

BESCHLUSSVORLAGE V0072/21 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Amt für Gebäudemanagement
	Kostenstelle (UA)	6014
	Amtsleiter/in	Pfaller, Thomas
	Telefon	3 05-22 60
	Telefax	3 05-22 69
E-Mail	gebaeudemanagement@ingolstadt.de	
Datum	25.01.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	10.02.2021	Kenntnisnahme	
Stadtrat	11.02.2021	Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand

Vorstellung des Flächenmanagements der Stadtverwaltung und Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der ÖDP-Stadtratsgruppe vom 15.09.2020 zur Prüfung der Nutzung des Galeria Kaufhof Gebäudekomplexes

Antrag:

1. Der Stadtrat nimmt die Planungen zur Kündigung und Anmietung von Büroraumflächen zur Kenntnis
2. Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der ÖDP zur Nutzung des Galeria Kaufhof Gebäudes zur Kenntnis

gez.

Alexander Ring
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Dr. Georg Rosenfeld
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Thomas Pfaller
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Für die Verwaltung einschließlich der Fraktionsbüros wurden 37 Büroeinheiten, verteilt auf das Stadtgebiet, angemietet (siehe Anlage 1). Aufgrund der Anmietung des Gebäudes "Auf der Schanz 39" und des 5. Rathauses wird sich die Anzahl der Anmietungen erheblich reduzieren, da nach Inbetriebnahme des 5. Rathauses, dem Auszug der Bauämter aus dem Technischen Rathaus und dessen anschließender Sanierung mehrere Organisationseinheiten in dem Gebäude Spitalstraße 3 (Technisches Rathaus) untergebracht werden können. Die Kündigung einer Vielzahl von Mietverträgen wird folglich erst nach der Sanierung des jetzigen Technischen Rathauses möglich sein. Die Sanierung soll nach aktueller Abschätzung im Jahr 2028 abgeschlossen sein. Der Anlage 2 können die geplanten Zeitpunkte entnommen werden, an denen die Kündigung der Mietverträge geplant ist. Die aktuelle Bedarfsplanung hängt auch davon ab, ob sich weitere Nutzungseinschränkungen des Technischen Rathauses ergeben. Zeitliche Verschiebungen können sich aus der weiteren Entwicklung der aktuellen Pandemie ergeben. Der Anlage 2 kann auch entnommen werden, welche Organisationseinheiten letztendlich im Gebäude Spitalstraße 3 untergebracht werden können.

Viele Arbeitsplätze der Stadtverwaltung sind einem grundlegenden Wandel ausgesetzt. Die Nutzung von mobilen Arbeitsmöglichkeiten (z. B. Homeoffice) hat stark zugenommen. Die Corona-

Pandemie fungiert hier als Katalysator dieser Entwicklung. Die flexiblen Arbeits(teil)zeitmodelle hingegen haben schon vor vielen Jahren an Beliebtheit gewonnen. Die Anzahl der MitarbeiterInnen erhöht sich aus diesen Gründen noch stärker als der Planstellenzuwachs. All dies führt zu einem erheblichen Mehrbedarf an Büroarbeitsplätzen bei gleichzeitig geringerer Nutzungsintensität. Mobiles Arbeiten erfordert häufig eine intensive Abstimmung in den Präsenzzeiträumen. Gerade agile Arbeitsformen erfordern andere Raumbedarfe. All dies sollte durch eine entsprechende Gestaltung der Grundrisse und Arbeitsplätze des 5. Rathauses Berücksichtigung finden. Eine Reduzierung des Flächenbedarfes könnte auch durch die konsequente Umsetzung von weiteren Digitalisierungsprojekten gelingen.

Bei der Raumplanung ist auch der Fokus auf den Bürger von zentraler Bedeutung. So sollten Bereiche mit starkem Kundenverkehr an gut erreichbaren Standorten gebündelt werden. Außerhalb dieser Bereiche findet dann im Regelfall kein Kundenverkehr ohne Terminvereinbarung statt. Solche Konzepte können neben einer Verbesserung des Bürgerservices, auch einer leichteren Umsetzung der Datenschutzbestimmungen und nicht zuletzt der Sicherheit der Beschäftigten dienen.

Die Aufgabengebiete und Arbeitsabläufe in den Organisationseinheiten und die damit verbundenen Anforderungen an die Büroraumausgestaltung sind spezifisch und heterogen. Bei der Planung ist es daher auch weiterhin unabdingbar, die zukünftigen Nutzer intensiv bei der Planung mit einzubinden.

Im Hintergrund dieser Entwicklungen ist eine Arbeitsgruppe unter der Leitung des Personalreferenten geplant, um die Büroraumplanung für das 5. Rathaus an die zukünftigen Rahmenbedingungen anzupassen und die hausinterne Kommunikation des Change-Prozesses sowie der Mitarbeiterpartizipation zu gestalten. In der Arbeitsgruppe sollten neben dem Personalrat und dem Amt für Gebäudemanagement alle Ämter vertreten sein, die in dem 5. Rathaus untergebracht werden sollen.

Der in der Anlage 2 dargelegten Anmietungsplanung ist, mit Ausnahme des Raumbedarfes des Amtes für Informations- und Datenverarbeitung (AfID) und des Wirtschaftsreferates, der aktuell bekannte Bedarf zugrunde gelegt. Das AfID ist derzeit in den Gebäuden Dollstraße 3 und Ludwigstraße 24 untergebracht. Beide Büroeinheiten sind voll belegt und können das zusätzliche Personal nicht mehr aufnehmen. Neben den drei bereits beschlossenen Planstellen lässt die sehr dynamische Entwicklung im IT-Bereich die prognostizierte Zunahme des IT-Personals nachvollziehbar erscheinen. Hinzu kommt die stark gestiegene Menge an Hardware die in diesem Bereich umzusetzen ist. Die damit einhergehenden Anforderungen an die baulichen Gegebenheiten sind im Gebäude Dollstraße 3 nicht gegeben. Außerdem hat es sich als nachteilig herausgestellt, das Amt auf mehrere Standorte zu verteilen. Aus diesen Gründen prüft die Verwaltung unter anderem die Anmietung des ehemaligen DK-Gebäudes in der Donaustraße 9. Neben dem Dalwigk entsteht der Neubau der INKoBau. In diesem Gebäude ist eine gemeinsame Anmietung von Büroflächen für die Referate Wirtschaft und Recht geplant.

Die ÖDP Stadtratsgruppe hat am 15.09.2020 bei Herrn Oberbürgermeister Dr. Christian Scharpf einen Antrag auf Prüfung einer städtischen Nachnutzung des von Leerstand bedrohten Galeria Kaufhof Gebäudekomplexes eingereicht.

Die IFG sowie die Referate II und VI haben den Antrag geprüft. In einem Telefonat am 19.10.2020 zwischen Herrn OB Dr. Scharpf, Herrn Prof. Dr. Rosenfeld (IFG) und Herrn Benko schloss der Immobilieneigentümer René Benko (Signa Holding GmbH) den Verkauf der Immobilie an die Stadt Ingolstadt nicht kategorisch aus. Prioritär verfolge er aber eine eigene Entwicklung des Gebäudes, um es einer neuen Nutzung zuzuführen. Derzeit können wir davon ausgehen, dass kein längerfristiger Leerstand des Gebäudes droht. Außerdem wurden und werden mehrere Konzepte für eine Zwischennutzung geprüft. Die Signa Holding wird diese Immobilie wohl im ersten Quartal

als Tagesordnungspunkt einer Aufsichtsratssitzung behandeln. Bis dahin werden keine Maßnahmen umgesetzt werden. Entsprechend sind Aussagen zu einem Kaufpreis zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

Seitens der Stadtverwaltung wird bei einer durchmischten Nutzung dieser Immobilie kein nennenswerter Einfluss auf die Pachtpreise des innerstädtischen Immobilienmarktes gesehen. Die Nutzung eines Teils des Gebäudes durch die Stadtverwaltung wäre im Ansatz denkbar. Ein wichtiges und nicht leicht zu lösendes Kriterium wird die Versorgung der Flächen mit Tageslicht sein.

Wie im ersten Absatz bereits dargelegt, soll die Anzahl der Verwaltungsstandorte in den nächsten Jahren konsequent reduziert werden. Sollte sich aber beispielsweise aufgrund von erheblichem Personalzuwachs ein darüber hinausgehender Raumbedarf ergeben, so wäre auch die Anmietung von neuen Büroeinheiten denkbar. Die Verwaltung wird daher mit der Eigentümerin in Kontakt bleiben.