonal.

Dies wird aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen. Wir verweisen auf die Begründung hinsichtlich der Planung eines Ratskellers (s. u. Ziff. 4).

- Einrichtung eines Mehrzweckraums

Die Errichtung eines Mehrzweckraums inkl. Umkleiden, Duschen und WC-Anlagen wird empfohlen. Damit können beispielsweise gesundheitsfördernde Maßnahmen wie Entspannungs- und Rückenurse für die Beschäftigten, und die Duschanlagen für radfahrende Beschäftigte angeboten werden.

- Verlagerung des großen Sitzungssaals und Umbau des Areals zu Büroräumen

Die Verlagerung des großen Sitzungssaals in das Erdgeschoss des Rathausneubaues an

der Pucher Straße empfiehlt sich, insbesondere aufgrund der ohne viel technischen und finanziellen Aufwand herzustellenden Barrierefreiheit. Außerdem ist der neue Standort auch ein wichtiger Ausdruck von Transparenz und Bürgernähe: Der Stadtrat und seine Gremien tagen in Zukunft in einem Sitzungssaal im Erdgeschoss, auf dem Niveau des Bürgersteigs, in einem von außen einsehbaren Saal.

Im Rathaus (Bestandsgebäude), dem Gebäude Pucher Straße 6 und im Erweiterungsbau sind daher folgende Anforderungen einzuplanen:

3. SOLL-Situation/Planungen

3.1 Allgemeines

Grundsätzlich sind pro Etage und ggf. Gebäudeteil folgende Räume einzuplanen:

- Kopiererraum und EDV-Verteilerraum
- Putzkammer
- Toiletten (barrierefrei)
- Teeküche bzw. Sozialraum mit Sitzgelegenheiten

Sämtliche Fenster sollen sich aus Reinigungs- und Praktikabilitätsgründen nach innen öffnen lassen (je nach Gebäudekonzept).

3.2 Besprechungsräume

- Großer Sitzungssaal mit barrierefreiem Zugang sowie eine Küche (mit 2 Spülmaschinen) inkl. Sozialraum, barrierefreie Toiletten, Putzkammer, Lagerungsmöglichkeit für Sitzungsequipment, ggf. EDV-Verteiler und Kopiergerät
- Kleiner Besprechungsraum (für 5-7 Personen)
- Mittlerer Besprechungsraum (für 15-18 Personen), evtl. beides kombiniert/abtrennbar
- EDV-Schulungsraum (für 10 Personen)

3.3 sonstige Räume

- Lagerungsräume für die Registratur, für Broschüren und Prospekte
- Büro mit 2 Arbeitsplätzen für externe Prüfer und Gutachter
- Arztzimmer bzw. Erste-Hilfe-Raum, barrierefrei und als Ruheraum für Schwangere nutzbar

3.4 EDV – Räumlichkeiten

Anforderungen an den **Serverraum**:

- nicht im Keller oder Dachgeschoss und kein Tageslichteinfall
- serverraumspezifische Kühlungs- und Belüftungsanlage sowie Löschanlage, ggf. höhergesetzter Boden für Kabelführung
- Notfallbeleuchtung
- Fenster zur Werkstatt

Anforderungen an die **Werkstatt**:

- ca. 20 m²
- Lagerungsmöglichkeiten (mind. 4 Regale) und 2 Arbeitsplätze für Reparaturen/Serverarbeiten

Sonstige Anforderungen:

- Pro Etage/Bereich einen EDV-Verteiler und Kopierraum (nicht mit Sozialraum oder Putzkammer kombinierbar wg. Feuchtigkeit; Belüftungsmöglichkeit erforderlich)
- Der EDV-Trakt ist aus Sicherheitsgründen mit eingeschränktem Zugang für Dritte vorzusehen.

3.5 Reinigung und Hausmeister

Anforderungen an den **Aufenthaltsraum**:

- ca. 25 m², inkl. Umkleide für die Reinigungskräfte (ca. 7 Umkleiden) und mit Sitzbereich
- Wasseranschluss und Fenster erforderlich

Anforderungen an die **Werkstatt**:

- ca. 20 m²
- Wasser- und Starkstromanschluss erforderlich
- „Lagerhallen“-Türen und idealerweise außerhalb vom Gebäude eine Lagerungsmöglichkeit für Winterdienst-Utensilien/-mittel

Anforderungen an das **Hausmeisterbüro**:

- ca. 15 m²
- mit einem Büroarbeitsplatz für den Hausmeister

Anforderungen an den **Lagerungsraum**:

- ca. 40 m²
- idealerweise zweigeteilt mit einer Trennwand
- verbreiterte Türen (ca. 1m) für den Transport von Paletten/Kanistern
- Belüftungsanlage
- Wasseranschluss und Bodenwanne

Anforderungen an eine **Putzkammer** (pro Etage und ggf. Gebäudeteil):

- geeignet für Maschinen und Putzwagen (mind. 12 m²)
- gute Entlüftung wegen geruchsintensiven Chemikalien erforderlich
- Wasseranschluss und Bodenablauf (auch f. Schläuche der Reinigungsmaschinen)
- Stromanschlüsse

Sonstige Anforderungen: lastenfähiger Aufzug mit breiten Türen (Paletten-geeignet), Stellplatz für Winterräummaschine und für Mülltonnen sowie Zufahrt für Müllabfuhr

4. Vorschlag zur Einplanung eines Ratskellers:

4.1 Stellungnahme des Sachgebiets 24, Immobilienmanagement:

Ein Gastronomiebetrieb „Ratskeller“ stellt eine weitere Nutzung neben der Büronutzung „Stadtverwaltung“ dar, die so geplant sein muss, dass diese nachhaltig wirtschaftlich funktioniert. Dazu gehört folgendes Raumprogramm:

- Haupt- und Nebeneingänge (auch als Fluchtweg)
- Funktionsfähige Andienung der Küche, Entsorgung des Gastronomiebetriebs
- Ausreichende Lagerflächen

- Gastraum und weitere verschieden große Nebenzimmer für geschlossene Gesellschaften
- Freischankfläche im Rathausinnenhof
- Parkplätze (mindestens Behindertenparkplätze)

Die Anforderungen an diese Nutzung führen zu Konflikten und Beschränkungen bei der Planung des Rathausanbaues. Gerade die Freischankfläche, die zwingend für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, belastet die Büroarbeitsplätze zum Innenhof. Abstriche bei dem Raumprogramm, z.B. mit der Errichtung eines kleinen „Kellerlokals“, sollten aber bei einer neuerrichteten Gastronomie nicht hingenommen werden. Denn nur mit einem schlüssigen und zeitgemäßen Raumprogramm lässt sich auch ein leistungsfähiger Pächter akquirieren.

4.2 Stellungnahme des Sachgebiets 14, Wirtschaftsförderung:

Das gastronomische Angebot in Fürstenfeldbruck ist vielfältig und wurde von den rund 500 im Rahmen der Untersuchung „Vitale Innenstädte 2018“ befragten Bürgern und Besuchern im Herbst vergangenen Jahres mit einer Gesamtnote von 2,3 als gut bewertet.

Ein Ratskeller würde das Angebot an Restaurants mit bayerischer Küche jedoch noch erweitern (Teil-Note 2,5 in der Kategorie „Brauhaus/Gasthaus/Biergarten etc.“ der zuvor genannten Studie) und böte zudem die Möglichkeit, geeignete Räumlichkeiten für die Bewirtung größerer – insbesondere auch touristischer – Gruppen vorzusehen. Die Nachfrage dieser Zielgruppe nach entsprechenden räumlichen Kapazitäten in der Gastronomie, kann nach Einschätzung der Tourismusbeauftragten mit dem derzeit vorhandenen Angebot nur eingeschränkt bedient werden.

In welchem Maße sich ein Ratskeller in Fürstenfeldbruck positiv auf den Einzelhandel der Innenstadt auswirken könnte, hängt maßgeblich vom Erfolg des gastronomischen Konzeptes ab und lässt sich daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht ohne weiteres abschätzen. Gleiches gilt für mögliche Konkurrenzeffekte auf die bestehende Gastronomie.