

Vorlage zu TOP 6. der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2017

Vorlage Nr.: VL-154/2017

Beratungsgegenstand:

Verwaltungsgebäude in Karlsdorf-Neuthard

- Schaffung von zusätzlichen Räumlichkeiten, Modernisierung und Beschluss über die künftige Anzahl von Sitzungssälen, Umbau Rathaus OT Karlsdorf

- Umbau Amalienstraße 1a zur Unterbringung der Sparkasse sowie des Polizeipostens

Anlage(n):

Präsentation

Organigramm

Kostenschätzung gemeinsames Rathaus

Stellungnahme von RA Pabst zu den Sitzungssälen

Sachbericht:

Ausgangslage:

Nach wie vor ist die räumliche Situation im Rathaus Karlsdorf nicht zufriedenstellend. Nach einer Erhebung der Verwaltung fehlen im Rathaus Karlsdorf derzeit 8 Arbeitsplätze. Zudem fehlen in beiden Rathäusern die in den Arbeitsplatzrichtlinien geforderten Neben- und Sozialräume. Beide Verwaltungsstellen sind zudem energetisch dringend sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei. Die sanitären Anlagen in beiden Rathäusern sind veraltet und reichen in ihrer Anzahl für Besucher und Bedienstete nicht aus.

Um den vorhandenen Platzbedarf zu decken wurden verschiedene Varianten untersucht und dem Gemeinderat vorgestellt.

Insbesondere wurden folgende Haupt-Szenarien (die Untersuchungen bezüglich der Schaffung von Räumen außerhalb der beiden Rathäuser sind hier nicht näher dargestellt, da diese entweder zu teuer oder organisatorisch nicht verwirklichtbar waren) näher untersucht:

A) Auflösung des Sitzungssaals im Rathaus Karlsdorf und Schaffung von neuen Büroräumen im EG

Hierdurch können nur maximal 3 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die strukturellen Probleme (Barrierefreiheit, Sanitäranlagen, Nebenräume) blieben ungelöst. Aus diesem Grund wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

B) Überbauung des Windfangs am Rathaus und Auflösung des Sitzungssaals wie unter a) dargestellt. Auch hier lassen sich nicht alle benötigten 8 Arbeitsplätze schaffen und die strukturellen Probleme blieben weiterhin ungelöst.

C) Lösungen am Verwaltungsstandort Neuthard:

Die von der Verwaltung untersuchten Lösungen eines raumbildenden Ausbaus im vorhandenen Rathaus in Neuthard scheitern im Wesentlichen daran, dass die benötigten Arbeitsplätze am Standort Neuthard nicht vollständig abgebildet werden könnten. Eine ausreichende Schaffung von Arbeitsplätzen wäre nur bei Auflösung des Sitzungssaales in Neuthard und dem Ausbau des Daches möglich. Neben der Problematik des entfallenden Sitzungssaales wären die Kosten deutlich höher als bei der unter **E)** untersuchten Variante. Alleine die Schaffung eines neuen Sitzungssaales als Ersatz für den zur Schaffung der Büros entfallenden Saals würde Kosten von ca. 500.000 Euro nach sich ziehen. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort Neuthard würde außerdem organisatorische Probleme nach sich ziehen, da die vorhandenen Ämterstrukturen dadurch aufgebrochen würden. Die strukturellen Probleme am Rathaus Karlsdorf wären darüber hinaus mit dieser Lösung noch immer nicht gelöst.

D) Auf Vorschlag aus der Mitte des Gemeinderates wurde als Alternative auch der Bau eines neuen *gemeinsamen Rathauses* an einem Standort zwischen den Ortsteilen geprüft. Nach einer ersten Kostenschätzung müsste für einen Neubau zur Unterbringung der Verwaltung an einem Standort mit Kosten in Höhe von ca. 7.000.000 Euro gerechnet werden. Diese Finanzmittel sind bisher im Haushalt der Gemeinde nicht vorgesehen und ohne Kreditaufnahme auch nicht darstellbar. Zudem würde durch die Verlagerung des Rathauses an einen gemeinsamen Standort zwischen den Ortsteilen die Ortsmitten in Karlsdorf und in Neuthard erheblich an Wert verlieren, da die beiden Rathäuser wichtige strukturelle und urbane Funktionen wahrnehmen. Eine Zusammenlegung der bislang auf zwei Gebäude aufgeteilten Verwaltung an einem Standort ist aus verwaltungstaktischen Gründen nicht notwendig, da die bisherige Praxis zu keinen Schwierigkeiten im verwaltungshandeln geführt hat.

Auf Grund dieser Tatsachen wird das Ziel eines gemeinsamen Rathauses nicht weiterverfolgt.

E) Anmietung oder Kauf von Räumen im noch zu bauenden neuen Sparkassengebäude am Standort des heutigen Polizeipostens. (Erläuterungen hierzu im weiteren Text der Vorlage)

Die Verwaltung hat nach Prüfung der dargestellten Varianten dem Gemeinderat die Variante **E)** mit Anmietung der Räumlichkeiten empfohlen. Die weiteren Erläuterungen in der Vorlage beziehen sich auf die von der Verwaltung vorgeschlagene Variante e)

Im Einzelnen stellen bei Durchführung der Variante e) folgende vier Themenfelder bzw. Ziele, die mit den genannten Variante erreicht werden sollten:

1. Barrierefreiheit und energetische Sanierung der Rathäuser
2. Lösung der Raumprobleme in den Rathäusern
3. Städtebauliche Aufwertung der Ortskerne
4. Entscheidung über die künftige Anzahl der Sitzungssäle

zu 1) Barrierefreiheit der Rathäuser

Hierzu gibt es für das Rathaus **Neuthard** eine Planung mit einer energetischen Sanierung des Gebäudes und mit Einbau eines Aufzuges über alle Stockwerke, so dass alle Stockwerke des Rathauses barrierefrei erreicht werden können.

Für das Rathaus **Karlsdorf** würde die Barrierefreiheit dadurch hergestellt werden, dass bei einem Neubau der Sparkasse auf dem Gelände des bisherigen Polizeigebäudes über einen gemeinsamen Erschließungstrakt mit Aufzug beide Gebäude (Rathaus Karlsdorf und Sparkassengebäude mit Polizeiposten) barrierefrei erreicht werden könnten. Die Kosten für eine solche Maßnahme sind aufgrund noch nicht konkreter Planungen nicht klassifizierbar insbesondere daher nicht, da die Höhe der Kosten für die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard maßgeblich von Punkt 2 abhängt, inwieweit Räumlichkeiten im neuen Sparkassengebäude erworben oder angemietet werden, um Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung in diesem Gebäudeteil unterzubringen.

zu 2) Lösung der Raumprobleme in den Rathäusern

Rathaus Neuthard

Die im Zusammenhang mit dem Einbau eines Aufzuges auftretenden Raumprobleme im Rathaus Neuthard können dadurch gelöst werden, dass beispielsweise anstelle des Sitzungssaales im Erdgeschoss dort neue Büroräume sowie ein dringend benötigter Besprechungsraum neu entstehen würden. Durch diese Lösung könnten neben dem Ersatz für den durch den Aufzug entfallenden Büroraum auch großzügigere Nebenräume für die Bediensteten im Rathaus Neuthard entstehen. So fehlen dort derzeit ein Aufenthaltsraum und die Toilettenanlagen sind für ein modernes Verwaltungsgebäude ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. Nach dem Umbau anhand der vorliegenden Pläne könnte durch einen modernen Zuschnitt der künftigen Büros weiterhin alle 13 dort benötigten Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Durch die neue Einteilung des bisherigen Sitzungssaales könnten im Rathaus Neuthard notwendige Reserveflächen und Arbeitsplätze für Auszubildende sowie ein dringend benötigter größerer Besprechungsraum geschaffen werden. Problematisch hierbei ist, dass der bisherige Sitzungssaal bei Realisierung der Planung nicht mehr zur

Verfügung stehen würde und ggf. auf einen Sitzungssaal in Neuthard verzichtet werden müsste oder adäquater Ersatz geschaffen werden müsste (sh. Themenbereich 4)

Bei einem Verbleib des Sitzungssaales im Rathaus Neuthard müsste die zwingend notwendige Barrierefreiheit dadurch erreicht werden, dass an das Gebäude ein Aufzug angebaut wird. Dadurch könnten die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten werden. Diese Maßnahme könnte im Zusammenhang mit der ebenfalls notwendigen energetischen Sanierung durchgeführt werden. Die Planungen hierfür müssen noch erstellt werden.

Rathaus Karlsdorf

Im Rathaus Karlsdorf könnte nach den ausführlichen Ausführungen der Verwaltung sowohl in der Klausurtagung als auch in der Sitzung am 17.01.2017 und dem Wegfall der kostenintensiven Option „neues gemeinsames Rathaus“ der dringend notwendige Büroraum nur dadurch gedeckt werden, dass im Neubau des geplanten Sparkassengebäudes im 2. OG Verwaltungsräume der Gemeindeverwaltung Karlsdorf untergebracht werden. Somit würde im neu zu bauenden Sparkassengebäude im Erdgeschoss die Sparkasse einziehen, im 1. OG der Polizeiposten Karlsdorf-Neuthard-Forst sowie im 2. OG die Gemeindeverwaltung Karlsdorf-Neuthard. Zur Notwendigkeit des Ausweichens mit Verwaltungsräumen in das benachbarte Sparkassengebäude verweist die Verwaltung auf die beigefügte Präsentation aus der Klausurtagung sowie auf die bisherigen Ausführungen, in denen sämtliche mögliche Szenarien durchgespielt und erörtert wurden mit dem Ergebnis, dass einzig die Nutzung von zusätzlichen Räumlichkeiten außerhalb des Bestandsrathauses eine dauerhafte Lösung bringt. Fraglich war noch immer, ob derartige externe Räumlichkeiten im Sparkassengebäude gekauft oder gemietet werden sollten und insbesondere auch die Frage, ob ggf. die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard das Gebäude selbst erstellen sollte und die Sparkasse sowie die Polizei als Mieter im gemeindeeigenen Gebäude einziehen sollten. Hierzu haben mittlerweile zahlreiche Besprechungen u. a. auch im Ältestenrat sowie eine gemeinsame Besprechung zwischen den Fraktionsvorsitzenden und dem Vorstandsvorsitzenden der Sparkasse Kraichgau stattgefunden. Bei diesem abschließenden Gespräch konnte festgehalten werden, dass die Sparkasse Kraichgau aufgrund steuerlicher Gründe und von Vorteilen bei der Ausführung der Arbeiten gegenüber der Ausführung durch die öffentliche Hand das Gebäude deutlich günstiger erstellen kann, als dies für die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard möglich wäre. Zur Frage der Anmietung oder des Einkaufs in neue Räumlichkeiten wurde von Seiten der Verwaltung eine vergleichende Berechnung dargestellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass der Kauf der notwendigen Räumlichkeiten im 2. OG aufgrund der derzeit sehr günstigen Zinslage die wirtschaftliche Alternative darstellen würde. Außerdem würde die Sparkasse der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard für das 1. OG, das zunächst durch die Polizei genutzt werden soll, ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einräumen, so dass die Gemeinde dort weitere Reservflächen realisieren könnte, falls dies irgendwann notwendig werden würde. Über einen Kaufpreis konnte noch keine Auskunft erteilt werden, da hierfür zunächst die Planung, insbesondere auch die unter Ziffer 3 noch zu erörternde städtebauliche Komponente notwendig wird. U. a. müsse man, so war man sich bei dem Gespräch zwischen den Fraktionsvorsitzenden und der Sparkasse einig, auch über den Verkaufspreis des Grundstückes noch einmal nachdenken, da bei einer dreigeschossigen Bebauung, das Grundstück, das bisher nur für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen war, an Wert gewinnt.

zu 3) Städtebauliche Aufwertung der Ortskerne

Rathäuser stellen zentrale Gebäude in jeder Gemeinde oder Stadt dar. Aus diesem Grunde besteht eine große Mehrheit im Gemeinderat in der Frage, die beiden Standorte der Rathäuser in den jeweiligen Ortsteilen an ihrem jetzigen Standort zu erhalten. Durch die für den Standort **Neuthard** vorgesehene energetische Sanierung und den barrierefreien Ausbau des Gebäudes kann die Wertigkeit des Gebäudes erheblich gesteigert werden und die Attraktivität für Besucher dadurch sogar verbessert werden. Zuvor sollte für den Standort Neuthard allerdings eine städtebauliche Planung beauftragt werden, um sämtliche am Standort in Frage kommenden Komponenten aus städtebaulicher Sicht zu bewerten und entsprechend zu berücksichtigen

Für den Standort des Rathauses **Karlsdorf** wird die Barrierefreiheit durch eine gemeinsame Erschließungseinheit zwischen dem Sparkassengebäude und dem Bestandsrathaus erreicht.

Durch den möglicherweise dreigeschossigen Bau des Sparkassengebäudes mit Räumlichkeiten des Rathauses im 2. OG könnte eine städtebauliche Dominante erzeugt werden, die den Verwaltungsstandort in Karlsdorf-Neuthard durch den neuen Gebäudekomplex deutlich aufwertet. Hierauf sollte bei der Planung eines neuen Gebäudes besonders Wert gelegt werden. Zudem könnte durch eine energetische Sanierung des bestehenden Rathauses die Wertigkeit des Gebäudes auch hier erhöht werden und die Attraktivität des Gebäudes für Besucherinnen und Besucher erhöht werden. Dies insbesondere dadurch, dass die derzeit in Sommermonaten herrschenden extrem hohen Temperaturen im Gebäude durch zusätzliche energetische Maßnahmen (Austausch der Fenster und Dämmung des Daches) deutlich verbessert werden könnten. Zudem besteht im Rathaus Karlsdorf dringender Handlungsbedarf in Bezug auf die Sanitäreinrichtungen, die für die Anzahl der Mitarbeiter kaum noch ausreichen und einer modernen Gemeindeverwaltung nicht mehr zeitgemäß sind. Außerdem könnte auch die Attraktivität des Gebäudes für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dadurch erhöht werden, dass die im Rahmen der Arbeitsplatzrichtlinien geforderten Sozial- und Aufenthaltsräume endlich geschaffen werden könnten. Ein dreigeschossiges Gebäude (Erdgeschoss + zwei Obergeschosse) könnte gemeinsam mit dem bereits bestehenden Rathaus durch gestalterische Merkmale eine attraktive städtebauliche Lösung für den gesamten Bereich rund um den Mühlenplatz und damit die Ortsmitte von Karlsdorf schaffen.

zu 4) Entscheidung über die künftige Anzahl der Sitzungssäle

Die Fusionsvereinbarung zwischen den ursprünglich selbständigen Orten Karlsdorf und Neuthard sieht vor, dass künftige Gemeinderatssitzungen abwechselnd in beiden Ortsteilen stattfinden sollen. Hierzu verweist die Verwaltung auf die zahlreichen Besprechungen und juristischen Prüfungen (sh. beigefügte Stellungnahme von RA Pabst) in dieser Sache. Nach Meinung der Verwaltung wäre die Aufgabe eines Sitzungssaales zwar möglich, aber es wäre nicht zwingend notwendig, nur einen Sitzungssaal zu betreiben. Vielmehr schlägt die Verwaltung vor, beide Sitzungssäle in beiden Rathäusern weiter zu betreiben und im Zusammenhang mit den anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu modernisieren und so zu möblieren, dass eine multifunktionale Nutzung der Säle für Empfänge o.ä. möglich wird.

Im Übrigen wird in Ergänzung der Ausführungen auf die umfangreichen Anlagen zu dieser Vorlage Bezug genommen, insbesondere auf die Präsentation aus der Klausurtagung, die alle notwendigen Detailfragen und auch finanzielle Rahmenbedingungen beinhaltet verwiesen. Weitere Erläuterungen erfolgen bei Bedarf zu Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Haushaltsstelle:	
Haushaltsansatz	€
davon verbraucht	€
	<hr/>
zur Verfügung stehende Mittel	€
über- bzw. außerplanmäßige Ausgabe:	€

Phase: 2

Vorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorstehende Zusammenfassung der Thematik zur Modernisierung der vorhandenen Verwaltungsstellen zur Schaffung weiterer Raumkapazitäten und zur Zahl der künftigen Sitzungssäle zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat spricht sich für die Beibehaltung der beiden Sitzungssäle in Karlsdorf und Neuthard aus. Die beiden Sitzungssäle werden modernisiert und es soll versucht werden, durch eine möglichst multifunktionale Möblierung die Nutzungsmöglichkeiten der Räume auszuweiten. Die Verwaltung wird beauftragt hierzu Lösungsvorschläge zu erarbeiten.
3. Der Gemeinderat beschließt, im künftigen Sparkassengebäude das 2. OG des Gebäudes käuflich als Stockwerkseigentum zu erwerben, um dort dringend benötigte Büro- und Besprechungsräume der Gemeindeverwaltung unterzubringen.
4. Der Gemeinderat wird das Angebot der Sparkasse Kraichgau annehmen und ein Vorkaufsrecht oder eine Mietoption für alle Verkaufsräume für das 1. OG erhalten, um dort mögliche Platzreserven für die Gemeindeverwaltung zu schaffen, falls dies in Zukunft irgendwann notwendig werden wird.
5. Der Gemeinderat spricht sich dafür aus, die Modernisierung (energetische Sanierung und Schaffung der Barrierefreiheit) der beiden Verwaltungsgebäude in Karlsdorf und Neuthard in den Folgejahren durchzuführen und die Verwaltung beauftragt die Verwaltung, entsprechende Planungen voranzubringen.

Karlsdorf-Neuthard, 10.08.2017

Aufgestellt: gez.....

Frank Erthal
Fachbereichsleiter

gez.....

Sven Weigt
Bürgermeister