



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01429**
Datum: 17.12.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Immobilien

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	25.11.2015	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	21.01.2016 28.04.2016 26.05.2016	öffentlich Vorberatung
Jugendhilfeausschuss	04.02.2016 07.04.2016 10.05.2016 02.06.2016	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.02.2016 12.04.2016 10.05.2016 07.06.2016	öffentlich Vorberatung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	11.02.2016 14.04.2016 12.05.2016 09.06.2016	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.02.2016 14.06.2016	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	17.02.2016 15.06.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.02.2016 22.06.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Einrichtung eines „Sozialrathauses“ - Grundsatzbeschluss zur räumlichen Bündelung von sozialen Dienstleistungen in der Stadt Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Halle (Saale) bekennt sich zum Aufbau eines „Sozialrathauses“ und der Bündelung von verschiedenen sozialen Leistungen unter einem Dach.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine Neustädter Scheibe (besonders: Scheibe A) als Vorzugsimmobilie für die Errichtung eines „Sozialrathauses“ zu prüfen. Dazu ist dem Stadtrat ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept bis September 2016 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete

Finanzielle Auswirkung:

60.000 Euro (Planungsleistungen)

Begründung:

Ziel der Stadt Halle (Saale) ist die Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch die Bündelung von Leistungen im Konzern Stadt. Dazu sollen notwendige Dienstleistungen an einem Ort und mit einem einheitlichen Ansprechpartner angeboten werden. Die Servicequalität soll erhöht und die Bearbeitungszeiten sollen verkürzt werden.

Durch eine Aufteilung in Front- und Back-Office werden Synergien zwischen bislang getrennten Verwaltungseinheiten möglich, durch eine gemeinsame Ressourcennutzung wird die Effizienz der Verwaltung gesteigert.

Ausgangslage:

- Standorte in mehreren Stadtteilen;
- hohe Wegezeiten der Kunden;
- erhöhter Abstimmungs- und Verwaltungsaufwand zwischen den Behörden;
- keine Lebenslagenorientierung im Sinne der Kunden;
- geringe gemeinsame Nutzung von Strukturen und Ressourcen.

Problemstellung:

- Bürgerinnen und Bürger müssen zum gleichen Sachverhalt verschiedene Stellen aufgrund der Zuständigkeiten aufsuchen;
- Informationen werden an verschiedenen Standorten vorgehalten;
- Doppelstrukturen bestehen im Back-Office.

Zielsetzung:

- Orientierung an den Lebenslagen der Kunden (großes Leistungsportfolio an einem Standort, gute Verkehrsanbindung, rechtskreisübergreifende Beratung, modernes Terminmanagement);
- eine Vielzahl von Leistungen sind für die Kunden mit einem Besuch zu erhalten (Bündelung von Beratung und Entscheidung);
- Verringerung der 14 Standorte im Geschäftsbereich Bildung und Soziales und

- Freilenkung von kleinräumigen städtischen Liegenschaften;
- Verbesserung der räumlichen Bedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Verringerung der Fahrzeiten zu Dienstberatungen;
- wirtschaftliche und infrastrukturelle Aufwertung des Umfelds.

Immobilientechnische Voraussetzungen und Objektvorauswahl:

Im Rahmen der zukünftigen Nutzung des Objekts Albert-Schweitzer-Straße 40 durch circa 120 Beschäftigte des Fachbereichs Bildung verbleibt eine Anzahl von circa 440 Beschäftigten, die an einem Hauptstandort unterzubringen sind. Als kalkulatorische Bestimmungsgrundlage für den Hauptstandort wird ebenfalls ein Wert von 30 m² Bruttogrundfläche und durchschnittlich circa 15 m² Bürofläche je Beschäftigte/n angesetzt. Hieraus leitet sich ein Bedarf an Bruttogrundfläche (BGF) in Höhe von 13.230 m² und einer Bürofläche (NF2) von circa 6.615 m² ab. (Siehe Abbildung 1)

Für die Objektauswahl bedeutet das zunächst, dass alle von der letztgenannten Flächengröße erheblich abweichenden Immobilien aus der weiteren Betrachtung herausfallen. Im konkreten Fall betrifft das zunächst die relevanten Bestandsobjekte des Konzerns Stadt.

Außer den Immobilien, die der Stadtverwaltung bereits in der unmittelbaren Vergangenheit angeboten wurden, konnten im Rahmen weiterer Recherchen keine zusätzlichen Objekte ermittelt werden, die über eine ausreichende Flächengröße verfügen.

Im Rahmen einer ersten Voruntersuchung zur Festlegung einer geeigneten Immobilie für die Einrichtung eines Bürger- und Servicecenters wurden durch die Stadtverwaltung Halle (Saale) diese angebotenen Bestandsimmobilien betrachtet:

- Objekte des Konzerns Stadt
- ehemaliges Polizeipräsidium
- Komplex am Waisenhausring
- Magdeburger Straße 23 (Halle Tower)
- Magdeburger Straße 36 (enviaM)
- Neustädter Scheibe A
- Willy-Brandt-Straße 57 (ComCenter).

Aufgrund ihrer flächenseitigen Restriktionen können die Immobilien Magdeburger Straße 36, der Komplex am Waisenhausring und der Halle Tower in der Magdeburger Straße 23 vorerst ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wurde der Halle Tower im Juli 2015 an die Gamma Real Germany 53 Immobilien GmbH & Co.KG veräußert und steht nicht zum Verkauf. (Siehe Anlage 1)

Eine Ausnahme bildet der Standort des ehemaligen Polizeipräsidiums, der bislang noch nicht abschließend bewertet werden konnte, da neben dem bekannten Baukörper in der Dreyhauptstraße 1 noch die Möglichkeit zur Errichtung eines Neubaus am Hallorenring besteht. Sollten die Flächenkapazitäten eines möglichen Neubaus ausreichen, die vorgenannte Anzahl von etwa 440 Beschäftigten aufzunehmen, könnte auch der Standort des ehemaligen Polizeipräsidiums in die Kategorie geeigneter Hauptstandort eingruppiert werden.

Die Bestandsimmobilien Neustädter Scheibe A und Willy-Brandt-Straße 57 (ComCenter) eignen sich bezüglich ihrer Flächengröße in Kombination mit dem Standort Albert-Schweitzer-Straße 40 für die Entwicklung eines Bürger- und Servicecenters Halle (Saale). (Siehe Anlage 2)

Alternativ besteht die Möglichkeit der Realisierung eines auf die konkrete Verwaltungsnutzung zugeschnittenen Neubaus an einem zentralen Standort (zum Beispiel Grundstück Schimmelstraße 6). Vor allem aus Kostengründen sollte hierbei die Errichtung eines vielgeschossigen Gebäudes anstelle eines Hochhausneubaus angestrebt werden.

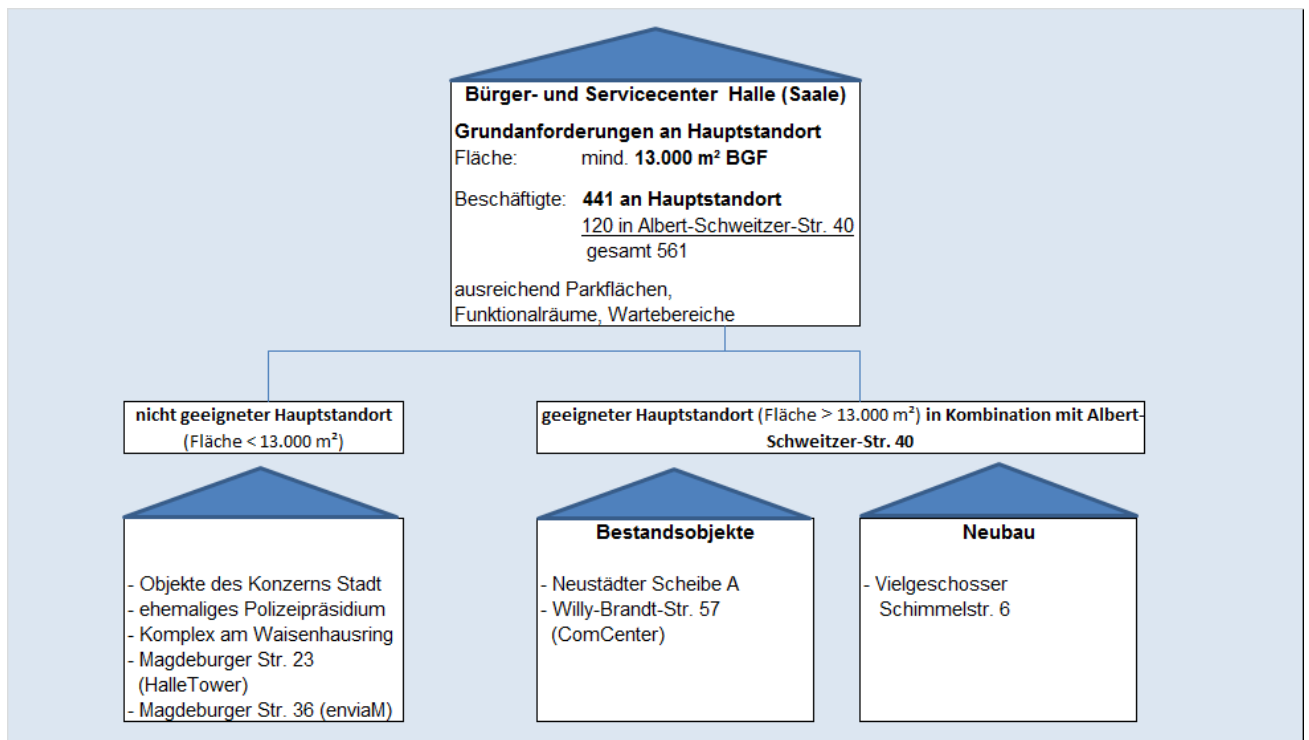


Abbildung 1: Objektauswahl Bürger- und Servicecenter Halle (Saale)

Die in Abbildung 1 dargestellte Objektbetrachtung bezieht sich ausschließlich auf das Kriterium der Eignung hinsichtlich der erforderlichen Flächengröße.

Die Ertüchtigung der Neustädter Scheibe A als Sozialrathaus würde zu einer städtebaulichen Entwicklung in Halle-Neustadt führen und vermutlich auch eine wirtschaftliche Aufwertung des gesamten B-Zentrums nach sich ziehen.

Darüber hinaus kann bei der Nutzung der Neustädter Scheibe A eine Kostenreduktion durch Effekte aus der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation erzielt werden. Die Konzentration von Dienststellen und die gemeinsame Nutzung von Funktionalbereichen führen zu einer deutlichen Flächenreduktion und in Folge dessen zu einer Senkung von Nutzungskosten. Nicht quantifiziert wurden bisher die finanziellen Effekte, die sich aus den arbeitsorganisatorischen Synergien (z. B. Verringerung der Dienstwege, Abbau von Doppelstrukturen, Personaleinsparungen im Bewirtschaftungsbereich, Einsparungen im IT-Bereich) ergeben.

Die Nutzungskosten für die Neustädter Scheibe A bei gleichzeitiger Reduzierung einer genügend hohen Anzahl bisheriger Verwaltungsstandorte dürften kaufmännisch darstellbar sein und sich im Bereich der bisherigen Bewirtschaftungskosten bewegen.

Neben der geeigneten Gebäudestruktur ist die Neustädter Scheibe A durch ihre gute Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch mit den öffentlichen Nahverkehrsmitteln besonders bürgerfreundlich. Der Standort ist bekannt und dürfte von den Bürgerinnen und Bürgern sofort angenommen werden. Daher sollte der Nutzung der Neustädter Scheibe A der Vorzug gegenüber anderen möglichen Alternativstandorten

gegeben werden.

Diese Grundsatzentscheidung beeinflusst das Konzept der Verwaltungsstandorte unmittelbar. Erst nach dieser Entscheidung sind abschließende Angaben zur Anzahl der langfristig aufzugebenden Verwaltungsstandorte und zu den letztendlich damit verbundenen finanziellen Auswirkungen möglich.

In einer weiterführenden Untersuchung sind dem Stadtrat ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:

Anlage 1 - nicht geeignete Hauptstandorte

Anlage 2 - geeignete Hauptstandorte

Anlage 3 - Bewertungsmatrix