

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0953

**Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften  
und Rechtswesen  
Haupt- und Personalamt**

Friedberg, den 24.06.2014

60/-DrPf  
10/CB

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

## Titel

**Errichtung eines Anbaus an das Gebäude Große Klostergasse 6**

### Beschlussentwurf:

1. Der Errichtung eines Anbaus an das Gebäude Große Klostergasse 6 wird zugestimmt.
2. Die erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 650.000,-- EUR werden durch die Verschiebung von Haushaltsresten in Höhe von 152.000,-- EUR (Kostenstelle 7.880000.70510.01) und 500.000,-- EUR (Kostenstellen 7.880000.70509.04) bereitgestellt.

### Sach- und Rechtslage:

Zur Verbesserung der Synergien zwischen dem Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen und der übrigen im Rathaus angesiedelten Verwaltung sowie der Optimierung der Bürgerfreundlichkeit war die Errichtung eines Neubaus im Rathausgelände und der Verkauf des derzeitigen Gebäudes in der Großen Klostergasse vorgesehen.

Diese Überlegungen sind in den vergangenen Wochen und Monaten nochmals überprüft und aus finanziellen Gründen mit dem Ergebnis verworfen worden, dass das Bauamt am jetzigen Standort verbleiben soll. Die bereits derzeit räumlich äußerst angespannte Situation an diesem Standort soll durch einen Anbau verbessert bzw. gelöst werden. Zudem sind nur so die räumliche Fusion des ehemaligen Bauamtes mit dem Liegenschaftsamt – Rechtswesen - nach ihrer organisatorischen Fusion und die umgehend notwendige Besetzung vorhandener offener Stellen möglich.

Durch einen Verbleib des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen am bisherigen Standort des Bauamtes erfährt das Quartier der östlichen Altstadt eine deutliche Stärkung und Stabilisierung.

Folgende Rahmenbedingungen waren bei den Überlegungen zu berücksichtigen:

- Dringende Verbesserung der höchst angespannten und zum Teil den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechenden Raumsituation der Personalabteilung und der Kindertagesstättenverwaltung im Rathaus

- Dringende Verbesserung der angespannten und zum Teil den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechenden Raumsituation im Gebäude Große Klostergasse 6
- Räumliche Fusion des Amtes zur Umsetzung der organisatorischen Fusion
- Besetzung offener vorhandener Stellen im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen (Gebäude Große Klostergasse 6)
- Schaffung einer schnellen Lösung
- Kostensparende Lösung

## **I. Raum- und Personalsituation im Rathaus und im Gebäude Große Klostergasse 6**

Ausgangspunkt der Überlegungen ist die derzeitige Raum- und Personalsituation im Rathaus und im Gebäude Große Klostergasse 6.

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 618 BGB hat der Dienstberechtigte Räume, die er zur Verrichtung der Dienste zu beschaffen hat, so einzurichten und zu unterhalten, dass der Verpflichtete gegen Gefahr für Leben und Gesundheit soweit geschützt ist, als die Natur der Dienstleistung es gestattet. Gemäß § 3 der Arbeitsstättenverordnung hat der Arbeitgeber dafür zu sorgen, dass Arbeitsstätten den Vorschriften dieser Verordnung einschließlich ihres Anhanges entsprechend so eingerichtet und betrieben werden, dass von ihnen keine Gefährdungen für die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten ausgehen. Falls Mängel festgestellt werden, so hat der Arbeitgeber diese unverzüglich zu beseitigen (§ 4 ArbStättV). Die freie unverstellte Fläche am Arbeitsplatz muss so bemessen sein, dass sich die Beschäftigten bei ihrer Tätigkeit ungehindert bewegen können. Auch muss jedem Beschäftigten mindestens eine Kleiderablage zur Verfügung stehen (Anhang zur Arbeitsstättenverordnung – Anforderungen an Arbeitsstätten nach § 3 Abs. 1 Punkte 3.1 und 3.3). Fenster, Oberlichter und Lüftungsvorrichtungen müssen sich von den Beschäftigten sicher öffnen, schließen, verstellen und arretieren lassen. Sie dürfen nicht so angeordnet sein, dass sie in geöffnetem Zustand eine Gefahr für die Beschäftigten darstellen (Anhang zur Arbeitsstättenverordnung § 3 Abs. 1 Punkt 1.6). Weiterhin muss ein Beschäftigter auf möglichst kurzem Weg ins Freie oder, falls dies nicht möglich ist, in einen gesicherten Bereich gelangen. (Anhang zur Arbeitsstättenverordnung § 3 Abs. 1 Punkt § 2 Abs. 3). Handelt es sich um einen Bildschirmarbeitsplatz, so hat der Arbeitgeber gemäß der Bildschirmarbeitsverordnung geeignete Maßnahmen zu treffen, damit die Bildschirmarbeitsplätze den Anforderungen des Anhangs und sonstiger Rechtsvorschriften entsprechen (§ 4 Abs. 1 BildscharbV). Die Bildschirmarbeitsverordnung setzt die Richtlinie 90/270/EWG – Mindestvorschriften bezüglich der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes bei der Arbeit an Bildschirmgeräten um. In dieser Richtlinie ist geregelt, dass der Arbeitsplatz so zu bemessen und einzurichten ist, dass ausreichend Platz vorhanden ist, um wechselnde Arbeitshaltungen und –bewegungen zu ermöglichen. Die Gänge müssen mindestens 80 cm breit sein. Hinter jedem Arbeitsplatz sollten 100 cm Platz frei sein. Ein Zugang zum Fenster sollte vorhanden sein. Rollcontainer sollten aufgrund der Beinfreiheit nicht unter den Tischwinkel gestellt werden.

Sowohl der Datenschutz nach dem Hessischen Datenschutzgesetz als auch die brandschutzrechtlichen Bestimmungen müssen beachtet werden.

Gemäß § 42 des Hessischen Personalvertretungsgesetzes hat der Personalrat zudem einen Anspruch für die Sitzungen, die Sprechstunden und die laufende Geschäftsführung die erforderlichen Räume zur Verfügung gestellt zu bekommen.

### **2. Durchgeführte Gefährdungsbeurteilungen**

Um diesen gesetzlichen Aufträgen gerecht zu werden, wurden Begehungen mit der Fachkraft für Arbeitssicherheit (TÜV Hessen), der Betriebsärztin und einer Mitarbeiterin des Haupt- und

Personalamtes im Rathaus (am 17.2., 22.2., 30.5., 12.9. und 2.12.2011 sowie am 13.7., 10.9., 15.10. und 5.11.2012) durchgeführt. Über die Begehungen wurden Begehungsberichte gefertigt und diese am 25.6.2012 und am 29.10.2013 zusätzlich mit dem für das Rathaus zuständigen Sicherheitsbeauftragten, der Leiterin des Haupt- und Personalamtes und der Personalratsvorsitzenden besprochen. Somit wurde eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt und diese auch schriftlich dokumentiert und mit Anmerkungen versehen, in welchen Zeitabschnitten der Arbeitgeber kurz- oder mittelfristig die festgestellten Mängel zu beheben hat.

Als Ergebnis muss festgestellt werden, dass die Zimmer 103 und 104 mit drei Arbeitsplätzen überbelegt sind und dadurch Vorschriften, wie die Breite der Gänge (teilweise beträgt der Durchgang nur 54 cm), der Freiraum hinter den Arbeitsplätzen und der Zugang zum Fenster nicht eingehalten werden. Hier ist der Arbeitgeber gefordert Abhilfe zu schaffen.

Weiterhin müssen aufgrund der räumlichen Enge Personalakten im Zimmer des Abteilungsleiters ausgelagert werden (z.B. Sachgebiet Beamte), was zu zusätzlichen Wegezeiten und einer Beeinträchtigung von vertraulichen Gesprächen im Zimmer des Abteilungsleiters führt.

Auch müssen aus Raumnot Akten in nicht zulässiger Weise „über Kopf“ gelagert werden. Der Arbeitsplatzdrucker ist nur im Stehen erreichbar. Die Beinfreiheit ist an einem Arbeitsplatz nicht gegeben, da für einen Rollcontainer keine weitere Stellfläche gefunden werden konnte.

Der Datenschutz ist gefährdet, da kein weiterer Stellplatz für notwendige Schränke zur Verfügung steht. Vertrauliche Personalgespräche mit dem zuständigen Sachbearbeiter sind weder in Zimmer 103 noch in Zimmer 104 möglich. In Zimmer 104 sitzt eine Mitarbeiterin sogar im Schwenkbereich des Fensters.

Die Kindertagesstättenverwaltung ist seit dem 1.7.2013 räumlich getrennt. Die Sachbearbeiter (Zimmer 218 a und b) sitzen 96 Meter getrennt von der Abteilungsleitung (Zimmer 205). Dies führt zu Kommunikationsdefiziten und einem hohen zeitlichen Aufwand durch den Transport von Post und Akten. Im Zimmer der Abteilungsleitung sind durch die Doppelbesetzung keine vertraulichen Gespräche mit den Kindertagesstättenleiterinnen möglich. In diesen Fällen muss auf den zwei Stockwerke tiefer liegenden Raum des Personalrates (Zimmer 12) ausgewichen werden.

Wenn externe Prüfer im Rathaus sind, kann der Personalratsraum einige Monate nicht genutzt werden, da dieser Raum die einzige Möglichkeit zur Unterbringung bietet. In diesen Fällen wird § 42 des Hessischen Personalvertretungsgesetzes missachtet. Auch im Raum 218 a führt die räumliche Enge zu den in der Personalabteilung bereits beschriebenen Mängeln. Für die Besucher ist diese Situation völlig intransparent. Der Sachbearbeiter in Zimmer 218 b sitzt zudem in einem Raum ohne eigenen Zugang. Besucher mit Kinderwagen verstellen den Fluchtweg in unzulässiger Weise. Auch hier ist die Einhaltung der datenschutz- und brandschutzrechtlichen Bestimmungen stetig gefährdet.

Auch für weitere Räume im Rathaus wurden Gefährdungen festgestellt, die dringend der Abhilfe bedürfen.

### **3. Raum- und Personalsituation im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen**

Auch für die räumliche Situation im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen wurden Gefährdungen festgestellt, die dringend der Abhilfe bedürfen.

Auf den zuvor bereits beschriebenen Rechtsgrundlagen wurden die letzten Begehungen mit der Fachkraft für Arbeitssicherheit (TÜV Hessen) und der Betriebsärztin (am 25.06.2012 und 05.11.2012) durchgeführt. Über die Begehungen wurden Begehungsberichte gefertigt.

- a. Im Gebäude Große Klostersgasse 6 handelt es sich vor allem um zehn sehr kleine Büros, in denen u.a. auf Grund der großen Aktenmengen und in einem Fall der zusätzlichen Unterbringung eines DIN A 0-Plotters die unter Ziff. 1 beschriebenen notwendigen Abstände und Bestimmungen nicht eingehalten werden können.

Eine Aktenaufbewahrung im Dachgeschoss des Gebäudes ist aus statischen Gründen nicht möglich. Im Aktenlager- und Archivraum im Keller des Gebäudes ist keinerlei Kapazität mehr vorhanden.

- b. Hinzu kommt, dass zwei Mitarbeiterinnen des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen ihre Büros noch in der Mainzer-Tor-Anlage 6 haben und somit räumlich getrennt von dem zugeordneten Amt. Dies führt zu Kommunikationsverlusten, erschwert die Aktenführung erheblich und bedeutet einen hohen zeitlichen und personellen Aufwand durch den Transport von Post und Akten.

Vorrang für das Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen hat deshalb nach der organisatorischen Fusion des Stadtbauamtes mit dem Liegenschaftsamt – Rechtswesen – auch die rasche räumliche Zusammenlegung, um die beabsichtigten Synergien zu erzeugen und zu nutzen.

- c. Darüber hinaus können vorhandene offene Stellen im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen auf Grund der fehlenden Möglichkeit der Bereitstellung entsprechender Arbeitsplätze im Gebäude Große Klostergasse 6 nicht besetzt werden. Dies wäre aber im Hinblick auf anstehende und zukünftige Themen, wie z.B. Bauplatzvergaben, Einführung der Straßenbeitragsatzung, etc. zwingend notwendig.

Die räumliche Situation in den vorher beschriebenen Bereichen muss auf Grund der Beanstandungen dringend und vor allem zeitnah verändert werden.

Im Rathaus soll die Situation dadurch verbessert werden, dass die Räume 202 bis 205 zukünftig mit der Personalabteilung und die Räume 102 bis 104 mit der Kindertagesstättenverwaltung belegt werden. Der Raum 201 soll zukünftig für externe Prüfer und Vorstellungsgespräche genutzt werden. Für den im Raum der Rollregalanlage sitzenden Mitarbeiter der IT-Abteilung wird im Rahmen der weiteren Umgestaltung ein angemessener Raum zur Verfügung gestellt.

Die Raumsituation im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen soll über einen Anbau verbessert und gelöst werden.

## **II. Errichtung eines Anbaus an das Gebäude Große Klostergasse**

### **1. Planung**

Aus diesem Grund wird im Hof des Anwesens Große Klostergasse 6 ein Anbau an das bisherige Amt geplant.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiger Anbau mit geneigtem Dach. Die Errichtung eines geneigten Daches ist eine Vorgabe der Altstadtsanierung. Mit der Errichtung eines solchen Daches (statt des ursprünglich geplanten Flachdaches) wird dem Sanierungsziel entsprochen, im Altstadtbereich keine Flachdächer zu zulassen.

Nach dem Sanierungsrahmenplan ist eine Bebauung der Hoffläche nicht vorgesehen, da hier bereits bei Einleitung der Sanierung die notwendigen Stellplätze des Bauamtes vorhanden waren. Grundsätzlich ist hier aber eine Überbauung der Hoffläche und eine Nachverdichtung städtebaulich vertretbar und mangels anderer Optionen in unmittelbarer Nachbarschaft die einzige Möglichkeit zur baulichen Erweiterung.

Durch die geplante Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück kann eine bauliche Verbindung zum Bestandsgebäude hergestellt werden, was interne Arbeits- und Organisationsabläufe vereinfacht. Damit verbunden ist auch eine Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, was zusätzliche Kosten für eine Neuverlegung der Anschlüsse vermeidet.

Geplant ist die Schaffung von sechs Büros mit je 14,63 m<sup>2</sup> sowie einer Toilette pro Geschoss. Im Dachgeschoss soll ein Besprechungsraum entstehen. Damit soll insbesondere das Platzproblem bei Submissionen und größeren Besprechungen gelöst werden.

Geschaffen werden soll außerdem ein Bereich, in dem die öffentliche Auslegung von Plänen bürgerfreundlich erfolgen kann, d.h. mit Sitzmöglichkeiten und einem Tisch. Derzeit ist dies im Bauamt nicht möglich; Planunterlagen können nur an den Wänden des engen Flurs ausgehängt werden, sodass interessierte Bürger in den stark frequentierten Fluren stehen müssen und keine Möglichkeit haben, die Unterlagen in Ruhe einzusehen.

Die Gesamtfläche des Anbaus einschließlich Nebenflächen beläuft sich auf ca. 222 m<sup>2</sup>. Der Anbau soll über einen zweigeschossigen Übergang mit dem derzeitigen Gebäude verbunden werden.

Nach Fertigstellung des Anbaus soll eine neue Raumaufteilung im gesamten Amt erfolgen, um die publikumsintensiven Bereiche barrierefrei unterzubringen.

Das bauliche Grobkonzept mit einer Vorentwurfsplanung ist mit der Denkmalschutzbehörde sowie dem Brandschutz vorabgestimmt.

Infolge der Überbauung entfallen die im Hof des Bauamtes derzeit vorhandenen Parkplätze. Gemäß Baugenehmigung befinden sich auf dem Grundstück zehn nachgewiesene Stellplätze. Durch den Neubau sind weitere fünf Stellplätze erforderlich, die Anzahl wird gemäß § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung um 50% eingeschränkt, sodass ein Mehrbedarf von drei Stellplätzen entsteht. Im Hofbereich können maximal drei Stellplätze (darunter ein Behindertenparkplatz) neu geschaffen werden. Die entfallenden bzw. nicht nachweisbaren Stellplätze (voraussichtlich zehn Stellplätze) sind abzulösen.

Der geplante Anbau ist auf dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt.

## **2. Kosten**

Die voraussichtlichen geschätzten Baukosten für den Anbau belaufen sich zur Zeit gemäß grober Kostenschätzung auf der Basis einer Vorentwurfsplanung auf rd. 650.000,-- EUR. Eine Finanzierung der Baukosten in Höhe von 650.000,-- EUR ist noch in diesem Haushaltsjahr möglich, und zwar in Abstimmung mit der Kämmerei durch die Verschiebung von Haushaltsresten.

Konkret können 152.000,-- EUR, die für die Sanierung des Anwesens Saarstraße 10 vorgesehen waren, und 500.000,-- EUR, die für Grunderwerb eingeplant waren, verwendet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Mittel, die für den Ankauf von Gelände zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Ockstadt vorgesehen waren. Dieser Grunderwerb hat sich durch den Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses, die Möglichkeit eines Feuerwehrstützpunktes unter Zusammenlegung der Wehren von Friedberg und Ockstadt zu prüfen, verzögert. Das Prüfergebnis wird den Gremien in Kürze durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung vorgelegt.

Im laufenden noch nicht genehmigten Haushalt sind 2.200.000,-- EUR für den Erwerb von Grundstücken in der Erweiterung des Baugebietes Am Steinern Kreuz vorgesehen. Durch den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Abschluss eines Bodenbevorratungsvertrages mit der Hessischen Landgesellschaft werden diese Mittel nicht mehr benötigt. Von diesem Betrag könnten daher zur Deckung der für den Grunderwerb in Ockstadt erforderlichen Mittel 500.000,-- EUR verwendet werden (gesonderte Vorlage nach Genehmigung des Haushalts 2014).

In den mit 650.000,-- EUR geschätzten Baukosten sind Kosten für eine brandschutztechnische Nachrüstung des Bestandsgebäudes, für die Ablösung der Stellplätze (80.000,-- EUR) und die Ausstattung sowie etwaige Mehrkosten für eine möglicherweise aufwändigere Gründung des Anbaus oder für etwa von der Denkmalschutzbehörde geforderte archäologische Grabungen nicht enthalten.

Diese Beträge sollen aus den für den Grunderwerb nicht mehr benötigten Mitteln gedeckt werden. Hierzu erfolgt gesonderte Vorlage nach Haushaltsgenehmigung, sobald die Kosten dem Grunde und der Höhe nach feststehen.

### 3. Zeitschiene

Auf Grund der in Abschnitt I beschriebenen Raum- und Personalsituationen im Rathaus und im Gebäude Große Kloostergasse 6 bedarf es einer umgehenden Lösung. Nur so kann die uneingeschränkte Arbeitsfähigkeit der Abteilungen des Haupt- und Personalamtes und des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen sichergestellt werden. Besonders ist dies im Hinblick auf die anstehenden Bauplatzvergaben und die damit verbundenen Bewerbergespräche und auf die unumgängliche Einführung der Straßenbeitragssatzung und deren Umsetzung.

Allein aus Zeitgründen wird deshalb auch die Verwendung von Haushaltsresten vorgeschlagen, um schnell handlungsfähig zu sein.

Sofern die parlamentarische Zustimmung noch vor der Sommerpause erteilt wird, könnte hausintern der Bauantrag vorbereitet und bis Ende der Sommerferien gestellt werden. Eine Realisierung des Anbaus könnte bis zum Frühjahr erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja
Haushaltsjahr		Reste 2013 652.000,-- EUR
Kostenstelle:		7.880000.70510.01 + 7.880000.70509.04
Sachkonto:		
Investitionsnummer:		
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		0,00 €
Deckungsvorschlag		
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung (zutreffendes ist bitte anzukreuzen)	JA	(Unterschrift Leiter der Kämmerei)
	NEIN	

#### Anlage/n:

Skizze Anbau Bauamt

Dezernent

Amtsleiter/in

Amtsleiterin

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	