

**Sitzungsvorlage öffentlich  
 Nr. GR/2020/043**
**Abteilung 230 - Gebäude und  
 Grundstücke**

 Federführung: Spann, Birgit  
 Telefon: +49 7021 502-464

 AZ:  
 Datum: 05.05.2020

**Verwaltungsgebäudekonzept  
 - Realisierungsstudie Teilprojekt Marktstraße 1 und 3  
 als Investorenmodell**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Bildung, Soziales und Bürgerdienste (BSB) und des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	12.05.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2020

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Auszüge aus der Auswertung der Bedarfserhebung (nö)
- Anlage 2 - Entwurf Grundlagenvertrag (nö)
- Anlage 3 - Planungsstand M 1+3 vom 13.03.2020 (nö)
- Anlage 4 - Untersuchung Tiefgarage (nö)

**BEZUG**

- Sitzungsvorlagen Nummern 042/15/GR, GR/2018/002, GR/2019/018, GR/2019/121
- Sitzungsvorlage GR/2020/060 (Verwaltungsgebäudekonzept – Informations- und Beteiligungsprozess Neubau Marktstraße 1 und 3)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 230  
 Mitzeichnung von: 210, 220, 320, 330, 340, 350, BM, EBM, REF, STW

Dr. Bader  
 Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategische Ziele:

- Die Verwaltung ist einwohnernah und arbeitet lösungsorientiert.
- Die Stadt Kirchheim unter Teck ist eine attraktive Arbeitgeberin.
- Die Verwaltungsstrukturen sind effektiv und effizient.

### Leistungsziel 6:

Die Rahmenbedingungen für die Mitarbeiterschaft haben sich verbessert.

### Maßnahme 6.05:

Umsetzung des Verwaltungsgebäudekonzepts bis 31.12.2030.

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	THH 02
Produktgruppe	1124
Investitionsauftrag	702112440021
Sachkonto	78710000

### Ergänzende Ausführungen:

Für die Begleitung der Realisierungsstudie und für die Umsetzung des Teilprojektes Marktstraße 1 und 3 fallen Beratungshonorare in Höhe von rund 100.000 € an.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

### Ausführungen:

Für die Umsetzung des Verwaltungsgebäudekonzepts fallen in den Folgejahren Investitions- bzw. Mietkosten an. Die Investitionskosten sind in der Finanzhaushaltsplanung 2020/2021 aufgenommen. Für die Realisierung eigener baulicher Maßnahmen stehen im Finanzplanungszeitraum 7,6 Millionen Euro für die Umsetzung des Gesamtverwaltungsgebäudekonzeptes zur Verfügung. Die Höhe der künftigen

Mietaufwendungen kann aktuell noch nicht beziffert werden. Dies hängt letztlich von der Gesamtfläche des Gebäudes ab. Insgesamt muss sich die Anmietung im Vergleich zur Eigenerstellung wirtschaftlich darstellen, nur dann kommt eine Anmietung in Betracht. Dies ist auch zwingende Voraussetzung für die Genehmigung des Regierungspräsidiums.

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme vom vorgelegten Entwurf des Grundlagenvertrages mit der M 1+3 Verwaltungs GmbH über die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes als Mietmodell in der Marktstraße 1 und 3. Auftrag an die Verwaltung auf Basis des Entwurfes die abschließende Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Investor vorzunehmen und dem Gemeinderat zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.
2. Kenntnisnahme vom Planungsstand der M 1+3 Verwaltungs GmbH vom 13.03.2020 zum Neubau des Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1 und 3 und von der dazugehörigen Stellungnahme des Gestaltungsbeirats vom 13.03.2020.
3. Zustimmung zur Verortung des Sitzungssaals im Verwaltungsgebäude Marktstraße 1 und 3 mit der zugehörigen Infrastruktur (u. a. Abteilung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit, Besprechungsräume für Fraktionen und die Verwaltung sowie ggf. Arbeitsplätze für Fraktionsmitarbeiter).
4. Grundsätzliche Zustimmung zur Verortung der Servicebereiche - BürgerService, Ausländerwesen und Standesamt - im Verwaltungsgebäude Marktstraße 1 und 3.
5. Auftrag an die Verwaltung, zu prüfen, welche Verwaltungsbereiche zusätzlich in der Marktstraße 1 und 3 untergebracht werden können.
6. Auftrag an die Verwaltung, das Potenzial und die Wirtschaftlichkeit der Errichtung einer Tiefgarage zur öffentlichen Nutzung und zum Nachweis der Stellplatzverpflichtung nach der Landesbauordnung (LBO) unter dem Neubau des Verwaltungsgebäudes und dem Rollschuhplatz zu prüfen (Flurstücke 25/1, 25/2, 25/3 und Teilflächen der Flurstücke 70 und 71).
7. Auftrag an die Verwaltung, ein Konzept für die Neugestaltung des Rollschuhplatzes auszuarbeiten.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Verwaltung ist derzeit auf mehrere innerstädtische Standorte verteilt und die Gebäude weisen zum Teil einen hohen Sanierungsstau und Sicherheitsmängel auf. In den vergangenen Jahren ist die Mitarbeiterzahl der Verwaltung gestiegen. Perspektivisch wird sie weiter steigen. Der Bedarf an Arbeitsplätzen kann dann nicht mehr gedeckt werden. Bereits jetzt ist die Verwaltung bei der Bereitstellung der Arbeitsplätze an ihrer Grenze angelangt und musste Räumlichkeiten anmieten.

Einige Standorte erfüllen nicht die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie bzw. weisen sicherheitstechnische Mängel (Brandschutz) auf. Barrierefreiheit ist fast durchgängig nicht gegeben. Daher hatte die Verwaltung 2018 die Drees & Sommer GmbH, Stuttgart, mit einer Grobkonzeptstudie beauftragt.

Zur Deckung des kurzfristig benötigten Arbeitsplatzbedarfs wurden 2019 Büroflächen im Otto-Ficker-Areal angemietet. Die Büroräume wurden umgebaut und seit Februar 2020 stehen dort ca. 50 Arbeitsplätze zur Verfügung.

In der April-Sitzung 2018 hatte der Gemeinderat die Verwaltung mit dem Feinkonzept des Gesamtverwaltungsgebäudekonzepts beauftragt. Untersucht wurden dabei durch Drees & Sommer diverse Varianten für Standorte, die für Verwaltungsgebäude geeignet schienen, deren Gebäudezustand und die Investitionskosten. Ebenfalls untersucht wurden Anmietungen, um kurzfristig den Mehrbedarf an Arbeitsplätzen decken zu können.

In der April-Sitzung 2019 hatte der Gemeinderat die Ergebnisse des Feinkonzepts zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Variante 3 weiterzuverfolgen.

Die Variante 3 beinhaltet die Optimierung des Bestands (Rathaus, Wiederholtplatz 5, Alleenstraße 1+3, Aufgabe Vogthaus als Verwaltungsstandort), Rückbau und Neubau des Rathausanbaus und Wiederholtplatz 3 sowie die Erstellung eines Ergänzungsbaus auf dem Grundstück Marktstraße 1 und 3.

In der November-Sitzung 2019 hatte der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, auf der Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.04.2019, die konkrete Umsetzung des Gesamtverwaltungsgebäudekonzeptes in der Variante 3 anzugehen und dafür eine Realisierungsstudie beauftragt. Diese umfasste die Festlegung der Bedarfe sowie die Ausarbeitung von Abwicklungs- und Beschaffungsmodellen für die verschiedenen Bausteine und für das Gesamtprojekt.

Der Verwaltungsbedarf wurde zwischenzeitlich erhoben. Nun geht es darum, die Bedarfe entsprechend zuzuordnen. Im Zuge der Erhebung wurden auch die Abhängigkeiten aufgezeigt.

In einem ersten Schritt zur Realisierung des Gesamtverwaltungsgebäudekonzepts ist der Ergänzungsbau zu erstellen. Dieser ist notwendig, um die Entlastung der Bestandsgebäude zu erreichen. Ferner können durch diesen ersten Schritt aufwändige Interimsbauten - z. B. während der Sanierung/Neubau Rathausanbau für den BürgerService und den Bereich Ausländerwesen - vermieden werden. Der Verwaltungsneubau soll bevorzugt im Investorenmodell umgesetzt werden. Im Vordergrund steht, eine wirtschaftlichste Lösung für die Stadt zu erreichen. Dies ist auch zwingende Voraussetzung für die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Das Grundstück hatte die M 1+3 Verwaltungs GmbH von den bisherigen Eigentümern erworben.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung im November 2019 beauftragt, mit der M 1+3 Verwaltungs GmbH in ein Verhandlungsverfahren ohne vorherigen Teilnahmewettbewerb einzutreten, die Wirtschaftlichkeit zu prüfen und die Planung und Gestaltung unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats abzustimmen. Ergebnis der Verhandlungen ist der nun vorgelegte Grundlagenvertrag.

Auf diesem wird die Planung des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1 und 3 in Abhängigkeit von den städtebaulichen Rahmenbedingungen und den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats weiter betrieben.

Um die weiteren Planungen zu konkretisieren, sind Grundsatzbeschlüsse zu fassen, welche Bereiche im Verwaltungsgebäude Marktstraße 1 und 3 berücksichtigt werden könnten.

Von Seiten der Verwaltung werden vorgeschlagen (Priorität 1):

- die Servicebereiche (BürgerService, Ausländerwesen, Standesamt),
- einen Sitzungssaal mit der Abteilung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit (350)
- Besprechungsräume für Fraktionen und die Verwaltung
- sowie ggf. Arbeitsplätze für Fraktionsmitarbeiter
- Oberbürgermeister mit Referat (REF)
- Bürgermeister mit den Stabsstellen Berichtswesen und Controlling (310) sowie Recht (320)

Die Ergebnisse der Feinkonzeptstudie von Drees & Sommer hatten ergeben, dass in der Variante 3 die Kornstraße 4 und das Vogthaus als Verwaltungsgebäude aufgegeben werden.

Mit Priorität 2 sollten deshalb nach Auffassung der Verwaltung die Abteilung Bildung, das Rechnungsprüfungsamt und die Abteilung Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung im Verwaltungsgebäude Marktstraße 1 und 3 untergebracht werden. Reichen die Arbeitsplätze dort

nicht aus, könnten Bereiche nach der Sanierung des Rathauses und der Rathausenerweiterung in der Marktstraße 14 untergebracht werden.

Die Unterbringung des Archivs sollte ebenfalls mit untersucht werden. Wenn dies von den Anforderungen möglich ist, könnte auch das Archiv mit am Standort Marktstraße 1 und 3 untergebracht werden. Die freiwerdenden Flächen am Freihof würden dann Perspektiven für eine Entwicklung der Freihofschulen bieten.

Sollten Flächen im Neubau nicht untergebracht werden können, gehen diese als „Überlauf“ in die weitere Realisierungsplanung des Gesamtverwaltungsgebäudekonzeptes und müssen in den Bestandsgebäuden, bspw. Marktstraße 14 und Wiederholtplatz 5 realisiert werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Die Verwaltung ist derzeit auf mehrere Standorte innerhalb des Altstadtrings verteilt. Drees & Sommer hatte diese Standorte (Alleenstraße 1+3, Wiederholtplatz 3 und 5, Rathaus und -anbau, Vogthaus) in ihrer Feinkonzeptstudie in Bezug auf Instandhaltungszustand, Brandschutz, Arbeitssicherheit und Barrierefreiheit untersucht und bewertet.

Auf der Basis des Gebäudezustands, der Nutzeranforderungen und der Entwicklungsprognose der Mitarbeiterzahl bis zum Jahr 2026 wurden verschiedene Varianten betrachtet, wirtschaftlich bewertet und hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile analysiert.

Die Ergebnisse des Variantenvergleichs der Feinkonzeptstudie wurde dem Gemeinderat am 10.04.2019 vorgestellt. Es wurde beschlossen, die Variante 3 weiterzuverfolgen.

Die Variante 3 des Feinkonzepts sieht folgende Bausteine vor:

Neubau eines Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1 und 3

Sanierung des Rathauses Marktstraße 14

Erweiterung des Rathauses unter Betrachtung folgender Prämissen:

- Abbruch Rathausanbau und Wiederholtplatz 3 und Erstellung eines Erweiterungsbaus
- Umbau Rathausanbau und Aufstockung; Wiederholtplatz 3 wird beibehalten, ggf. andere Nutzung

Sanierung des Gebäudes Wiederholtplatz 5

Sanierung der Gebäude Alleenstraße 1 und 3

Aufgabe der Standorte Vogthaus und Kornstraße 4

Zur Projektabwicklung der einzelnen Bausteine hatte der Gemeinderat am 13.11.2019 eine Realisierungsstudie beschlossen, die mit Unterstützung von Drees & Sommer und der Rechtsanwaltskanzlei W2K durchgeführt werden sollte.

Die Realisierungsstudie umfasst:

1. die Bedarfsplanung (Festlegung der Raum- und Funktionsprogramme, der Zonierungs- und Belegungsplanung)
2. Abwicklungs- und Beschaffungsmodelle für die verschiedenen Bausteine und das Gesamtprojekt
3. Eintritt in ein Verhandlungsverfahren mit der M 1 + 3 Verwaltungs GmbH zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Standort Marktstraße 1 und 3

Im Folgenden wird der aktuelle Projektstand der Realisierungsstudie dargestellt.

## 1. Bedarfsplanung

Die Bedarfsplanung geht von einer Mitarbeiterzahl (Stand November 2019), von 286 Mitarbeiter\*innen aus. Perspektivisch wird sich diese Zahl bis 2023 auf 320 Mitarbeiter\*innen, bis 2026 auf 326 Mitarbeiter\*innen erhöhen. Demzufolge liegt der Fokus der Bedarfsplanung darauf, welche Abteilungen und Funktionen in welchen Gebäuden untergebracht werden und wo diese sinnvoll verortet werden.

Um entscheiden zu können, welche Abteilungen und Funktionen in den Neubau Marktstraße 1 und 3 ziehen und welche in den Bestandsgebäuden verortet werden, soll eine Belegungs- und Zonierungsplanung für das gesamte Verwaltungsgebäudekonzept erstellt werden. Als Basis für diese Belegungsplanung wurden in den vergangenen Monaten die Nutzerbedarfe der gesamten Stadtverwaltung mittels Fragebögen, Selbstbeobachtungen und Einzelgesprächen ermittelt und ausgewertet. Bei den Nutzerbedarfen handelt es sich nicht nur um die Anzahl von Arbeitsplätzen, sondern auch um die Abfrage von öffentlichen und nichtöffentlichen Bereichen, Funktionsbeziehungen zu anderen Abteilungen, Bedarf an Stauraum/Archiven und an Besprechungsräumen (siehe Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage).

Die bisherigen Ergebnisse geben ein gesamtes Bild über die Bedarfe und die funktionalen Zusammenhänge wieder und dienen dazu, die Belegungs- und Zonierungsplanung zu entwickeln. Das Ziel dieser Belegungs- und Zonierungsplanung soll eine Empfehlung sein, welche Abteilungen in welchem Gebäude vorgesehen werden sollen.

Die finalen Ergebnisse der Belegungs- und Zonierungsplanung entwickeln sich aus der Festlegung der Kubatur des Neubaus Marktstraße 1 und 3 und der Festlegung der darin verorteten Funktionen. Vorstellbar sind vor allem Servicebereiche der Stadtverwaltung mit hohem Publikumsverkehr (BürgerService, Ausländerwesen, Standesamt) dort anzusiedeln. Darüber hinaus könnten dort weitere Bereiche aus dem Gebäude Marktstraße 14 untergebracht werden. Dies würde den Ablauf zur Umsetzung des Gesamtverwaltungsgebäudekonzepts auch dahingehend optimieren, dass keine Interimsflächen für die Sanierung bzw. den Neubau am Standort Marktstraße 14 notwendig werden würden.

Im weiteren Verlauf sind auch die Bedarfe der Fraktionen und Gruppierungen zu konkretisieren. Neben Besprechungsräumen für Fraktions- und Gruppierungssitzungen müssen ggf. auch Arbeitsplätze für Fraktionsmitarbeiter\*innen mit berücksichtigt werden. Die konkreten Bedarfe sollen in einem Workshop mit dem Gemeinderat, der ursprünglich am 25.03.2020 geplant war, definiert werden und sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Die Verwaltung schlägt vor, vorrangig die Servicebereiche dort zu verorten. Für die konkrete Ausgestaltung (u. a. digitale Services) ist vorgesehen, die Bürgerschaft mit einzubinden. Auf das Konzept der **Bürgerbeteiligung** wird **in einer separaten Sitzungsvorlage** eingegangen (siehe Sitzungsvorlage GR/2020/060). Darüber hinaus wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den

Sitzungssaal im Neubau Marktstraße 1 und 3 mit der dazugehörigen Infrastruktur (Abteilung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit und Besprechungsräume dort anzusiedeln. Des Weiteren sollen der Oberbürgermeister mit dem Referat und der Bürgermeister mit den Stabsstellen dort untergebracht werden.

Aus der Festlegung der Kubatur und der Funktionsbereiche des Neubaus Marktstraße 1 und 3 wird sich eine Anzahl an Arbeitsplätzen (AP) ergeben. Die Anzahl der AP, die in den Bestandsgebäuden untergebracht werden können, lässt sich abhängig von den Funktionsbereichen, ungefähr ermitteln. Aus der Differenz all dieser AP und der Gesamtzahl von 326 AP ergibt sich dann die Zahl der benötigten AP und somit die Kubatur für die Rathausenerweiterung. Diese ist als 2. Schritt zur Realisierung des Gesamtverwaltungsgebäudekonzeptes anzugehen.

Zur Diskussion steht bei der Rathausenerweiterung weiterhin eine Aufstockung oder der Abbruch und Neubau des jetzigen Rathausanbaus und des Gebäudes Widerholtplatz 3 und daraus resultierend der Rathausenerweiterungsbau. Hierbei sind verschiedene Kombinationen aus Neubau, Teilneubau und Sanierung denkbar.

## **1.1. Verortung des Sitzungssaals**

### ***Verortung im Kornhaus***

Der bisherige Sitzungssaal im Rathausanbau ist zu klein, technisch dringend zu erneuern, derzeit nicht barrierefrei erreichbar und sicherheitstechnisch bedenklich. Daher hatte der Gemeinderat in der Auslobung des Wettbewerbs zur Sanierung des Kornhauses einen multifunktionalen Raum beschlossen, der sowohl für Ausstellungen als auch für Gemeinderats- bzw. Fraktionssitzungen zur Verfügung stehen soll.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung für das Kornhaus werden die Varianten für das Untergeschoss, in dem Sonderausstellungen stattfinden sollen untersucht. Abhängig davon, ob die Heizzentrale in die Untergeschosserweiterung zwischen Kornhaus und Max-Eyth-Haus verlegt wird, gestaltet sich die Größe der Sonderausstellungsfläche. Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat und wird in der Juni-Sitzungsrunde vorgelegt.

Sollte die Heizzentrale nicht verlegt werden - was seitens der Verwaltung aus Wirtschaftlichkeitsgründen vorgeschlagen wird - wird ein Teil der Sonderausstellung für mind. 6 Wochen/Jahr im Dachgeschoss des Kornhauses untergebracht werden müssen. Diese Zeitspanne und die bisherige Frequentierung des Sitzungssaales würden sich nicht mit den GR- und Fraktionssitzungen in Einklang bringen lassen. Aus statischen Gründen ist das Dachgeschoss nicht als Versammlungsstätte (>199 Personen) nutzbar. Außerdem lässt die zweireihige Stützenkonstruktion, die sich in der Mittelzone des Dachgeschosses befindet und statisch zur Abtragung der Dachlast benötigt wird, eine optimale Möblierung für einen Sitzungssaal nicht zu. Die bevorzugte und optimale Nutzbarkeit als Sitzungssaal ist daher nicht gegeben.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Dachgeschoss des Kornhauses als multifunktionalen Raum für Ausstellungen, Besprechungen und sonstige Bedarfe mit einer Anzahl bis 199 Personen zu nutzen. Der Bedarf an multifunktionalen Räumen ist in der Stadt Kirchheim unter Teck sehr groß. Drees & Sommer hat in seiner Untersuchung ebenfalls einen hohen Bedarf an Besprechungsräumen ermittelt.

### ***Verortung im Neubau Marktstraße 1 und 3***

Die ersten Entwürfe der M 1+3 Verwaltungs GmbH haben für den Neubau der Marktstraße 1 und 3 gezeigt, dass sich im Dachgeschoss ein großer multifunktionaler Raum einrichten

lässt, der den Sitzungssaal und Fraktionsbesprechungsräume abbildet und der sich auch multifunktional nutzen lässt.

### ***Verortung in der Rathausaufstockung oder -erweiterung***

In der Gemeinderatssitzung am 11.03.2015 wurde dem Gremium eine Rathausenerweiterung in Form einer Aufstockung vorgestellt, bei der der Sitzungssaal entweder im 1. Obergeschoss verbleibt oder alternativ in der Aufstockung im Dachgeschoss untergebracht wird. Der Gemeinderat hatte von der Vorentwurfsplanung Kenntnis genommen. Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Aus Sicht der Verwaltung scheidet der Verbleib im 1.OG aus, da die Raumgröße bereits jetzt an ihrer Kapazitätsgrenze ist. Eine Verortung in einer Aufstockung mit größerer Grundfläche als heute wäre grundsätzlich möglich.

Entscheidet sich der Gemeinderat für einen Abbruch des jetzigen Rathausanbaus und des Gebäudes Widerholplatz 3 und der daraus resultierenden Rathausenerweiterung kann auch dort der Sitzungssaal verortet werden.

#### Fazit:

Die Verwaltung schlägt vor, den Sitzungssaal im Neubau des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1 und 3 zu verorten und die zugehörige Infrastruktur, u.a. für die Abteilung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit, für Besprechungsräume der Fraktionen und der Verwaltung sowie ggf. für Arbeitsplätze für Fraktionsmitarbeiter bereit zu stellen.

## **1.2. Verortung des Stadtarchivs**

Das Stadtarchiv ist in einem Gebäude im Freihof Areal untergebracht. Perspektivisch hat das Stadtarchiv dort keine Erweiterungsmöglichkeit. Gleichzeitig ist die raumluftechnische Anlage derart veraltet, dass keine Ersatzteile mehr für Reparaturen zur Verfügung stehen. Die Investition in eine neue raumluftechnische Anlage beläuft sich auf ca. 350.000 Euro. Die Maßnahme wurde im Hinblick auf die Gesamtdiskussion um die zukünftige Entwicklung der Verwaltungsgebäude zurückgestellt. Die Verwaltung schlägt vor, die Verortung des Stadtarchivs im Neubau des Verwaltungsgebäudes weiter zu untersuchen und sofern es die Flächenanforderungen zulassen, auch dort zu berücksichtigen. Diese Maßnahme würde die Neukonzeption des Freihof Areals begünstigen, da für die weiteren Entwicklungen an den beiden jeweils dreizügigen Schulen mit Ganztagesbetrieb ein merklicher Mehrbedarf an Flächen besteht.

## **2. Abwicklungs- und Beschaffungsmodelle für die verschiedenen Bausteine und das Gesamtprojekt**

Die Ergebnisse der verschiedenen Abwicklungs- und Beschaffungsmodelle sind abhängig von der Größe des Neubaus Marktstraße 1 und 3, da sich daraus der Bedarf für die Kubatur der Rathausenerweiterung ergibt, so dass momentan der Fokus der Verwaltung auf dem Teilprojekt Neubau Marktstraße 1 und 3 liegt. Der Projektstand wird nachfolgend vorgestellt.

## **3. Neubau eines Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1 und 3**

### **3.1. Aussagen zum bestehenden Bebauungsplan/Bauleitplanung**

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Bereich der Grundstücke Marktstraße 1 und 3 wird heute nach den Bestimmungen der „Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen

Altstadt“, in Verbindung mit § 34 des Baugesetzbuches (BauGB), geregelt. Zudem liegt für die Fläche ein nicht qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aus dem Jahr 1989 vor, der für seinen Geltungsbereich planungsrechtlich die Nutzung „Vergnügungsstätten“ ausschließt. Unter Bezugnahme auf die Aussagen des Verwaltungsgebäudekonzeptes wurde vom Gemeinderat im Februar 2019 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der für die Grundstücksflächen Marktstraße 1 und 3, nach der Art der zulässigen Nutzung, die Festsetzung einer Baufläche für den Gemeinbedarf (BfG), mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, enthält. Ziel dieses Aufstellungsbeschlusses war, die Grundstücksflächen für die an dieser Stelle angestrebte öffentliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Auf der Grundlage des heutigen Planungsrechtes ist ein Bauvorhaben in der im Gestaltungsbeirat diskutierten Größe und Kubatur, nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund setzt die bauliche Realisierung eines solchen Vorhabens die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, mit der danach vorgesehenen gesetzlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange voraus (vgl. Grundlagenvertrag).

Für die Fläche des Rollschuhplatzes (Teil der Sachgesamtheit Stadtbefestigung Kirchheim/Teck und Kulturdenkmal gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)) liegt kein qualifizierter Bauleitplan vor. Diese Fläche wird ebenfalls vom Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen Altstadt umfasst und ist zudem Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutz-Satzung nach § 19 DSchG.

### **3.2. Grundlagenvertrag zwischen der Stadt Kirchheim und dem Investor M 1+3 Verwaltungs GmbH**

Die M 1+3 Verwaltungs GmbH hat die Flurstücke 25/1, 25/2 und 25/3 der Marktstraße 1 und 3 von den bisherigen Eigentümern erworben und beabsichtigt auf diesen Flächen und auf Teilflächen der Flurstücke 70 und 71 (Rollschuhplatz) ein Verwaltungsgebäude für die Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck zu errichten. Die M 1+3 Verwaltungs GmbH tritt dabei als Investor auf.

Bereits bei der Vorstellung der Studie von Drees & Sommer wurde klar, dass ein zentrumsnaher Alternativstandort, der sowohl gut erreichbar für Bürgerdienste ist, als auch eine sinnvolle Vernetzung der einzelnen Verwaltungsstandorte bietet, nicht vorhanden ist.

Die Verwaltung ist auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 13.11.2019 mit dem Investor in Verhandlungen getreten und hat unter Beteiligung der Rechtsanwaltskanzlei W2K sowie Drees & Sommer einen Grundlagenvertrag erarbeitet, der dem Gemeinderat im Rahmen dieser Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Im 1. Bauabschnitt soll das Kopfgebäude, das traufständig zur Marktstraße steht, erhalten bleiben, da ein lebenslanges Wohnrecht für die seitherige Miteigentümerin im 1. Obergeschoss vertraglich vereinbart ist. Die rückwärtige Fläche, auf der sich ein Gebäude für gewerbliche Nutzung befindet, soll ab Juni 2020 abgebrochen werden.

An dieser Stelle und auf Teilflächen des angrenzenden Rollschuhplatzes soll ein neues Verwaltungsgebäude entstehen. Wenn sich zeigt, dass sich eine Anmietung gegenüber dem Eigenbau insgesamt wirtschaftlicher darstellt, wird die Stadtverwaltung das Gebäude über einen Zeitraum von 30 Jahren anmieten, mit der Option eines späteren Erwerbs.

In einem späteren 2. Bauabschnitt soll das Kopfgebäude abgebrochen und das Verwaltungsgebäude erweitert werden.

### **Ziele des Grundlagenvertrags**

Der Grundlagenvertrag dient der Vorbereitung des gemeinsamen Projekts und als Grundlage für eine endgültige Entscheidung über die Zusammenarbeit. Als Vorarbeit sind verschiedene Untersuchungen, Planungen und Maßnahmen notwendig.

Mit dem Grundlagenvertrag regeln die Vertragspartner, wer welche Aufgaben übernimmt, wer die Kosten trägt und was in dem Fall gelten soll, wenn das Projekt nicht zur weiteren Umsetzung gelangen sollte.

Weiterhin beschreibt der Grundlagenvertrag das Projektvorhaben und trifft Aussagen zu Qualitäten und Funktionen. Als öffentliche Hand sieht sich die Verwaltung in einer Vorbildfunktion, was den Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz betrifft und definiert deshalb grundlegende Nachhaltigkeitsziele, die im weiteren Planungsprozess vertieft werden sollen.

Weitere Punkte betreffen das Vertragsmodell, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Bauleitplanung, Objektplanung, Ausgleich und Artenschutz, die Erschließung, die Bürgerbeteiligung, die Option zur Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage und das weitere Vorgehen.

Das Vorhaben bedarf bei der Umsetzung im Mietmodell der Genehmigung durch das Regierungspräsidium (§ 87 Abs. 5 S. 1 GemO). Vor Abschluss des Mietvertrages ist die Wirtschaftlichkeit gegenüber eines Eigenbaus aufzuzeigen. Der Mietvertrag kommt nur zustande, wenn sich zeigt, dass die Anmietung wirtschaftlicher ist, als der Eigenbau. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums wird nur erteilt, wenn eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Die Stadt strebt eine frühzeitige Abstimmung mit dem Regierungspräsidium an. Sämtliche Verpflichtungen der Stadt im Grundlagenvertrag stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt durch das Regierungspräsidium. Rückmeldungen zum Grundlagenvertrag werden bis zur Gemeinderatssitzung am 12.05.2020 erfolgen.

Der Planungsstand vom 13.03.2020 sowie die Nachhaltigkeitsziele für den Neubau der M 1+3 Verwaltungs GmbH werden dem Grundlagenvertrag zugrunde gelegt (siehe Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage).

### **Planungsstand Neubau Marktstraße 1 und 3**

Die M 1+3 Verwaltungs GmbH hat mehr\* Architekten, Kirchheim unter Teck, mit der Planung des Verwaltungsgebäudes beauftragt. Die ersten Studien beschäftigten sich mit städtebaulichen Strukturen, mit der auf dem Grundstück und der Bedeutung des Gebäudes angemessenen Kubatur sowie der Dachlandschaft. Dabei sah mehr\* Architekten einen dreigeschossigen Baukörper mit einer kleinteiligen traufständigen Satteldachlandschaft zur Marktstraße hin vor. Ergänzt wurde der Entwurf mit einer Tiefgarage unter dem Gebäude sowie unter dem Rollschuhplatz. Die Zufahrt dazu erfolgt über die Alleenstraße.

Diese Studien wurden dem Gestaltungsbeirat (GBR) am 06.12.2019 präsentiert und der GBR würdigte die tiefe und sensible Analyse des städtebaulichen Umfeldes, schlug aber für die Weiterbearbeitung vor, die Traufkante des neuen Verwaltungsgebäudes höchstens auf das Niveau des Vogthauses zu setzen, ein durchgehendes Satteldach für den 1. Bauabschnitt in Längsrichtung auszubilden, um die Bedeutung des Verwaltungsgebäudes in den Rang des Rathauses oder des Kornhauses zu heben.

Weiterhin schlug der GBR vor, das Kopfgebäude als Sonderbauwerk mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im 2. Bauabschnitt unter Beibehaltung der heutigen Breite der Marktstraße zu realisieren. Dabei legte der GBR besonderen Wert auf die

Nutzung des Erdgeschosses und seine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum.

In der Gesamtbetrachtung des städtebaulichen Umfeldes zwischen Bastion und Martinskirche bestätigte der GBR nochmals seine am 28.11.2018 geäußerte Überzeugung, dass die Studie von mehr\*Architekten zum Rathaus und Rathausanbau der städtebaulich, gebäudestrukturell und mit Erhaltung des Sitzungssaales an dieser Stelle auch funktional der richtige Ansatz ist und weiterverfolgt werden sollte.

Eine Tiefgarage unter dem Rollschuhplatz wurde als sinnvoll erachtet, jedoch sollte die Zufahrt nach Osten aus dem Kurvenbereich der Alleenstraße heraus verlagert werden. Außerdem sollte eine Mehrgeschossigkeit der Tiefgarage geprüft werden, um ein adäquates öffentliches Parkierungsangebot zu schaffen.

In der Folge überarbeiteten mehr\* Architekten ihren Entwurf und präsentierten dem Gestaltungsbeirat am 13.03.2020 ein giebelständiges Gebäude, das zum Rollschuhplatz hin einen abgeschrägten Giebel aufweist. Zur Marktstraße hin präsentiert der Entwurf eine spitze Gebäudeecke mit einem abgeschrägten Giebel.

Die Form des Gebäudes orientiert sich mit seinen jetzt vier Vollgeschossen und dem Dachgeschoss, gemäß der Empfehlung des letzten GBR, an den großen Gebäuden der Stadt, wie dem Rathaus oder dem Kornhaus. Das Gebäude fügt sich ein und weist trotzdem eine starke Eigenständigkeit auf. Es werden mit der horizontalen Gliederung des Gebäudes und der Verwendung von Fachwerkelementen in einer mehrschichtigen Fassade Analogien zu historischen Gebäuden aufgegriffen. Der Entwurf nimmt die Traufe des Vogthauses auf und schöpft damit die maximale Höhe aus (siehe Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage).

Bei vier Vollgeschossen und dem Dachgeschoss ergeben sich in Summe ca. 160 Arbeitsplätze. Die genaue Anzahl an AP wird abhängig sein von der Zonierung der Bereiche, die in dem Verwaltungsgebäude untergebracht werden, von der Anzahl an Besprechungsräumen und von der Konstruktionshöhe der Geschosse. Auf Grund von möglichen technischen Anforderungen (z.B. raumluftechnische Anlagen) könnte sich die Anzahl von 4 Vollgeschossen auf drei reduzieren.

Der GBR diskutiert die Ecke des Gebäudes zur Marktstraße hin und empfindet die Wirkung als zu abweisend; auch formuliere sie keine angemessene Eingangssituation.

Der GBR schlägt für die Weiterbearbeitung vor, die Situation an der Marktstraße durch weitere den Städtebau und das Volumen betreffende Alternativen zu überarbeiten und durch das Abrücken des Gebäudes von der Marktstraße einen Vorbereich zu schaffen. Der entstehende Vorplatz würde ermöglichen das Gebäude in seiner gesamten Höhe mit dem Giebel zur Marktstraße zu stellen.

Aus der Erdgeschosszone heraus sollte sich das Gebäude mit dem Außenraum verknüpfen. Das Thema Dach und Belichtung ist im Zusammenhang mit der Nutzung weiter zu entwickeln.

Außerdem weist der GBR darauf hin, dass die Gestaltung und Nutzung des Rollschuhplatzes auch in dem Zusammenwirkung mit dem Gebäude zu betrachten sei.

Der aktuell vorliegende Entwurf ist Grundlage für die weitere Einbindung der Öffentlichkeit.

### **Tiefgarage**

Im Grundlagenvertrag wird vereinbart, dass zur Deckung des Stellplatzbedarfs nach LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg der Bau einer Tiefgarage zu prüfen ist.

Im Planungsstand vom 13.03.2020 zur Tiefgarage schlagen mehr\*Architekten eine mehrgeschossige Tiefgarage vor. Für den Stellplatznachweis nach LBO genügt allerdings eine eingeschossige Tiefgarage. Der Stellplatznachweis ist zu führen, allerdings können für das Verwaltungsgebäude die Stellplätze auch abgelöst werden.

Der Gestaltungsbeirat merkt dazu an, dass der CO<sub>2</sub>-Footprint einer Tiefgarage sehr ungünstig sei. Er schlägt vor, dies bei den weiteren Überlegungen zur Tiefgarage zu berücksichtigen.

Die Verwaltung hat sich mit der Notwendigkeit einer Tiefgarage unter dem Rollschuhplatz intensiv beschäftigt und sieht folgenden Aspekte, die berücksichtigt werden müssen:

- Als Stellplatznachweis gemäß LBO (Landesbauordnung) genügt eine eingeschossige Tiefgarage für den Investor. Alternativ könnten die Stellplätze an anderer Stelle verwirklicht oder von der Stadt abgelöst werden.
- Beim Bau einer mehrgeschossigen Tiefgarage durch den Investor M 1 + 3 Verwaltungs GmbH könnten die Stadtwerke Kirchheim ein oder mehrere Geschosse pachten und bewirtschaften. Die Wirtschaftlichkeit ist dabei noch nachzuweisen.

Das Planungsbüro Richter-Richard wurde mit einer Untersuchung beauftragt, die die Erschließung eines Tiefgaragenbauwerks im Bereich des Rollschuhplatzes sowie dessen Anbindung an die Alleenstraße zum Inhalt hat. Dabei wurden sowohl der baurechtlich erforderliche Stellplatzbedarf, bezogen auf das Verwaltungsgebäude als auch eine Erweiterung der Tiefgarage um ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen, in zwei zusätzlichen Untergeschossen, untersucht.

Im Ergebnis ist die Anbindung auch einer größeren, über den baurechtlich nachzuweisenden Stellplatzbedarf hinausgehenden, Tiefgarage, aus verkehrstechnischer Sicht problemlos möglich. Dabei könnten die im Bereich der Zu- und Ausfahrt erforderlichen Eingriffe in die vorhandene Böschung geringer gehalten werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Alleenstraße auf 30 km/h reduziert werden würde (siehe Anlage 4 zu dieser Sitzungsvorlage). Dieses ist Bestandteil des Stadtgeschwindigkeitskonzeptes.

Im Rahmen des vom Büro Richter-Richard bearbeiteten integrierten Verkehrskonzeptes wurde das Thema des ruhenden Verkehrs bislang nicht näher untersucht. Auf der Grundlage der dazu vorliegenden Datengrundlage, ist nach Auffassung des Büros eine belastbare und tragfähige Aussage, z.B. zur Anzahl der vorhandenen Parkplätze, die aus dem öffentlichen Raum in den Neubau einer Tiefgarage Rollschuhplatz verlagert werden könnten, nicht möglich.

Dasselbe gilt auch für die Beantwortung der Frage, ob ein zusätzliches Angebot an unterirdischen Parkplätzen an dieser Stelle, zulasten bestehender Kapazitäten bei den vorhandenen Tiefgaragen ginge. Auch die Vereinbarkeit einer Ausweitung des Angebots an Tiefgaragen-Parkplätzen mit den angestrebten Maßnahmen und Zielsetzungen einer verbesserten Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem ÖPNV, wäre in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Über die oben genannten Themen und über Umfang und mögliche Inhalte einer solchen Untersuchung, wird im Rahmen eines Besprechungstermins mit dem Verkehrsplaner und den beteiligten Stellen der Verwaltung beraten und anschließend ein Lösungsvorschlag unterbreitet.

### ***Rollschuhplatz***

Die Verwaltung schlägt vor, parallel dazu die Neugestaltung des Rollschuhplatzes anzugehen. Der Rollschuhplatz und der dazugehörige Wall zur Alleenstraße stehen unter Denkmalschutz (Teil der Sachgesamtheit Stadtbefestigung Kirchheim/Teck und Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG). Das Landesamt für Denkmalpflege ist in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Ebenfalls in die zukünftige Gestaltung und Nutzung mit einbezogen werden soll die Bürgerschaft von Kirchheim unter Teck in Form einer Bürgerbeteiligung (auf die separate Sitzungsvorlage dazu wird verwiesen).

Die Verwaltung schlägt vor, beim Neubau des Verwaltungsgebäudes die infrastrukturelle Ausstattung zur Veranstaltungsnutzung des Rollschuhplatzes bereits jetzt mit vorzusehen.

### ***4. Ausblick über das weitere Verfahren***

Wenn der Gemeinderat dem Entwurf des Grundlagenvertrages grundsätzlich seine Zustimmung erteilt, wird die Verwaltung auf dieser Basis die finale Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Investor vornehmen. Der endgültige Vertragsentwurf wird dann – voraussichtlich in der Juni-Sitzungsrunde – dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Bei positiver Beschlussfassung folgt anschließend eine EU-weite Bekanntmachung, dass die Stadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, den Grundlagenvertrag mit einem Investor abzuschließen. Danach muss eine zehntägige Einspruchsfrist eingehalten werden. Sobald diese verstrichen ist und keine Einwände gegen die Vertragsunterzeichnung bestehen, kann der Grundlagenvertrag von beiden Vertragspartnern unterzeichnet werden.

Nach Unterzeichnung des Grundlagenvertrags wird die Objekt- und Fachplanung des Neubaus mit dem Investor vertieft. In die Konkretisierung der Planung werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung einfließen. Parallel hierzu werden die Bedarfe der Fraktionen und Gruppierungen erhoben und die Anforderungen des Archivs konkretisiert.

Wenn die Kubatur steht, kann die abschließende Zuordnung der Bereiche erfolgen und die Planung entsprechend konkretisiert werden. Die Anforderungen an die Ausstattung und die Nachhaltigkeitsziele werden in einem Anforderungskatalog festgelegt, der im Zuge des weiteren Projektfortgangs aufgestellt und fortgeschrieben wird.

Der Anforderungskatalog bildet anschließend die Grundlage für die Mieterbaubeschreibung. Die Mieterbaubeschreibung wird Vertragsbestandteil beim Abschluss des Mietvertrags zwischen dem Investor und der Stadt Kirchheim unter Teck. Wenn sich zeigt, dass sich die Anmietung insgesamt wirtschaftlich realisieren lässt, wird der Mietvertrag final ausverhandelt und zur abschließenden Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgelegt. Es ist beabsichtigt, den Mietvertrag bis Ende dieses Jahres abzuschließen.

Sollten Flächen im Neubau Marktstraße 1 und 3 nicht untergebracht werden können, gehen diese als „Überlauf“ in die weitere Realisierungsplanung des Gesamtverwaltungsgebäudekonzeptes und sind im 2. Schritt bei der Sanierung/Neubau der Bestandsgebäude Marktstraße 14 und Wiederholtplatz 3 und 5 zu berücksichtigen.

Sämtliche weitere Verfahrensschritte werden unter Einbindung des Gemeinderates erfolgen.