
Aktenzeichen

31

Verfasser/in

Simons, Frank, Dr.

Beratung

Datum

Bauausschuss

20.06.2022

öffentlich

Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss

21.06.2022

öffentlich

Stadtrat

28.06.2022

öffentlich

Betreff

**Verwaltungsgebäude Nürnberger Straße 32 - Folgemaßnahme Erweiterung
Bürgeramt - Herstellung Barrierefreiheit - Fortschreibung der Kostenberechnung**

Sachverhalt:

Ziel der Verwaltung ist, insbesondere im Bereich der Bürgerdienste das Umfeld für die Bürger und gleichermaßen die Arbeitsumgebung der dort Mitarbeitenden attraktiv und zeitgemäß zu gestalten.

Die Umgestaltung des Bürgeramtes ist im ursprünglich geplanten Umfang mittlerweile abgeschlossen. In diesem Zuge wurde auch ein Empfang eingerichtet, der dafür sorgt, dass ankommende Bürger ohne Beeinträchtigung der eigentlichen Bürgeramtsarbeit an die jeweils zuständige Stelle im Verwaltungsgebäude geleitet werden.

Im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme wurde zudem die Hausanschlusszentrale generalsaniert, weil die dort installierten Verteilsysteme ihre Lebensdauer überschritten hatten.

Baubegleitend hatte eine Organisationsuntersuchung im Bürgeramt dazu geführt, dass die Bereiche Einwohnermeldewesen und Kfz-Zulassung mit dem Ziel einer besseren Abwicklung der Belange der Bürger organisatorisch getrennt und insgesamt personell aufgestockt wurden.

Vor diesem Hintergrund hat am 07. Dezember letzten Jahres zunächst der Bereich Einwohnermeldewesen die fertiggestellten Räume in der Nürnberger-Straße 32 bezogen und den Betrieb aufgenommen. Der Bereich der Kfz-Zulassung befindet sich noch im Angletsaal am Karlsplatz und wird erst nach noch durchzuführenden weiteren Umbauarbeiten in die Nürnberger-Straße 32 zurückverlegt.

Daneben gibt es in diesem Verwaltungsgebäude weitere Umbaubedarfe.

So verfügt das Haus nicht über ein funktionierendes Flucht- und Rettungswegsystem aus den Obergeschossen. Hinzu kommt, dass die in der DIN 18040-1 geforderte Barrierefreiheit für öffentlichen Gebäude nicht gegeben ist.

Da diese gravierenden baulichen Defizite angegangen werden müssen und daraus eine Baumaßnahme entsteht, macht es in diesem Zusammenhang Sinn, gleich auch über die Gewinnung von Büroflächen im Bestand nachzudenken und z. B. Flächen mit

unterwertigen Nutzungen wie Lagerflächen zugunsten von Büronutzungen freizubekommen. Dazu ist es unter anderem vorgesehen, das Bauaktenarchiv der Bauaufsicht zugunsten von Büroflächen zu digitalisieren und zudem übergroße Büroräume, die für Aktenlagerung genutzt werden, und auch Teile von Verkehrsflächen zukünftig als Büroflächen zur Verfügung zu stellen, z. B. als Besprechungsräume.

Weiteres Vorgehen

Zur effizienten Vorbereitung und Umsetzung von Planungen ist es notwendig, Teilmaßnahmen zu bündeln und zu verknüpfen. So wird die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Belange (Brandschutz und Barrierefreiheit) mit der Veränderung unterwertiger Flächennutzungen verbunden. Dazu wurden 2020 einige Bausteine gebildet und in 2022 weitere ergänzt.

Zusammen mit der nunmehr anstehenden zweiten Stufe der Neugestaltung des Bürgeramtes stehen insgesamt 5 Bausteine zur Umsetzung im Gesamtkonzept an.

Baustein 1 „Brandschutzsanierung“ (Anlage 1)

Es gibt im Gebäude kein funktionierendes Flucht- und Rettungswegesystem. Ursache sind die Flure aufgrund von Brandlasten (Verkabelung in den Deckenhohlräumen, Kopierer) als auch der mangelhafte erste bauliche Rettungsweg, welcher die Anforderungen an einen Treppenraum nicht erfüllt („Saloon-Türen“ in den Geschossen, keine Abschottung des Treppenraumes zum Erdgeschoss).

Baustein 2 „Neue Arbeitsplätze“ (Anlage 2)

Das Bauaktenarchiv der unteren Bauaufsichtsbehörde wird digitalisiert. Die Aktenverwaltung der Bestandsakten wird den zentralen Diensten übertragen. Die Akten können verdichtet umgelagert werden. Es entstehen Büroflächen für 6 - 8 neue Arbeitsplätze.

Zudem werden im 2. OG in 4 Achsen im nördlichen Bund der übertiefen Büroräume innenliegende belüftete und verglaste Boxen eingerichtet. Sie dienen der Verlagerung eines Kopierraumes sowie der Einrichtung von 2 Besprechungsräumen mit zeitgemäßer Medienausstattung.

Zudem werden im 1. bis 3 OG die im Bereich des Treppenraumes erweiterten Flurflächen in Besprechungsräume gleicher Art umgewandelt.

Alle Besprechungsräume können bei Personalzuwachs im Zusammenhang mit alternierender Telearbeit und Desk-Sharing tageweise auch als Bedarfsarbeitsplätze genutzt werden.

Baustein 3 „Barrierefreiheit“ (WC-Anlage und Aufzugsanlage) (Anlage 3)

Für öffentliche Gebäude ist Barrierefreiheit in den allgemein zugänglichen Bereichen Pflicht. Eine barrierefreie Toilette ist derzeit nicht vorhanden. Auch fehlt ein barrierefreier Aufzug. Der bestehende kann Elektrorollstühle und Rollstühle mit Begleitperson nicht aufnehmen.

Der Einbau einer DIN-gerechten Toilette ist mit dem weiteren Umbau des Erdgeschosses für die Zulassungs- und Führerscheinstellen vorgesehen.

Der Einbau eines barrierefrei nutzbaren Aufzugs im Treppenraum kommt durch Wegfall des alten Aufzuges auch der Gewinnung von Nutzflächen in der KFZ-Zulassung entgegen. Durch diese Verlegung werden allein im EG etwa 60 m² Nutzfläche gewonnen.

Baustein 4 „Erweiterung Windfang“ (Anlage 4)

Der Windfang am Haupteingang des Gebäude Nürnberger Straße 32 verfügte ursprünglich über 2 automatische Schiebetüranlagen. Da diese schon von Beginn an zu nah einander gebaut waren (erste Türe ist noch nicht geschlossen während die zweite schon öffnet), war die Windfangfunktion nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wurde offenbar im Zusammenhang mit einer notwendigen Reparatur einer Tür diese entfernt und nicht wieder eingebaut.

Seitdem gibt es faktisch keine Windfangfunktion mehr, was insbesondere im Winter wegen des während der Öffnungszeiten dauernden Kaltlufteinfalls zu einer ständigen Auskühlung des Treppenraumes führt. Das ist so nicht haltbar (Energieverlust, Zugerscheinungen im gesamten Treppenhaus, Beeinträchtigung der Lüftungsanlage im Erdgeschoss, nicht zumutbare Aufenthaltsqualität für wartende Bürger).

Die Erweiterung des Windfangs und der Austausch der Schiebetüranlagen schafft die erforderliche Abhilfe.

Baustein 5 „Zulassungs- und Führerscheinstelle“ (Anlagen 5 und 6)

Die aufgrund der Organisationsuntersuchung erfolgte personelle Aufstockung und Teilung der Bürgeramtsaufgaben in Einwohnermeldewesen und Kfz-Zulassung führen zur Notwendigkeit einer Umbauplanung auch für den östlichen Teil des Erdgeschosses im Gebäude Nürnberger-Straße 32. Unterzubringen sind dort die Zulassungsstelle, die Führerscheinstelle sowie Besucher-WCs und das barrierefreie WC.

Im Wesentlichen wurden zwei Varianten vom Architekten herausgearbeitet.

Variante 1 (Auflösung der nicht tragenden Baustrukturen und Verlegung des Aufzugs)

- Durch die Verlegung des Aufzugs in das Treppenauge des Treppenraumes entsteht die Möglichkeit den Bereich der Zulassungsstelle effizient umzugestalten und Büroflächen aus weggefallenen Verkehrsflächen zu generieren (ca. 60 m² = + 1 – 2 zusätzliche Arbeitsplätze + großzügige Bewegungsräume). Damit wird gleichzeitig die Anforderung der Barrierefreiheit erfüllt.
- Durch das Herausnehmen aller nicht tragender Bauteile entstehen Büroflächen, die funktional und gestalterisch dem ersten Umbauabschnitt „Einwohnermeldewesen“ entsprechen.
- Das Öffnen der Baustrukturen erlaubt die einfache Installation von haustechnischen Anlagen (Lüftungs- und Kühlanlage etc.) und das Anbringen von für die Bürgerschaft notwendigen Leitsystemen (Überblickbarkeit der Flächen).
- Die Toilettenanlagen werden effizient aufgeteilt und sind für Bürger gut auffindbar angeordnet.

Variante 2 (Beibehaltung der Baustrukturen und des Aufzugs am alten Platz)

- Durch das Belassen des Aufzugs am alten Ort kann die dafür notwendige Verkehrsfläche nicht verändert werden, ohne den Aufzugsverkehr über die Zulassungsstelle selbst abzuwickeln. Es ist keine barrierefreie Erschließung des Gebäudes möglich.
- Das Belassen der Raumstruktur ohne Herausnehmen wesentlicher Bauteile erlaubt keine offene Gestaltung. Die Installation von haustechnischen Anlagen (Lüftungs- und Kühlanlage etc.) und das Anbringen von für die Bürgerschaft notwendigen Leitsystemen (Überblickbarkeit der Räume) bleibt erschwert.
- Die Toilettenanlagen verbleiben im Wesentlichen am alten Ort und sind zum Teil „ums Eck“ erschlossen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit Vertretern der beteiligten Organisationseinheiten haben sich diese einvernehmlich für die Umsetzung der Variante 1 ausgesprochen.

Auswirkungen der Umsetzung der Bausteine auf den Gesamtbetrieb des Gebäudes

Im Rahmen der Vorbereitung von Baustein 5 wurde festgestellt, dass die aktuelle Nutzung des Kellergeschosses in der Nürnberger Str. 30/32 dringend einer Konsolidierung und Neuordnung bedarf. Auf diese Weise können Lagerflächen von ca. 200 m² erschlossen werden, die dann wiederum zur Generierung entsprechender Büroflächen in den darüber liegenden Geschossen genutzt werden können.

Beispielhaft bedeutet das bei der Umsetzung der 5 Bausteine, dass durch die Gewinnung von Kellerflächen und die Verlegung und Vergrößerung des Aufzuges in den Treppenraum die Reinigungswagen und die Reinigungsmittel nichtmehr verteilt auf die Geschosse sondern zentral im Keller stationiert werden können. Das erleichtert das Bestücken der Reinigungswagen und spart Lagerflächen auf den Geschossen. Waschmaschinen, Regale für Verbrauchsmaterial, Staubsauger und die Reinigungswagen werden an einem zentralen Standort im Keller untergebraucht.

Der wegfallende Aufzugsschacht sowie die wegfallenden Putzmittelräume auf den Geschossen schaffen wiederum Raum für die Unterbringung von Kopierern in abgeschlossenen Räumen und gehören somit auch zum Baustein 1 (Brandschutz).

Haushalt / Kosten:

Die Bausteine 1, 2 und 3 waren bereits im Haushaltsjahr 2021 finanziert. Da die Maßnahme jedoch noch nicht begonnen wurde, erfolgte die Rückgabe dieser Mittel als nicht übertragene Haushaltsausgabereste. Im Ergebnis erfolgt die Finanzierung der Bausteine somit im Haushalt 2023 und 2024.

Zusammenstellung der Bausteine				
	2020	Steigerung	2022	
Baustein 1				
Brandschutzsanierung	499.779,00 €	33%	664.706,07 €	
Baustein 2				
Neue Arbeitsplätze	212.102,00 €	33%	282.095,66 €	
Ausst. 5 Besprechungsr.	38.600,00 €	25%	48.250,00 €	
Baustein 3				
Barrierefreiheit WC Aufzug DIN 18040	114.279,00 €	33%	in V1 enthalten 247.100,00 €	
Baustein 4				
Erweiterung Windfang	57.033,00 €	33%	75.853,89 €	
Baustein 5				
Z- + F-Stelle			1.171.072,00 €	
Gesamtsumme Brutto einschließlich BNK			2.489.077,62 €	

Fazit:

1. Baustein 1: Es gibt keinen mängelfreien Rettungsweg. Die Brandschutzsanierung ist erforderlich.
2. Baustein 2: Die Digitalisierung des Hausaktenarchivs bietet einen großen Vorteil für Bürger und Verwaltung, da viele Prozesse dann nicht mehr erforderlich sind. Hausakteneinsicht können digital und online von zuhause oder aus dem Büro erfolgen. Der Nebeneffekt ist die Gewinnung von Bürofläche. Es entstehen mindestens 6 - 8 ständig zu nutzende Arbeitsplätze und einige Bedarfsarbeitsplätze in den Besprechungsräumen. Die Herstellungskosten liegen bei unter 50 % der Herstellungskosten im Neubau.
3. Baustein 3: Die Einrichtung einer Barrierefreie Toilette und eines Barrierefreien Aufzugs ist zwingend erforderlich. Die DIN 18040 ist nicht nur anerkannte Regel

der Technik sondern auch als technische Bauvorschrift formell eingeführt. Die Verlegung des Aufzugs und die zentrale Lagerung von Reinigungsmittel bringt auf jedem der 3 Obergeschosse einen Flächengewinn von $11 \text{ m}^2 = 33 \text{ m}^2$ z. B. für die Unterbringung der Kopierer, die derzeit auf dem Flur stehen und aus Gründen des Brandschutzes dort nicht stehen dürften.

4. Baustein 4: Der ursprüngliche Windfang wurde in der Vergangenheit zurückgebaut. Die Vermeidung der Auskühlung im Winter und die Herstellung von einwandfreien Aufenthaltsbedingungen für Arbeitnehmende und Bürger sind erforderlich.
5. Baustein 5: Die Einrichtung einer separaten Zulassungsstelle und die Ausweisung zusätzlicher Stellen ist Ergebnis einer Organisationsuntersuchung. In diesem Zusammenhang werden die räumlich-funktionalen Defizite der Führerscheinstelle mitgehoben. Die Verlegung des Aufzugs bringt eine Vergrößerung der Nutzfläche um ca. 60 m^2 durch die Optimierung der Verkehrsflächen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen	
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von	- 2.489.077,62 €
	Saldo	<u>2.489.077,62 €</u>
	Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:	<u>2.489.077,62 €</u>
	Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:	
	- Sachausgaben	<u>2.489.077,62 €</u>
	- Personalausgaben	

<input type="checkbox"/>	im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
		Wählen Sie ein Element aus.:
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

<input checked="" type="checkbox"/>	im <u>Vermögenshaushalt</u>	Haushaltsstelle:	0689.9401
	:	Wählen Sie ein Element aus.	
<input checked="" type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle i. H. v. zur Verfügung.		
	Davon sind bereits gebunden.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.		
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 2022	<input type="checkbox"/> enthalten	
		<input checked="" type="checkbox"/> nicht enthalten	
<input type="checkbox"/>	Folgeeinnahmen in Höhe von		
<input type="checkbox"/>	Folgeausgaben in Höhe von	-	

Saldo	_____
Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:	_____
Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:	_____
- Sachausgaben	_____
- Personalausgaben	_____
im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstelle:
	Wählen Sie ein
	Element aus.:
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.	
<input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.	

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln erfolgt durch

Bereitstellung von überplanmäßigen außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.

Deren Deckung erfolgt durch

Minderausgaben bei Haushaltsstelle:

Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:

Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage

Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung

verbindliche Einplanung im Haushaltsjahr 2023

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Sonstige Hinweise:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss/der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die verbindliche Bereitstellung von voraussichtlich 2.489.078 € in den Haushaltsplänen 2023 und der Finanzplanung 2024 gemäß den noch vorzulegenden Mittelabflussplänen für die im Sachverhalt dargestellten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in der Nürnberger Straße 32. Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Maßnahme umzusetzen und hierfür Ausschreibungen bereits im Jahr 2022 auslaufen zu lassen. Vergabeentscheidungen richten sich nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat.