

Aktenzeichen
41-6210

Kitzingen, 26.01.2023

Federführung: Abteilung 4
 Bearbeiter: Joachim Gattenlöhner
 Tel.Nr.: 09321/928-4000

Vorlage-Nr.: SG 41/179/2023

Beratungsfolge:	Status:öffentlich/nicht öffentlich	Termin:
Kreisausschuss	öffentlich / Beschluss	21.03.2023
Kreistag	öffentlich / Beschluss	17.04.2023

Landratsamt Kitzingen - Verwaltungsgebäude
Abriss Gebäude Alte Poststraße 6a (ehem. ARGE / JobCenter)
Ersatzneubau eines Verwaltungsgebäudes
-HH-Stelle: 1.0681.9453

Anlagen:

Lageplan Gebäude LRA (mit Gebädenummern)
 Luftbild

I. Vortrag:

1. Das Landratsamt im Bestand / Chronologie

Die Aufgaben des Landratsamtes als staatliche und kommunale Behörde unterliegen einem steten Wandel und Wachstum, geprägt durch Entscheidungen auf Bundes- und Landesebene sowie der Kreisgremien.

Dies spiegelt sich auch im zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Personalbestand wieder. Augenscheinlich wird dies vor dem Hintergrund des Klimawandels (Klimaschutzmanagement, aber auch in klass. Bereichen wie Wasserrecht/Naturschutz), sowie der in den vergangenen Jahren wiederholten und in immer kürzeren Abständen zusätzlich zu bewältigenden Krisen (Flüchtlingskrise ab 2015, Corona, Ukraine-Krieg mit Flüchtlings- und Energiekrise). Aber auch Entscheidungen der Gesetzgeber in klassischen Bereichen führen bisher und immer wieder zu Aufgaben- und damit Personalmehrungen, zuletzt im Jugend- / Sozialbereich u.a. für Beistandschaften, Unterhaltsvorschuss und nun im Wohngeld. Zwangsläufig ziehen mehr Fachaufgaben auch in den Querschnitts-Bereichen Arbeitsmehrungen nach sich, wie in der Personalverwaltung und Informationstechnik.

Nach den Stellenplänen des Landkreises lässt sich folgende Personalentwicklung für das kommunale Personal abbilden (ab 2015 ergänzt um staatliches Personal):

1990	227,8	Vollzeitäquivalente (VzÄ)	
1995	228,4	VzÄ	
2000	231,86	VzÄ	
2005	252,21	VzÄ	
2010	247,73	VzÄ	
2015	252,4	VzÄ	Staat 69
2020	285,09	VzÄ	Staat 93
2022	314,75	VzÄ	Staat 106

Der Freistaat Bayern weist dem Landratsamt zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben Personal zu. Dies waren bis zu Beginn der Corona-Pandemie rund 65 Beamte und 5 Mitarbeitende im Beschäftigtenverhältnis.

Mit Blick auf den Kreis-Stellenplan ist u.a. ablesbar:

Stellenplan 2017: 263 Planstellen für Beschäftigte und Beamte des Landkreises

Stellenplan 2022: 315 Planstellen, somit rund 20 Prozent.

Dabei fiel die Steigerung im Vergleich der unterfränkischen Landratsämter in Kitzingen noch am geringsten aus (vgl. auch Vorlage-Nr. SG22/041/2022 vom 22.02.2022).

Entsprechendes ist bei staatlichen Beschäftigten und Beamten festzuhalten, deren Anzahl ebenfalls gestiegen ist; zum Beispiel im Bereich der Unteren Naturschutzbehörde, und v.a. im staatl. Gesundheitsamt (hier vom Freistaat Bayern seit 2020 entsprechendes Fachpersonal zugewiesen; 2017 rund 9 Planstellen, 2022 nun 36 Planstellen für Personal des Freistaates Bayern; die Anstellung des CTT-Stamppersonals wurde zuletzt bis 30.06.2023 verlängert; auch nach Pandemieende ist davon auszugehen, dass das Stammpersonal dauerhaft über dem Vor-Pandemie-Niveau liegen wird); im Bestandsgebäude des Gesundheitsamts waren bereits vor der Pandemie die räumlichen Ressourcen ausgeschöpft. Die räumliche Unterbringung des dortigen Pandemiebedingt zusätzlichen Personals konnte nur bewerkstelligt werden, da das Jobcenter im Februar 2020 in den ConneKT/Kitzingen umgezogen ist. Räumlich gesehen ein Glücksfall, nur so konnte eine Containersiedlung auf dem Mitarbeiterparkplatz vermieden werden.

Bereits seit dem Jahr 2007 (Organisationsgutachten über die gesamte Verwaltung) und seither anlassbezogen erfolgt eine stete Nachsteuerung durch eine objektive externe Personalbemessung, die durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband durchgeführt wird. Sowohl das Gebot der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Bereich der Personalbewirtschaftung, als auch die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Verwaltung (als tragende Säule der täglichen Dienstleistungen, aber insbesondere auch in jeglichen Krisensituationen) wurden und werden damit berücksichtigt.

Gleichzeitig ist eine dauerhafte Steigerung der Teilzeitquote (Vorbildfunktion Vereinbarkeit Familie & Beruf) festzustellen, die im Bestand der Stellen zu einer Erhöhung der Zahl der

Personen führt. Bei überhäuftigen Teilzeitbeschäftigungen ist es ausgeschlossen, dass Mitarbeitende sich einen Arbeitsplatz teilen.

Eine stets marktangepasste Attraktivität als Arbeitgeber, sowohl als Landkreis, aber auch im Hinblick auf Personal, dass vom Freistaat Bayern beschäftigt und dem Landratsamt zugewiesen wird, ist essentiell. Denn nur dadurch kann die zwingend erforderliche ausreichende und insbesondere auch möglichst stabile Besetzung der erforderlichen Stellen erreicht werden; aufgrund des insbesondere in den letzten Jahren im deutlicher spürbaren Fachkräftemangels kommt auch der zeitgemäßen Arbeitsplatzausstattung, sowohl technisch (Digitalisierung, auch Mobile Arbeit), als auch hinsichtlich Ausstattung (u.a. höhenverstellbare Schreibtische) und ebenso räumlich eine hohe Bedeutung zu.

2. Die Verwaltungsgebäude des Landratsamts

Das LRA ist für seine Verwaltungsleistungen zentral an einem Ort untergebracht (Gebäudekomplex Kaiserstraße/Alte Poststraße; ergänzt zum Außenstellen in Hoheim [Bauhof/Gärtnerei] und bzgl. Abfallwirtschaft im Klosterforst/Großlangheim bzw am Wertstoffhof/Kitzingen). Dabei verteilen sich die Büro- und Verwaltungsfachräume auf insgesamt 11 Gebäude (siehe Anlagen Lageplan Gebäude LRA (mit Gebäudenummern) und Luftbild Gebäude LRA).

Die Gebäude befinden sich in einem unterschiedlichem Zustand: das ursprüngliche Landratsamt, bestehend aus den Gebäuden 1, 3, 4 und 5, wurde umgebaut, teilweise neu errichtet bzw. generalsaniert und im Jahr 1989 fertiggestellt; im Zuge der Planung für die Generalsanierung wurden die Gebäude 6, 7 und 8 im Jahre 1982 erworben, das Gebäude 6 an der Kaiserstraße wurde saniert, die Gebäude 7 und 8 an der „Alten Poststraße“ wurden neu errichtet, 1988 wurde das Gebäude 2 erworben und im Rahmen der Landratsamtsbaumaßnahme der große Sitzungssaal errichtet. Im Jahre 1990 wurde das Gebäude 2a, im Anschluss an den großen Sitzungssaal erworben und 2017 bis auf das Erdgeschoss und den darunterliegenden Gewölbekeller abgerissen und neu errichtet.

2001 konnte das ehem. Gießereigebäude der Fa. Hautsch vom Landkreis erworben werden. Von Oktober 2005 bis Januar 2006 wurde im hinteren Bereich (nun Gebäude 9) im Erdgeschoss die ARGE / ehem. JobCenter eingebaut, geplant & befristet für einen kurzen Zeitraum; in dieser Funktion wurde es bis April 2020 genutzt. Bis zu ihrem Auszug im Frühjahr 2020 wurde die ARGE / ehem. Jobcenter mehrmals umgebaut und sowohl in den rückwärtigen Umkleidebereich als auch in das Obergeschoss erweitert, alles in der bestehenden Substanz, d.h. keine Barrierefreiheit im Obergeschoss, jedes Zimmer hat ein anderes Höhenniveau, energetisch Stand 1960. Im Anschluss wurde das Gebäude insbesondere für die Bekämpfung der Coronapandemie und seit Mitte 2022 z.T. als Ausweichfläche für Büros der Bestandsbelegschaft (SG 53 ASD) bis heute genutzt.

2009 wurde die Baracke im vorderen Bereich abgerissen und bis 2011 das Gebäude des heutigen Gesundheitsamts (nun Gebäude 10) errichtet.

2012 konnte das historische, unter Denkmalschutz stehende, Gebäude „Alte Poststraße 10“ erworben werden, es wurde 2017 bis 2018 umgebaut und saniert (nun Gebäude 11).

Diese heterogene Situation erfordert eine stete Gebäudeinstandhaltung, die durch fortlaufende Unterhaltsmaßnahmen durchgeführt wurde und wird; so zuletzt seit 2017, beginnend mit Gebäude 8 abschnittsweise Erneuerung der WC-Anlagen (in den Gebäude 1 und 4 für 2023 geplant; Gebäude 6, 7 und 8 bereits saniert) sowie 2022 Erneuerung der Heizungsanlage (Umstellung Zentralgerät von Gas auf Pellets).

Gleichzeitig ist absehbar, dass Sanierungsarbeiten mit Eingriff in die Bausubstanz (Fenster, Elektroinstallation, Rohrleitungen) perspektivisch anzugehen sind, die bei laufendem Betrieb und abschnittsweise entsprechende Baufreiheit (Leerzug von Gebäuden) erfolgen müssen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Kreistag im Rahmen der Haushaltsrede der Landrätin am 05.04.2022 darüber informiert, dass der bereits vor Corona mit dem Auszug des Jobcenters angelegte Planungsgedanke zeitnah wieder aufgegriffen werden muss, der da heißt:

- (1) Abriss des mit Einführung der ARGE (Vorgänger des JobCenters) als Provisorium angelegten Gebäudes Alte Poststraße 6a (Gebäude 9) - und
- (2) Ersatzneubau eines funktionsgerechten Verwaltungsgebäudes in der Verlängerung des Gesundheitsamtes.

Ebenso wurde ausgeführt, dass angesichts des aktuellen und jüngst stark gestiegenen Mitarbeiterzuwachses ein Zwischenschritt erforderlich ist:

Anmietung zusätzlicher Interimsflächen, sowohl für die Bestandsstellen, als auch die im Stellenplan ausgewiesenen neuen Stellen.

3. Umsetzung & Voraussetzungen

3.1 Anmietung von Interimsflächen

Externer Raumbedarf wird bereits während der Bauzeit entstehen, soweit im o.g., abzubrechenden Gebäude 9 aktuell Arbeitsplätze untergebracht sind – diese müssen insgesamt ausgelagert werden.

Es ist auch zu beachten, dass bereits aktuell 2021/2022 in erheblichem Umfang Raumbedarf bestand (u.a. in den Sachgebieten 52, 23, 61 und 62), so dass ein (ursprünglich nach o.g. Auszug 2020 noch angedachtes) Zuwarten bis zur Umsetzung einer o.g. Baumaßnahme nicht möglich war. Es sind (bzw. waren) in den jeweiligen SG keine Pufferflächen vorhanden, bereits jetzt erfolgt bei Stellenmehrung oder Änderung (z.B. Besetzungen in Teilzeit) ein Arbeitsplatz-Sharing, und insbesondere wurden Besprechungsräume in Büroräume umgewandelt (was wiederum nicht auf Dauer im Dienstbetrieb förderlich ist).

Die befristete Einstellung von Personal für die Bewältigung der Ukraine-Flüchtlingshilfe hat kurzfristig nochmals zu einer Verschärfung geführt (eine vorübergehende Kompensation über Verwaltungsarbeitsplätze im Verwaltungsgebäude neben der Notunterkunft ist zwischenzeitlich entfallen). Z.T. wurden die Befristungen auch über den ursprünglichen 6-Monats-Zeitraum verlängert.

Die Verwaltung hat daher im 1. Halbjahr 2022 wiederholt und intensiv Mietangebote für geeignete Verwaltungsräume überprüft; neben der Prämisse einer dem Landratsamt nahen Lösung (insbes. soweit „harte“ Faktoren wie Nutzung Kassenautomat, Anbindung an IT/Gebäudesicherheit [Informationssicherheit], aber auch „weiche“ Faktoren, damit

Organisationseinheiten bzw. Teile davon ausgelagert werden können und dennoch die räumliche Trennung den Verwaltungsabläufen und der Bürgerfreundlichkeit nicht abträglich ist) ist letztlich auch v.a. die Eignung der Räume ein wesentliches Kriterium.

Insbesondere wurden die Betreiber aller ehem. amerikanischen Liegenschaften abgefragt. Letztlich ist bzw. war festzuhalten, dass keine den Anforderungen insgesamt akzeptabel genügende Mietoption besteht.

Mit Abstrichen kommt nur Flächen im ConneKT als geeignet in Betracht, wobei nur Auslagerungen für eine befristete Zeit insgesamt sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar sind.

3.2 kurzfristige interne Rochaden

Im Juli 2022 wurde daher eine interne Rochade beplant und umgesetzt: das Gesundheitsamt konnte das EG des Gebäude 9, durch interne Nachverdichtungen. Dadurch konnte nun der komplette ASD / SG 53 dort untergebracht werden, so dass die folglich freiwerdenden Räume den momentanen aktuellen Raumbedarf der SG 31, 51, 52, 61 und 62 decken konnten; allerdings ist klar, dass die Unterbringung von SG 53 und Teilen des SG 33 nicht dauerhaft im Gebäude des ehem. JobCenters möglich ist (s.o.).

3.3 mittelfristig: Fortschreibung bzw. Neuordnung der internen Belegung erforderlich

In größerem Umfang erfolgte zuletzt 2016/2017 im Zuge der Inbetriebnahme „Neubau“ Alte Poststraße 10 (LPV/Schulamt/Vet.amt) und Alte Poststraße 6a (SG 11; KRPA, u.a.) die für den Dienstbetrieb nötige Verbesserung der Strukturen und die (Wieder-)Herstellung von Besprechungskapazitäten.

Zwischenzeitlich fast flächendeckend erneut „Raumbedarf“ im Sinne von „1-x neue MA“ entstanden, es sind weitere Arbeitsplätze nötig, die für effektiven Arbeitsablauf (möglichst „im“ bzw. im näheren Umfeld des SG bzw. der Arbeitsgruppe abzubilden sind. Die nach 2017 verfügbaren Reserven sind ausgereizt, z.T. mussten erneut Besprechungskapazitäten reduziert/dauerhaft umfunktioniert werden.

3.4 geänderte Rahmenbedingungen / Folgen der

(a) Digitalisierung

Die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und insoweit der Digitalisierung des Amtes ist im vollen Gange; die Fortführung der E-Akte und Fachverfahren wird jeweils in den HH-Vorträgen abgebildet.

Fakt ist aber auch, dass in den vergangenen Krisenjahren sowohl die IT im Haus (als zentrale Stelle und zugleich Digitalisierungstreiber), aber auch viele Fach-SG (ohne deren Mitwirken keine Digitalisierung möglich ist) stark gefordert waren (und z.T. noch sind), so dass in den letzten Jahren die Priorisierung der Digitalisierung nicht möglich war;

Überstunden/Urlaubsabbau sowie Aufholen von geschobenen Aufgaben (bei gleichzeitig z.T. schwieriger Personalsituation) sind hier ebenfalls zu beachten.

(b) Corona- Pandemie / Mobiles Arbeiten

Gleichzeitig hat insbesondere die Corona-Pandemie hier bestimmte Bereiche beschleunigt, u.a. den Faktor „Mobiles Arbeiten“.

Dabei wurden aber Übergangslösungen genutzt, die aus Sicht der Informations- und Datensicherheit nicht 1:1 in den Regelbetrieb überführt werden können. Aktuell wird daher seit dem 4.Quartal 2022 durch die Abteilung 2 intensiv und umfassend das Projekt „Mobiles Arbeiten am häuslichen Arbeitsplatz (umgangssprachlich Homeoffice)“ vorangetrieben, unterstützt durch ein IT-Systemhaus als externen Dienstleister. U.a. ist zu klären, welche neuen technischen Lösungen (Server, Telefonanlage) erforderlich sind, auch, ob/wie der Einsatz von Privatgeräten zulässig oder durch dienstliche Hardware zu ergänzen ist, und es ist der Abschluss einer Dienstvereinbarung mit dem Personalrat zwingend, die im Hinblick auf die Tragweite sorgfältig auszuarbeiten ist.

Von der Notwendigkeit der Möglichkeit strukturierten und planbaren Mobilen Arbeitens ist die Verwaltung überzeugt, da sowohl die Nachfrage des Bestandspersonals, als auch (v.a. auch) aufgrund Notwendigkeit als Faktor der Personalgewinnung; die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Zuge der Haushaltsberatungen 2023 in einem Sondervortrag zur Beratung vorgelegt.

Offen ist und bleibt, ob bzw. falls ja welche Auswirkung Mobiles Arbeiten auf den Raumbedarf entsteht: einerseits werden Maßgaben wie desk-sharing forciert werden (Wirtschaftlichkeit) – andererseits ist die Quote der Inanspruchnahme nur schwer abschätzbar; die Mitarbeiter-Bindung ist im Blick behalten [„Kontakt“ zum Amt]; zuletzt haben Erhebungen und Erfahrungen des Bayerischen Landkreistags nur überschaubare Verknüpfungen zwischen Mobilem Arbeiten und Arbeitsplatzbewirtschaftung aufgezeigt (Einsparpotentiale sind nur sehr gering eingetreten).

(c) Informationssicherheit / Daten- und Arbeitsschutz / Mitarbeiter-Gewinnung und Bindung

Im Zuge der Konzeption einer Baumaßnahme müssen folgende Punkte beachtet werden, die ohnehin jeweils mitzudenken sind:

- „Standards“ wie Arbeitsschutz / Anbindung an Zugangskontrolle (Zeiterfassung) etc.
- „neuere Perspektiven“, die immer stärker im Fokus: Informationssicherheit / Datenschutz (z.B. physikalischer und virtueller Schutz vor Angriffen/Sabotage, Einblick von außen in Räume / Sicherung aller Arten von Informationen)
- Ausstattung von „Desk-sharing-Arbeitsplätzen“

3.5 Rahmenbedingungen für die Umsetzung

Die Umsetzung des nachfolgend dargestellten Vorgehens hängt auch von der entsprechenden personellen Ausstattung im SG 41/Hochbau ab.

Derzeit sind neben den geplanten und auf die Mitarbeiter verteilten Projekte (neben Bauunterhalt) wie insbesondere Generalsanierung Berufsschule, Sanierung Dach AKG, Umbau Info folgende zusätzliche Projekte „absehbar“

- Projekt „Erweiterung Bauhof/Lagerhalle“ → Verfahren nach BImSchG, Planung ggf. mit

externen Fachbüro und intensiver Betreuung (neben SG 42 insbes. auch SG 41)
- Projekt „Feuerwehr“: auch wenn Gebäude/Umfang noch offen, wird Umsetzung eine voraussichtlich zeitintensive Unterstützung des SG 31 erfordern
- Projekt „AKG/Sporthalle oder Ergänzungsbau auf Gelände ehem. RRS“: Notwendigkeit zwischenzeitlich z.T. bereits bestätigt, die weitere Bedarfsprüfung läuft; im Hinblick auf Einführung G9 ist Umsetzung zu planen und Beratung in den Gremien vorzusehen.

In der Gesamtschau mit dem vorliegend vorgestellten Projekt ist hier aus heutiger Sicht der Verwaltung eine Personalverstärkung erforderlich; es wird eine zusätzliche Stelle eines Architekten (Vollzeit, EGr. 11) vorgeschlagen.

4. Für den Abriss und Ersatz-Neubau des Gebäudes 9 / ehem. Job-Center wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Schritt 1: Beratung und Beschlussfassung (Grundsatzbeschluss) im Zuge der HH-Beratungen 2023, insbesondere Bereitstellung der erforderlichen ersten Planungsmittel im Haushalt 2023 und die Aufnahme von Verpflichtungsermächtigungen in die mittelfristige Finanzplanung (siehe Ziffer II. Beschlussvorschlag).

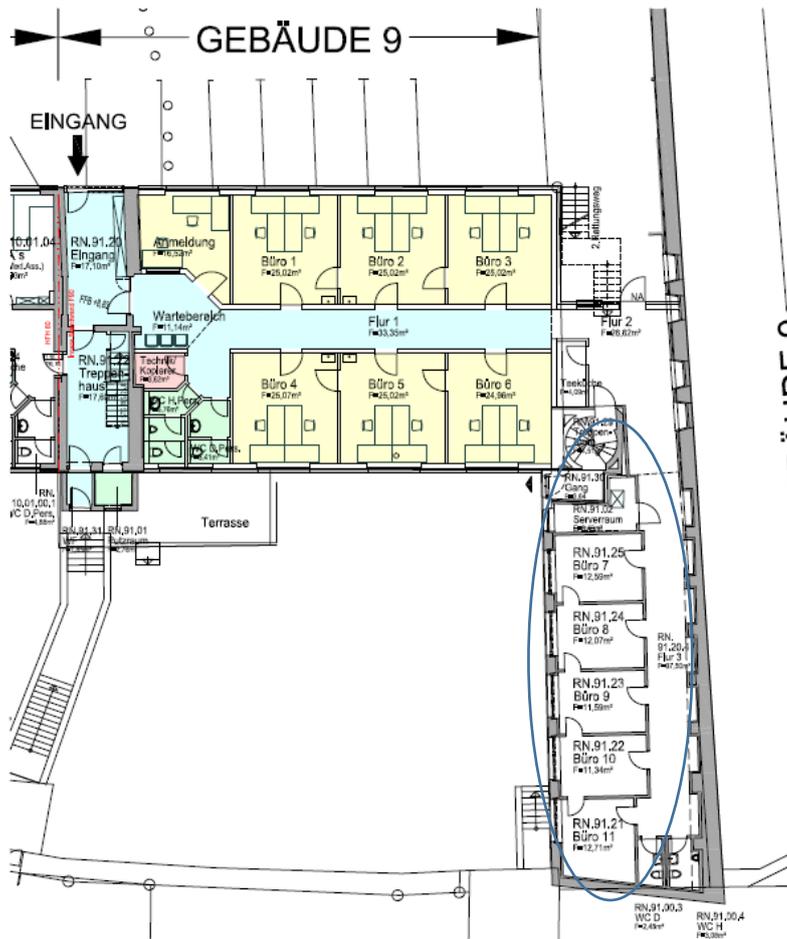
Schritt 2: Planung in 2023, darauf aufbauend Beratung und Beschlussfassung des Kostenrahmens bis Ende 2023 - anschließend Antrag auf Abriss- und Baugenehmigung und nach Eingang der Genehmigung: Start der Umsetzung.

Im Einzelnen:

Ein vorläufiges Raumprogramm in Form einer Grundrissplanung wurde von SG 41 erstellt. Dabei wurden mehrere Varianten für die Größe eines Ersatzneubaus erarbeitet (s.u.). Maßgeblicher Faktor bei der Variantenauswahl ist neben den Kosten aus Sicht der Verwaltung zwingend der **Raumbedarf**.

Dabei muss neben der Bestandsbelegung (sowie einem gewissen Puffer für z.B. weitere gesetzliche Vorgabe mit der Folge von Personalmehrungen [u.a. steht eine Verlagerung umfassender Leistungen des Bezirks auf die Landratsämter im Raum] v.a. der Zustand der Bestandsgebäude unbedingt beachtet werden: trotz stetigem und wirtschaftlichem Bauunterhalt ist aufgrund des o.g. unterschiedlichen Zustands (Bauzeit, Sanierungen, techn. Ergänzungen etc.) in einer Prognose aus fachlicher Sicht in den kommenden Jahren von der Notwendigkeit der abschnittsweise Bestandssanierung auszugehen; für einen reibungslosen Dienstbetrieb und eine wirtschaftliche Bauweise sind zwingend **Rochadeflächen** erforderlich (Baufreiheit in möglichst großen Abschnitten/Gebäudeteilen), die aufgrund der Innenstadtlage im erforderlichen Umfang nicht im Wege der Anmietung darstellbar sind.

Variante 1: Sanierung Gebäude 9 im Bestand (Erhalt der Verlängerung Gesundheitsamt-Front) ohne L-Bau (d.h. dort endgültig Abriss, ggf. Schaffung von rückgelagerten Parkflächen im Bereich des Gartens zwischen LRA und Wirtschaftsschule) – Beispielgrundriss (EG) anbei, farbig hinterlegt die neuen Flächen, grau bzw. schwarz und eingerahmt der aktuelle Bestand, der dann abgebrochen werden kann.



Variante 1 - EG - M1:200

Vorteile: Bauliche Sanierung im Bestand, 6 Arbeitszimmer je Stockwerk, kleine überschaubare Baumaßnahme, keine Abstandsflächenproblematik mit dem Nachbarn. Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen und aus Brandschutzgründen eine bessere Anfahrbarkeit bzw. Umfahrung des Gebäudes möglich.

Nachteile: Erweiterung von nur max. 24 Arbeitsplätze, eher weniger, da auch noch ein Besprechungszimmer o.ä. erforderlich sein könnte.

Energetische Substanz sehr schlecht, kostenintensive Ertüchtigung der historischen Substanz erforderlich. Keine Barrierefreiheit, da Fußböden mit unterschiedlichen Höhenniveaus im Obergeschoss. Schallschutz etc. nicht auf dem aktuellen Stand der Technik.

Variante 2: Ersatzneubau für Gebäude 9 im Bestandsumfang, mit Erhalt des L-Baus und dessen Generalsanierung; 26 Büroräume (1er/2er) mit ca. 45 Arbeitsplätzen.

Der Hauptbau zum Behördenparkplatz hin orientiert wird komplett abgerissen und baugleich dem Gesundheitsamt neu errichtet. Bereits bei der Errichtung des Gesundheitsamtes wurde darauf geachtet das bestehende östliche Treppenhaus in den Neubau zu integrieren, dies hat den Vorteil, dass eine Erschließungsachse für den jetzt geplanten Neubau bereits vorhanden ist und ebenso der höhengleiche Anschluss an das bestehende Gesundheitsamt in allen Geschossen möglich ist. Eine Anpassung der Höhen an den rückwärtigen Bereich, der erhalten wird muss ggf. über Rampen gelöst werden.



Variante 2 - EG - M1:200

Vorteile: Siehe Variante 1. Baurechtlich eher unproblematisch, da Grenzbebauung im rückwärtigen Bereich Bestandsschutz hat.

Nachteile: Siehe Variante 1, jedoch weiterhin keine Umfahrung des Gebäudes möglich und auch keine zusätzlichen Stellplätze; es ist und bleibt ein altes Gebäude im rückwärtigen Bereich, die energetische Ertüchtigung ist im Bestandsbereich sehr aufwändig, sowohl was den Zeit- als auch den Kostenfaktor betrifft schwer zu terminieren.

Variante 3: Ersatzneubau (incl. Abriss des L-Bau im EG) mit neuem „T-Bau“, d.h. auf 3 (oder 2) Ebenen im Anschluss an Gesundheitsamt Gebäude verlängern und dann auf drei (oder 2) Ebenen mittels neuer Gebäudeachse („T“) in Richtung Wirtschaftsschule – Vorteil:

Grundfläche für Bebauung ausnutzen

Untervariante 3.1: neue Gebäudeachse im 3. OG mit Büroräumen

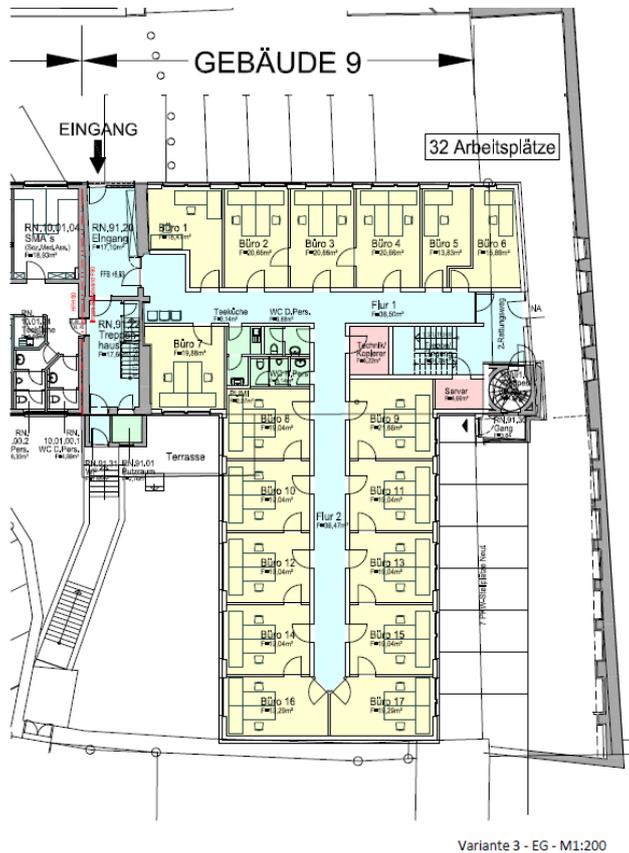
Bis zu ca. 95 Arbeitsplätze (meist 2er-Belegung) in ca. 50 Büroräumen

Untervariante 3.2: neue Gebäudeachse im 3. OG mit „open space“ / Sitzungssaal

Bis zu ca. 75 Arbeitsplätze (meist 2er-Belegung) in ca. 40 Büroräumen ZUZÜGLICH im 3.OG ein „Open-Space“ von ca 190 m² → flexible Arbeitsbereiche und „neuer“ kleiner Sitzungssaal

Untervariante 3.3: neue Gebäudeachse statt 3 nur mit 2 Geschossen (ohne Aufstockungsoption!)

Bis zu ca. 60 Arbeitsplätze (meist 2er-Belegung) in ca. 33 Büroräumen



Vorteile: Neubau auf aktuellen Stand der Technik, PV Anlage und Wärmepumpen o.ä. sind umsetzbar und können auch das Gesundheitsamt mitversorgen. (Gesundheitsamt ist nicht an die neue Pelletheizung des Landratsamtes angeschlossen und könnte so auch mit regenerativen Energien beheizt werden). Das „T“-Gebäude könnte in zwei Bauabschnitten errichtet werden, vorstellbar ist ein Holzständerbau, mit Passivhausstandard; Details sind im Rahmen der Planung zu klären.

Kosten

Anhand der Kosten der letzten Baumaßnahmen (insbesondere RS Dettelbach/ OGS - Holzbauweise) wird für Variante 3 von Kosten in Höhe von rund überschlägig 5 Mio. €. ausgegangen. Die konkrete Kostenberechnung ist Bestandteil der noch ausstehenden Planung.

Aus heutiger Sicht besteht keine Fördermöglichkeit für das Bauvorhaben:

Errichtung und (General)-Sanierung von Verwaltungsgebäuden sind seit 2006 nicht mehr gem. FAZR (Art. 10 BayFAG) förderfähig.

Die Bewerbungsfrist für das Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) zur energetischen Sanierung kommunaler Gebäude und Einrichtungen sowie Maßnahmen des Barriereabbaus und des Städtebaus endete am 15. Februar 2016 (Förderung für Umbau und energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes Alte Poststraße 6 erfolgte in den Jahren 2017/2018 i.H.v. 404.300 €).

Die Antragsfrist für das Bayerische Holzbauförderprogramm, wonach Neubau, Erweiterung und Aufstockung von Gebäuden kommunaler Gebietskörperschaften in Holzbauweise förderfähig waren (für gespeicherte Kohlenstoffmenge, maximale Gesamtzuwendung je Baumaßnahme 200.000 Euro) endete zum 31.12.2022. Auf Nachfrage teilte die Regierung von Unterfranken mit, dass aktuell eine Neufassung und Verstetigung der Holzbauförderrichtlinie BayFHolz auf ministerieller Ebene abgestimmt wird. Soweit im Zuge der Planung dieses Förder- oder weitere Sonder-Förderprogramme verfügbar sein sollten, werden diese aktiv genutzt.

Die Verwaltung spricht sich in der Gesamtschau für Variante 3 aus.

Nach dem vorliegenden Grundsatzbeschluss zu Abriss & Neubau sowie der Bereitstellung der Mittel für die Planung & Ermächtigung zur Vergabe der Planeraufträge wird zunächst stufenweise die Planung mit dem Ziel der Kostenberechnung vergeben und durchgeführt. Dazu ist auch die Auslagerungsplanung zu betrachten, um die entsprechenden Mietkosten im HH ansetzen zu können.

II. Beschlussvorschlag:

1. Das Gebäude Alte Poststraße 6a (ehem. ARGE / JobCenter – Gebäude 9 incl. L-Bau) wird abgerissen und es wird ein Ersatzneubau eines Verwaltungsgebäudes gemäß o.g. Variante 1 / 2 / 3 errichtet.
2. Im Haushaltsplan 2023 sind hierfür bei der Haushaltsstelle 1.0681.9453 Mittel in Höhe von 100.000 € (Planerleistungen) sowie eine Verpflichtungsermächtigung für 2024 in Höhe von 3.500.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung für 2025 in Höhe von 1.400.000 € vorzusehen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Planungsleistungen auszuschreiben und die Planungsaufträge zu erteilen.

Tamara Bischof
Landrätin