



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	1
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2016/258
<b>Datum:</b>	24.11.2016

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	01.12.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 24.11.2016  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 24.11.2016  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Kaiserstraße 17:  
hier: Grundsatzbeschluss über die künftige Nutzung

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag Nr. 2016/258 wird Kenntnis genommen.
2. Es besteht Einverständnis, die Immobilie Kaiserstraße 17 für die Bedarfe der Stadtverwaltung zu nutzen.
3. Das Architekturbüro Geiger, Kitzingen, wird auf Basis der vorgelegten Konzeptplanung beauftragt, zunächst mit den Leistungsphasen 2 bis 4 (stufenweise Beauftragung). Der Oberbürgermeister wird ermächtigt die erforderlichen Fachplaner zu beauftragen.
4. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in der Finanzplanung bereitzustellen.

## Sachvortrag:

### I. Ausgangssituation

- Nach dem Erwerb der Kaiserstraße 17 wurde Architekt Geiger mit der Voruntersuchung zur Rathuserweiterung beauftragt. Auf die vorgestellten Ergebnisse wird an dieser Stelle nicht mehr eingegangen, da seinerzeit ein Abriss der Kaiserstraße 17 mit einem **höhengleichen An-/Neubau** gewesen wäre.
- Im Jahr 2014 hat das Landesamt für Denkmalpflege diesen Überlegungen ein Ende gesetzt, indem die Wertigkeit der Holzterasse sowie die Stuckdecken in Teilen der Kaiserstraße 17 aus **denkmalpflegerischer** Sicht einen **Abriss verhinderten**.
- Im Rahmen der Sondersitzung zum Organisationsgutachten am 12.05.2015, fasste der Stadtrat – ausgehend von der Diskussion um ein Bürgerbüro – mit 25 zu 2 Stimmen folgenden Beschluss:

„Mit der Schaffung eines Bürgerbüros im Erdgeschoss des Rathauses unter Einbeziehung der Kaiserstraße 17 besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat ein **Konzept zur Entscheidung vorzulegen**, das die Empfehlungen des Organisationsgutachtes erfüllt. Das SG 32 (Standesamt) soll hierbei nicht einbezogen werden.“

- Ende September 2016 legte Herr Architekt Geiger eine **Konzeptplanung Rathuserweiterung** vor, die dem Gedanken eines „**Bürgerbüros**“ (in der Kaiserstraße 15) Rechnung trägt und in der Kaiserstraße 17, die durch den Denkmalschutz eingeschränkten **Möglichkeiten darstellt**. Grundlagen dieser Konzeptplanung waren ein verformungsgerechtes Aufmaß, Untersuchungen des Tragwerkes und Untersuchungen durch einen Restaurator.
- Der nunmehr vorliegende Entwurf wurde von der Verwaltung sehr positiv aufgenommen, da er den denkmalpflegerischen Zwängen zum Trotz einen beachtlichen Mehrwert (~250 m<sup>2</sup> Nutzfläche) in der Kaiserstraße 17 schafft.
- Auch wenn durch den zwingend notwendigen „Verbindungsaufzug“ in der Kaiserstraße 15 einige Büros dort wegfallen, schafft diese Konzeptplanung viele Möglichkeiten, um der **sehr beengten Raumsituation** endlich begegnen und **zeitgemäße Bedingungen** für eine **funktionsfähige Stadtverwaltung** und **für die BürgerInnen** schaffen zu können.
- **Erste**, auf der Amtsleiter-Ebene abgestimmte **Überlegungen** zur Nutzung der Räume liegen bereits vor.

### II. Fördersituation

Die Sanierung des Anwesens Kaiserstraße 17 ist grundsätzlich förderfähig aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau/West. Analog der Maßnahme Stadtteilzentrum Siedlung werden in einer Kostenerstattungsberechnung die Ausgaben den Einnahmen (fiktive Miete für Büroräume) gegenübergestellt. Ergibt sich ein Defizit, wird dieses mit voraussichtlich 60 % gefördert.

Auch bei allen weiteren möglichen Fördergebern (LfD, Bezirk Unterfranken, Bayerische Landesstiftung usw.) werden bei einer Sanierung Förderanträge gestellt. Wesentliche Beträge sind von dort allerdings nicht zu erwarten.

### III. Einschätzung des Bauamtes

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist es möglich das Gebäude zu erhalten und unter denkmalschutzrechtlichen Auflagen so zu sanieren, dass eine Optimierung der Büronutzung im gesamten Rathaus erfolgt. Darüber hinaus kann im Erdgeschoss der Kaiserstraße 15 ein Bürgerbüro für verbesserten Service eingerichtet werden.

Mit der Sanierung und dem Umbau der Kaiserstraße 17 kann ein guter Beitrag zur Stadtanierung durch die Stadt selbst geleistet werden.

Die Konzeptplanung geht von der Schaffung von neun Büroräumen und ergänzenden Nebenflächen (Wartebereich, Besprechungsmöglichkeit und Teeküche) auf drei Geschossebenen aus. In der Schnittstelle zwischen Kaiserstraße 15 und Kaiserstraße 17 wird der notwendige Aufzug realisiert. Mit einem weiteren Zugang in der Kaiserstraße 17 wird ein zweiter Rettungsweg für das Rathaus geschaffen.

Mit der Umsetzung der Konzeptplanung, insbesondere durch den Aufzugseinbau werden auch die notwendigen Anpassungsarbeiten in der Kaiserstraße 15, ggf. Kaiserstraße 13 erforderlich. Diese Maßnahmen sind mit zu planen.

Sollte die Beauftragung der Planung noch 2016 erfolgen, können die ersten Ergebnisse im I. Quartal 2017 vorliegen. Ein möglicher Baubeginn ist für Anfang 2018 realistisch.

#### IV. Finanzen

Nach dem **Kostenüberschlag** (nach DIN276) von Architekt Geiger ist mit folgenden Kosten zurechnen:

- Kaiserstraße 17	1.919.050 €
- „Bürgerbüro“ (Kaiserstraße 15)	435.950 €
- „Anpassungsarbeiten“ in Kaiserstraße 13 und 15 grobe Schätzung	350.000 €
	<hr/>
	<b><u>2.705.000 €</u></b>

#### V. Fazit

- Es ist für die Stadtverwaltung ein Glücksfall, dass die Nachbarimmobilie des Rathauses erworben werden konnte.
- Es ist davon auszugehen, dass die öffentliche Verwaltung, mindestens aber die Erwartung an sie, weiter wächst.
- Allerspätestens in 10 bis 15 Jahren ist eine Generalsanierung der Kaiserstraße 13 (Altbau) und noch mehr der Kaiserstraße 15 (Neubau) unumgänglich.
- ➔ Mit den dargestellten Möglichkeiten in der Kaiserstraße 17 sieht die Verwaltung die einzig verbliebene Chance den **aktuellen und künftigen Bedarfen** gerecht zu werden.
- Wenn nicht jetzt, wann dann?

#### Anlagen:

Konzeptplanung Rathuserweiterung vom 17.11.2016

**Hinweis:**

Herr Architekt Geiger wird seine Konzeptplanung in der Sondersitzung vorstellen.