



AMT:	
Sachgebiet:	1
Vorlagen.Nr.:	2020/258
Datum:	12.11.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	19.11.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.11.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.11.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Ralph Hartner	Zimmer: 2.5
E-Mail:	ralph.hartner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-1001

Rathausenerweiterung: hier: Umbaumaßnahme in der Kaiserstraße 13, 15, 17 sowie in der Marktstraße 34 und 36

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag 2020/258 wird Kenntnis genommen.
2. Es besteht Einverständnis, die im städtischen Eigentum befindlichen Räumlichkeiten in der Marktstraße 36 (ehem. „Bellissimo“) für die Eigenbedarfe der Stadt Kitzingen zu nutzen.
3. Mit der Neugestaltung der Eingangssituation in der Kaiserstraße 15 besteht grundsätzlich Einverständnis.
 - 3.1 Hierfür werden 120.000,00 € auf der Haushaltsstelle 1.0600.9454 zusätzlich bereitgestellt
 - 3.2 Die Entscheidung über die konkrete Gestaltung des Eingangsbereichs trifft der Stadtrat nach Vorlage der Gestaltungsvarianten des beauftragten Architekten.
4. Für die im Zuge der Umbaumaßnahme erforderliche Anmietung von Räumen sowie die Umzugsmaßnahmen (mit inneren Verrechnungen des Bauhofs) werden 70.000,00 € auf der Haushaltsstelle 1.0600.9454 zusätzlich bereitgestellt.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage / Historie

- Im Jahr 1997 war der damalige Oberbürgermeister Dr. Rumpel mit dem heutigen Amtsleiter 1 in Bad Neustadt a. d. Saale, um sich einen Eindruck eines der ersten Bürgerbüros der Region zu verschaffen.
Die schon damals antiquierte und wenig bürgerfreundliche Empfangssituation des Rathauses sollte verändert, das Dienstleistungsangebot des Einwohnermeldeamtes möglichst erweitert werden.
- 23 Jahre und etliche Entwürfe der Hochbauabteilung zur Umgestaltung des Erdgeschosses in der Kaiserstraße 15 später, sieht es immer noch so aus wie seinerzeit.
- Im Jahr 2011 hat die Stadt Kitzingen den Erwerb der ihr angebotenen Nachbarimmobilie beschlossen. Obwohl die Verwaltung schon damals massive Platzprobleme hatte, war die Entscheidung mit 14:13 Stimmen sehr knapp ausgefallen. Die Argumentation, dass man diese wohl nie mehr kommende Gelegenheit nutzen müsse, gab letztlich den Ausschlag. Den städtischen Bedarf hatten nicht alle Stadträte (an)erkannt bzw. diese Flächen dem Einzelhandel oder Dienstleistungssektor erhalten wollen.
- Weitere 5 Jahre später, am 1.12.2016 hat der Stadtrat schließlich den Grundsatzbeschluss über die künftige Nutzung der Kaiserstraße 17 gefasst. Es bestand Einverständnis, die Immobilie für städtische Bedarfe zu nutzen. Das Architekturbüro Geiger, Kitzingen, wurde auf Basis der vorgelegten Konzeption beauftragt.
- Die erforderlichen Fachplaner wurden ausgewählt und gemeinsam mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Voruntersuchungen durchgeführt – das Gebäude steht auf der Denkmalschutzliste. Parallel dazu fanden innerhalb der Verwaltung ämterüber-greifende Abstimmungen statt. Dank einer Einigung mit den Nachbarn kann der Hinterhof nun mitgenutzt werden, mit dem für die Stadt äußerst wertvollen Effekt, auf allen Ebenen einen zusätzlichen Büroraum zu gewinnen.

2. Kostensituation aktuell

Für die Baumaßnahme, die insgesamt 5 unterschiedliche Gebäude (Kaiserstraße 13,15,17, Marktstraße 34,36) tangiert, sind bisher 3.168.000,00 € im Haushalt (HH-St. 1.0600.9464) eingestellt worden.

<u>Kosten gem. DIN276</u>	<u>Summe</u>
100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	5.000,00 €
300 Bauwerk-Baukonstruktion	1.677.383,00 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	650.208,00 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	0,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	130.650,00 €
<u>700 Baunebenkosten</u>	<u>704.372,00 €</u>
Summe Kostengruppen 100-700	ca. <u>3.168.000,00 €</u>

Derzeit liegt die Baumaßnahme im Kostenrahmen, auf die als Anlage beigefügte Kostenaufstellung des SG 62 wird verwiesen.

3. Baulicher Sachstand

Die Rohbauarbeiten werden demnächst fertiggestellt. Die letzte Decke im Neubau wird momentan hergestellt. Die Zimmererarbeiten haben begonnen. Die Gerüststellung erfolgt in der KW 47.

4. Aktuelle Entwicklungen / Bedarfe

4.1 Raumsituation

Die Büroausstattung der Ämter und Sachgebiete im Rathaus ist überwiegend veraltet. Die Mitarbeiter teilen sich teilweise zu dritt, die EDV-Abteilung sogar zu fünf **ein** Büro.

In der Hauptverwaltung ist der SGL mit zwei Mitarbeiterinnen, wenn dem Sachgebiet ein Auszubildender/Anwärter zugewiesen ist, mit 3 weiteren Personen in einem Büro.

Mit Blick auf die BürgerInnen sowie die MitarbeiterInnen muss konstatiert werden, dass insbesondere

- Diskretionszonen (Datenschutz) in vielen Bereichen fehlen und mangelhaft sind.
- notwendige Besprechungsräume fehlen
- dem Personalrat kein ihm zustehendes Zimmer zur Verfügung gestellt werden kann
- Barrierefreiheit trotz des erst vor gut 10 Jahren eingebauten Aufzugs nur bedingt gegeben ist (Brandabschnittstüren in der K. 15, die immer geschlossen bleiben müssen, sind für Rollstuhlfahrer kaum zu überwinden. Gleiches gilt für Rollstuhlfahrer, die bei Veranstaltungen in der Rathauhalle auf das WC müssen)
- einige SG-Leitungen (Sachgebiete 10, 12, 13) kein Büro für sich alleine haben, und bei diskret zu führenden Gesprächssituationen auf andere Räume (soweit vorhanden und verfügbar) ausweichen müssen.
- für Anwärter und Auszubildende mangels Platz kaum vernünftige Schreibtische zur Verfügung gestellt werden können.
- ein Personalraum mit Teeküche fehlt.
- Lagerraum für den Hausmeister fehlt, was regelmäßig im Flur des EG auch nicht verborgen bleibt.
- der Brandschutz insofern leidet, als dass Brandlasten (Stühle) im Treppenhaus gelagert sind (werden müssen).
- eine Dusche fehlt (z.Bsp. für Fahrradpendler, Mittagspausensport)
- die Eingangssituation aus den 70er Jahren wenig einladend ist.
- das schmacke, historische Rathaus von 1563 (Deutsche Spätrenaissance) aktuell nur über die historische Treppe vom Markt aus zugänglich ist, die Wendeltreppe seitdem verschlossen.
- die Wegführung im Rathaus insgesamt Schwächen hat (verschiedene Eingänge und Ebenen mit Stufen zwischen der Kaiserstraße 15 und 17)

Alles in allem ein sehr unbefriedigender Zustand und kein Aushängeschild für die Stadt Kitzingen!

Mit dem Erwerb der Kaiserstraße 17 und der längst begonnenen Rathausenerweiterung, werden die meisten Defizite beseitigt, mindestens aber deutlich verbessert – sowohl für die MitarbeiterInnen wie auch für die BürgerInnen.

Durch die beabsichtigte Eigennutzung der Räume des ehem. Bellissimo würde lediglich bereits jetzt von der Stadtverwaltung benötigter Flächenbedarf gedeckt. Die Überlassung dieser Flächen für den Einzelhandel würde den ureigensten Interessen/Bedarfen der Stadtverwaltung entgegenstehen. Im Übrigen zeigt die Entwicklung, dass trotz Digitalisierung oder aktuell dem Trend zu mehr Homeoffice die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung eher mehr werden als weniger – und dafür

braucht es auch den erforderlichen Raum.

4.2 Personalsituation

Wie unter 4.1 bereits dargestellt, fehlt es dem bestehenden Personalkörper an adäquaten Büro-, Besprechungs- und Lagerflächen.

Seit dem im Jahr 2016 gefassten Grundsatzbeschluss zur künftigen Nutzung der Kaiserstraße 17, hat sich die Raumnot alleine dadurch verschärft, dass weitere Stellen geschaffen bzw. wieder besetzt wurden (Personalentwickler, Stabstelle inklusive Mitarbeiterin, Tax Compliance Manager, Brandschutzbeauftragter). Weitere Kollegen, die eigentlich im Bauamt arbeiten sollten, werden dort kaum angemessene Räume finden (Klimaschutzmanager, Quartiersmanager Altstadt), und verschärfen die Raumsituation noch weiter, bevor sie sich durch die Nutzung des Kaiserstraße 17 entspannt.

In genau dieser Situation kommt die im ehemaligen „Bellissimo“ frei gewordene eigene Fläche mehr als gelegen.

Es ist unstrittig, dass diese jahrzehntelang vom Einzelhandel genutzte Toplage auf dem Marktplatz aus Sicht des Handles fehlen wird.

Andererseits gibt es in der Innenstadt diverse Leerstände in guter und sehr guter Lage (siehe hierzu auch das Berichtswesen zum SR am 22.10.20). Nicht zuletzt ist eine gut zugängige Stadtverwaltung in zentraler Lage auch ein Wert für sich.

Mit den hinzukommenden 130 qm² im EG der Marktstraße 36 (ehemaliges „Bellissimo“) kann nicht nur der sich erneut abzeichnenden Raumnot begegnet werden. Es ist sehr gut vorstellbar, die bereits von Oberbürgermeister Dr. Rumpel verfolgte Idee eines „echten Bürgerbüros“ aufzugreifen, in dem weitere, von Bürgern stark nachgefragte Aufgaben ins Erdgeschoss verlegt werden. Allen voran ist hier an das Rechts- und Ordnungsamt, evtl. auch an (Teil-) Aufgaben der Sachgebiete Steuer und Standesamt zu denken. Ausgereifte Konzepte gibt es hierbei noch nicht, lediglich mehr oder weniger konkrete Überlegungen.

Eine Umfrage unter den Großen Kreisstädten zum Thema Bürgerbüro hat gezeigt, dass mancherorts die klassischen Dienstleistungen des Einwohnermeldeamtes als „Bürgerbüro“ etikettiert werden. So gesehen hätte auch die Stadt KT längst eines.

Hinzu kommt, dass diese 130qm² in den Jahren 2021 und 2022 zunächst von der Tourist - Information (wegen der Generalsanierung des Nieser-Hauses) und anschließend vom Einwohnermeldeamt (wegen der fortgeschrittenen Baumaßnahme in der Kaiserstraße 15) genutzt werden müssen.

Derzeit befinden sich die Sachgebiete 30 (Recht) und 31 (Sicherheit und Ordnung) in den von der Sparkasse bis Ende 2022 angemieteten Räumen in der Schweizergasse 3. Dies war notwendig geworden, um die Arbeitsfähigkeit der Stadtverwaltung während der Umbaumaßnahme zu erhalten. Die Anmietung der zuvor von der Bau GmbH genutzten Räume kam dabei sehr gelegen.

Erst mit den durch die TI und das Einwohnermeldeamt gewonnenen Erfahrungen mit und für die BürgerInnen und MitarbeiterInnen, sollte am Ende die bestmögliche Variante für die eigene Nutzung klar sein.

Denkbar ist, dass dieser Eingang dann auch als Personaleingang genutzt wird.

Die im Kellergeschoss der Marktstraße 36 befindlichen Räume sind wertvoller Stauraum u.a. für den Hausmeister (siehe oben) und werden bereits jetzt intensiv genutzt.

4.3. Brandschutz

Der erste Flucht- und Rettungsweg führt über den heutigen Haupteingang Kaiserstraße.

Die brandschutztechnische Abgrenzung der Vermittlung/Pforte ist nicht hinreichend gegeben. Mit Nutzung der Räume des ehem. Ladengeschäftes kann zur Marktstraße hin ein zusätzlicher, eindeutiger Flucht- und Rettungsweg aus dem Haupttreppenhaus geschaffen werden. Die heutigen brandschutzrechtlichen Anforderungen können dann klar erfüllt werden.

Hinweis: Eine Weiternutzung des Kellers durch evtl. gewerbliche Nutzung, wie von Frau Dr. Endres-Paul (SPD) beantragt, ist aus baurechtlichen Gründen mangels eines 2. Flucht- und Rettungsweges künftig nicht mehr möglich, das Ladengeschäft dadurch deutlich weniger attraktiv als für die Vormieter.

Bei Nutzung durch die Stadtverwaltung hingegen ist der Flucht- und Rettungsweg über das Rathaus gegeben.

5. Adressierung des Rathauses / Eingangssituation(en)

Im Rahmen einer internen Besprechung am 23.9.20 hat Architekt Geiger historisch und funktional die Bedeutung des Haupteingangs bzw. der weiteren Eingänge des Rathauses herausgearbeitet und dargestellt. Bis zum Umbau in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts war da Rathaus durch die heute kaum noch bekannte Wendeltreppe auf der Ostseite sowie durch das Treppenhaus zum Markt zugänglich. Mit der heute noch existierenden Eingangssituation in der Kaiserstraße hat sich das Rathaus wieder – wie im Mittelalter - zum früheren Kloster, heute Landratsamt, hingewandt.

Nach intensiven internen Diskussionen konnte Architekt Geiger davon überzeugen, dass ein möglicher Haupteingang vom Markt (ehem. Bellissimo) nicht die Vorteile mit sich brächte, die Teile der Verwaltung sich davon versprochen.

Er spricht sich dafür aus, die sog. Adressierung (Frage des Haupteingangs) in der Kaiserstraße zu belassen und wird seine Argumente auch in der Sitzung darstellen.

Als Ergebnis dieser noch im Stadtrat zu führenden Diskussion resultierte der Vorschlag, die Eingangssituation in der Kaiserstraße nicht nur zu belassen, sondern diese neu zu gestalten und damit deutlich „sichtbarer zu machen“.

Erste Ideen hierzu gibt es bereits (z.B. ein Glasvorbau, der neben der wichtigen Windfanglösung fürs EG im Rathaus auch ein Info-Portal für die BürgerInnen beinhaltet).

Ob es dazu kommen soll und wie konkret die Gestaltung aussieht, hängt zunächst davon ab, ob der Stadtrat den vorgeschlagenen Beschluss (siehe Nr. 3 des Beschlussentwurfs) fasst und die nötigen HH-Mittel bereitstellt. Zeitlich wäre dies nach Aussage des beauftragten Architekten sowie des SGL 62 noch im Rahmen der laufenden Baumaßnahme machbar.

Herr Geiger wird diese Überlegungen in der SR-Sitzung darstellen.

6. Fazit

Mit dem Ankauf und der Grundsatzentscheidung zur Kaiserstraße 17 hat der Stadtrat entscheidende Weichenstellungen beschlossen.

Mit der aktuellen Rathuserweiterung können viele Schwachstellen beseitigt, mindestens deutlich verbessert werden. Durch die Kündigung vom Mieter der Marktstraße 36 werden weitere und bereits jetzt benötigte 130 qm möglicher Büro- und sehr wertvoller Keller- flächen für die Bedarfe der Stadtverwaltung nutzbar.

Dies bietet darüber hinaus deutliche Vorteile bei der Lösung der gesetzlichen Brandschutzvorgaben und darüber hinaus die große Chance, den seit Jahrzehnten verfolgten Wunsch nach einem „echten Bürgerbüro“ erfolgreich umzusetzen.

Da erfahrungsgemäß das Rathaus nur selten umgebaut oder verändert wird, sollte die Gelegenheit zur Neugestaltung des Eingangsbereiches in der Kaiserstraße aus funktionellen wie gestalterischen Gesichtspunkten ergriffen werden.

Zusammenfassend schlägt die Verwaltung vor, die vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

Anlagen:

Anlage_1_K17_Kostenaufstellung

Anlage_2_Ebene 0_Erweiterung Erdgeschosszone_Praesentation

Anlage_3_Bautenstand Rathuserweiterung_Praesentation