

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/010

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Kloss-Nitzschke, Beate
 Telefon: +49 7021 502-503

AZ:
 Datum: 14.12.2020

Verwaltungsgebäudekonzept
- Eckpunkte des städtebaulichen Konzepts für den Neubau
Marktstraße 1 und 3

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	03.02.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	10.02.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Machbarkeitsstudie M1+3 Neubau Verwaltungsgebäude (ö)
- Anlage 2 - Sprengisometrie M1+3 Neubau Verwaltungsgebäude (ö)
- Anlage 3 - Erläuterung Machbarkeitsstudie Neubau Verwaltungsgebäude (ö)
- Anlage 4 - Informelle Beteiligung LAD Neubau Verwaltungsgebäudekonzept (ö)
- Anlage 5 - Informelle Stellungnahme LAD Neubau Verwaltungsgebäude 14.01.2021 (ö)
- Anlage 6 - Freiraumgestaltung Neubau Verwaltungsgebäude (ö)

BEZUG

- „Verwaltungsgebäudekonzept - Realisierungsstudie Teilprojekt Marktstraße 1 und 3 als Investorenmodell“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2020 (§ 38 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/043)
- „Verwaltungsgebäudekonzept - Informations- und Beteiligungsprozess Neubau Marktstraße 1 und 3“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2020 (§ 39 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/060)
- „Abschlussbericht Bürgerbeteiligung zum Verwaltungsgebäudeneubau in der Marktstraße 1 und 3“ in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Soziales und Bürgerdienste vom 08.12.2020 (§ 29 ö, BSB/2020/023)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
 Mitzeichnung von: 120, 210, 220, 320, 330, 340, 350, BM, EBM, REF

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)

Strategisches Ziel:

- 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 Umsetzung des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 fallen Beratungshonorare unter anderem für Drees & Sommer und für die Rechtsanwaltskanzlei W2K an. Im Haushalt 2021 werden Mittel über 100.000 Euro für das gesamte Verwaltungsgebäudekonzept bereitgestellt, die noch verbleibenden Mittel des Haushaltsjahres 2020 in Höhe von 426.000 Euro (Stand 28.12.2020) werden als Ermächtigungsübertrag übertragen.

Für die Grundlagenermittlung und die Vorentwurfsplanung der Freiraumplanung Rollschuhplatz von dem Landschaftsarchitekturbüro Möhrle+Partner werden Mittel in Höhe von 30.000 Euro für das Haushaltsjahr 2021 benötigt.

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 Mietkosten an. Die Höhe der künftigen Mietaufwendungen für das geplante Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3 kann aktuell noch nicht beziffert werden. Dies hängt letztlich von der Gesamtfläche des Gebäudes und von der Ausstattung ab. Nach Festlegung der Kubatur und Klärung der Belegung werden in einer Mietbaubeschreibung die Eckpunkte festgelegt. Diese sind Grundlage für den Mietvertrag. Insgesamt muss sich die Anmietung im Vergleich zur Eigenherstellung wirtschaftlich darstellen, nur dann kommt eine Anmietung in Betracht. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Genehmigung des Mietvertrags mit Kaufoption durch das Regierungspräsidium.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme vom Planungsstand der M1+3 Verwaltungs GbR/mehr*architekten vom 02.12.2020 zum Neubau des Verwaltungsgebäudes in der Marktstraße 1+3 und Kenntnisnahme des Beteiligungsprozesses der Entwurfsstudie.
2. Zustimmung zu den Eckdaten des städtebaulichen Konzepts für den Neubau Marktstraße 1 + 3 als Orientierungsmaße für den Bauabschnitt 1+2 gemäß Planskizze von M1+3 Verwaltungs GbR als Grundlage zur weiteren Planung.
Orientierungsmaße des Gebäudes Bauabschnitt 1+2:
 - Länge x Breite: ca. 46,50 m x 17,50 m
 - Firsthöhe: ca. 20,75 m
 - Traufhöhe: ca. 10,75 m
3. Grundsatzentscheidung zur Parkierung
 - öffentliche Tiefgarage
 - Verortung/Ablöse der notwendigen PKW-Stellplätze gemäß den Vorgaben der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg
 - Zuordnung von Stellplätzen zum Gebäude
4. Vergabe der Freiraumplanung des Rollschuhplatzes an die Firma Möhrle+Partner, Stuttgart.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Verwaltung ist derzeit auf mehrere Standorte überwiegend innerhalb des Altstadttrings verteilt. Die Gebäude befinden sich teilweise in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit, Brandschutz und Elektroinstallationen/Digitalisierung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Von der Firma Drees & Sommer wurden die einzelnen Standorte untersucht und bewertet. In der Gemeinderatsitzung am 10.04.2019 wurden auf Basis der erstellten Feinkonzeption („Machbarkeitsanalyse“) folgende Bausteine des Verwaltungsgebäudekonzepts beschlossen:

- Neubau eines Verwaltungsgebäudes als Ergänzungsbau, vorzugsweise auf dem Grundstück in der Marktstraße 1+3
- Sanierung des historischen Rathauses, Marktstraße 14
- Sanierung/Erweiterung des Rathausanbaues und des Gebäudes Widerholtplatz 3
- Sanierung des Gebäudes Widerholtplatz 5
- Sanierung der Gebäude Alleenstraße 1+3
- Aufgabe der Standorte Vogthaus, Widerholstraße 4 und Kornstraße 4

Zur Projektabwicklung der einzelnen Bausteine hatte der Gemeinderat am 13.11.2019 die weiterführende Realisierungsstudie beschlossen und die Firma Drees & Sommer mit der Umsetzung beauftragt. Zur Klärung rechtlicher Fragestellungen wurde die Rechtsanwaltskanzlei W2K eingebunden. Die Realisierungsstudie umfasste die Bedarfsplanung, die Abwicklungsmodelle für die verschiedenen Bausteine und der Eintritt in ein Verhandlungsverfahren mit M1+3 Verwaltungs GbR zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Standort Marktstraße 1+3. Ein städtebauliches Konzept für den Neubau Marktstraße 1 + 3 mit Eckpunkten als Orientierungsmaße für den Bauabschnitt 1 + 2 wurden als Grundlage zur weiteren Planung erarbeitet.

Für den Neubau des Ergänzungsbaus auf dem Grundstück Marktstraße 1+3 wurde bewusst entschieden, die maximale Größe des Gebäudes aus städtebaulicher Sicht anzugehen und erst nach Festlegung der Gebäudekubatur eine finale Belegungsplanung vorzunehmen.

Vom Gemeinderat wurde am 20.05.2020 beschlossen, die Service-Bereiche (BürgerService, Standesamt und Ausländerwesen) im Neubau zu verorten. Welche weiteren Bereiche in den Neubau ziehen, wird festgelegt, wenn die Eckpunkte zur Kubatur des Gebäudes feststehen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die M1+3 Verwaltungs GbR plant als Investor zugunsten der Stadt die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände der Marktstraße 1+3 (Flurstück 25/1, 25/2 und 25/3). Die M1+3 Verwaltungs GbR ist Eigentümerin der genannten Grundstücke.

Grundlagenvertrag

Ein Grundlagenvertrag zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Investor wurde in Zusammenarbeit mit Drees & Sommer und W2K verfasst, um die Aufgaben, Verpflichtungen und Zielrichtungen des Bauprojekts beider Vertragspartner zu definieren. Eine Kaufoption am Ende der mietweisen Nutzung des Gebäudes ist vertraglich vorgesehen. Ein Anforderungskatalog mit der Definition der Ausstattung des Gebäudes bildet die Grundlage für die Mieterbaubeschreibung. Diese wird Vertragsbestandteil für den Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt und dem Investor. Der Mietvertrag wird vorbereitet und dem Gemeinderat zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt. Insgesamt muss sich die Anmietung im Vergleich zur Eigenherstellung des Gebäudes wirtschaftlich darstellen, nur dann kommt eine Anmietung für die Stadt Kirchheim unter Teck in Betracht. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Genehmigung durch das Regierungspräsidium.

Der Vertrag wurde am 11.11.2020 in der Gemeinderatssitzung beschlossen und ist nun nach erfolgten öffentlichen Bekanntgaben rechtsgültig, mit Unterschrift beider Vertragspartner.

Planung des Neubaus

Die M1+3 Verwaltungs GbR hat mehr*architekten aus Kirchheim unter Teck mit der Planung des Verwaltungsgebäudes beauftragt. Die ersten Studien beschäftigten sich mit städtebaulichen Strukturen und mit der Kubatur, die der Bedeutung des Gebäudes auf dem Grundstück angemessenen ist, sowie der Dachlandschaft. Zur Veranschaulichung der Kubatur des geplanten Gebäudes in die städtische Umgebungsstruktur wurden begleitend zur Machbarkeitsstudie neben Volumenstudien, Strukturstudien, Arbeits- und Konzeptmodellen und einem großen städtebaulichen Architekturmodell auch digital begehbare 3-D-Modelle als Punktwolke mittels eines digitalen Aufmaßes aus der Luft erstellt. Zusätzlich wurde ein Baugespann (Stangengerüst) in Echtgröße nach dem Schweizer Modell zur „analogen“ Visualisierung auf dem Grundstück aufgebaut, sowie eine Volumenstudie / Hüllkurvenstudie zu sämtlichen kräftigen Baukörpervolumen in der Altstadt und am Alleenring durchgeführt. Die städtebauliche Studie zur Kubatur des geplanten Verwaltungsneubaus vom 02.12.2020 (gemäß Anlage 1 - Machbarkeitsstudie) wurde durch verschiedene Beiträge von Beteiligungen geprägt und entwickelt. Die Eckpunkte als Orientierungsmaße für den Bauabschnitt 1+2 gemäß der Planskizze (Anlage 2 - Sprengisometrie) wurden als Grundlage für die weitere Planung erarbeitet. Eine Erläuterung der Machbarkeitsstudie ist als Anlage 3 der Sitzungsvorlage angefügt.

Beteiligung des Gestaltungsbeirats

Die städtebaulichen Studien zur Kubatur des Gebäudes wurden dem Gestaltungsbeirat in mehreren Sitzungen präsentiert und entsprechend seinen Stellungnahmen weiterentwickelt. Die

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wurden bei dem Planungsprozess berücksichtigt.

Die Form des Gebäudes in seiner finalen Kubatur mit einem abgewalmten Satteldach mit aufgestelltem Giebel zur Marktstraße und zum Rollschuhplatz, orientiert sich mit seinen vier Vollgeschossen und dem Dach gemäß der Empfehlung des Gestaltungsbeirats 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 fachwerkartigen Strukturen in einer mehrschichtigen Fassade Analogien zu historischen Gebäuden aufgegriffen.

Bei vier Vollgeschossen und dem Dachgeschoss ergeben sich in Abhängigkeit der Zonierung der Bereiche und der Anzahl von Besprechungsräumen in Summe bis zu circa 160 Arbeitsplätze. Eine Anzahl von Arbeitsplätzen wurde bei der städtebaulichen Studie des Gebäudes seitens der Verwaltung nicht vorgegeben, um im Planungsprozess - losgelöst von zwingenden Flächenvorgaben - eine optimale Einbindung der Kubatur in die städtische Umgebung zu erzielen.

Herr Prof. Klumpp erläuterte stellvertretend für den Gestaltungsbeirat in der Bauausschusssitzung am 02.12.2020 die Empfehlung des Gestaltungsbeirates: Die Vorgehensweise der Entwicklung des Entwurfs unter Berücksichtigung des städtischen Bedarfs an Arbeitsplätzen, der Bürgerbeteiligung, der Aufstellung eines Baugespanns nach Schweizer Modell, der Abstimmung und Mitwirkung des Gestaltungsbeirats und des Bauausschusses, sei beispielhaft. Der finale Stand der Machbarkeitsstudie als Giebelhaus ist nach Empfehlung des Gestaltungsbeirats eine zeitgemäße und moderne Interpretation des neuen Verwaltungsgebäudes an diesem Standort. Die weitere Entwurfsplanung sollte auf dieser Grundlage entwickelt werden.

Beteiligung des Bauausschusses

Seit dem 01.07.2020 begleitet der Bauausschuss unter Beteiligung von Vertretern aller Fraktionen des Gemeinderates in regelmäßigen Sitzungen die Planung für den Neubau des Verwaltungsgebäudes. Alle Themen zu dem Neubau des Verwaltungsgebäudes werden inhaltlich vorgestellt und besprochen. Anregungen und Entscheidungen zu dem Planungsprozess werden aufgenommen und weiterentwickelt.

Die finale Entwurfsstudie von mehr*architekten zur Kubatur mit den Orientierungsmaßen des zukünftigen Verwaltungsgebäude wurde in der Sitzung am 2.12.2020 vorgestellt und vom Bauausschuss zur Beschlussfassung im Gemeinderat empfohlen. Die Orientierungsmaße für das Gebäude im Endbauzustand (Bauabschnitt 1+2) gemäß Sprengisometrie (Anlage 2) sind wie folgt:

- Länge x Breite: ca. 46,50 m x 17,50 m
- Firsthöhe: ca. 20,75 m
- Traufhöhe: ca. 10,75 m

Bürgerbeteiligung

Mit einer breit aufgestellten Bürgerbeteiligung zum geplanten Verwaltungsneubau wurde die Öffentlichkeit in verschiedenen Bausteinen beteiligt. Parallel zur voranschreitenden Planung war das grundlegende Ziel, die Bürgerschaft zu informieren, zur Diskussion anzuregen und für verschiedene Themen zu sensibilisieren. Das Büro Stadtberatung Dr. Fries wurde mit Beschluss vom Gemeinderat am 20.05.2020 beauftragt und begleitete die Umsetzung. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sollen die Meinungsbildung aller Beteiligten im Planungsprozess zu dem Thema Kubatur /Architektur, Parken und Freiraumgestaltung unterstützen. Der Abschlussbericht wurde in der Sitzung des BSB am 08.12.2021 vorgestellt.

Zusammenfassend wurden die Anregungen und Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung von der Stadtverwaltung bewertet und dien(t)en als Grundlage für die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates und des Bauausschusses im Planungsprozess für das Gebäude:

Kubatur/Gebäudegröße und Architektur:

Zusammengefasst gingen zur Kubatur/Gebäudegröße und zur Architektur folgende Anregungen ein:

- Gebäude zu groß
- Gebäude zu hoch
- Als Verwaltungsgebäude darf es größer werden als die Häuser im Umfeld
- Gebäude muss niedriger sein als die Umfeld-Bebauung
- Keine Dominanz des Gebäudes
- Frischluftzufuhr
- Neubau höchstens 50 cm über Bestand
- Maximale Länge wie das Vogthaus
- Keine Konkurrenz zum Vogthaus
- Deutlicher Maßstabssprung / genius loci nicht berücksichtigt
- erheblicher Eingriff in das Kulturdenkmal der Stadtbefestigung und der Gesamtanlage
- Verwaltung am Rathaus und Marktstraße 1+3 planen
- Städtebaulicher Wettbewerb an dieser wichtigen Stelle

- Gebäude sollte modern sein und ins Stadtbild passen
- Torwirkung an der Marktstraße
- Das Gebäude soll einen Vorplatz zur Marktstraße erhalten
- Der Charakter der Fachwerkstadt muss erhalten werden
- Verwaltungsgebäude soll im bewussten Kontrast zur historischen Altstadt stehen
- Dachfläche des Neubaus gliedern
- Fachwerk zwingend
- Dachfläche energetisch nutzen (Solaranlage)
- Bestandsgebäude M1+3 erhalten
- Café / öffentliche Nutzung im EG zur Straße

Stellungnahme Kubatur/Gebäudegröße:

Das Gebäude stellt in der Tat einen deutlichen Maßstabssprung dar und steht in architektonischem wie größenmäßigem Kontrast zur historischen Bebauung im Umfeld. Dies ist dann angemessen, wenn die Nutzung als öffentliche Verwaltung dauerhaft gesichert ist.

Stellungnahme Architektur:

Das neue Gebäude soll seine heutige Entstehung dokumentieren und doch auf den historischen Bestand mit seinen Fachwerkgebäuden antworten. Die Erhaltung des bestehenden traufständigen roten Hauses Marktstraße 1-3 erscheint an dieser Stelle (Torwirkung) nicht plausibel. Die Gebäudestellung in der Flucht der Marktstraße erscheint selbstverständlich. Inwieweit die solare Nutzung der Dachfläche in dieser historischen Dachlandschaft eingepasst werden könnte, ist zu prüfen.

Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege

Der Rollschuhplatz und der dazugehörige Wall zur Alleenstraße stehen unter Denkmalschutz (Teil der Sachgesamtheit Stadtbefestigung Kirchheim/Teck und Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG). Im Planungsprozess der Machbarkeitsstudie wurde von der Stadt eine inoffizielle Stellungnahme (vor dem eigentlichen Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren) bei dem Landesamt für Denkmalpflege des zuständigen Regierungspräsidiums in Stuttgart angefragt. Die Entwurfsstudie vom 03.03.2020, die dem Gemeinderat in der Sitzung am 20.05.2020 vorgestellt wurde, bildete die Grundlage der schriftlichen Stellungnahme von Herrn Dr. Hahn (

siehe Anlage 4). Herr Dr. Hahn begründete persönlich seine Stellungnahme in der Gestaltungsbeiratssitzung am 16.10.2020. Eine gemeinsame Besichtigung des Areals mit den aufgestellten Stangenmasten nach Schweizer Modell in geplanter Gebäudehöhe wurde durchgeführt. Aus der ausführlichen Diskussion des Gestaltungsbeirats im Anschluss resultierten wesentliche Änderungen der Kubatur des geplanten Gebäudes:

- Die Firsthöhe ist deutlich zu hoch und muss abgesenkt werden (geringere Dachneigung).
- Die Länge des Gebäudes ist um mindestens fünf Meter zu kürzen bis zum ersten Fenster des Vogthauses.
- Die Traufhöhe des Gebäudes wird für richtig gehalten und bestätigt.
- Ein Walmdach wird vorgeschlagen, um den Giebelfassaden „die Masse zu nehmen“.
- Ein Einschnitt durch den Wall für die Zufahrt einer großen öffentlichen Tiefgarage unter dem gesamten Rollschuhplatz ist an keiner Stelle aus denkmalschützender Sicht realisierbar. Die tiefe Abgrabung des gesamten Areals für eine mehrgeschossige Tiefgarage wäre bezüglich der Bodenarchäologie sehr bedenklich.

Bei einem Abstimmungstermin im Regierungspräsidium gemeinsam mit dem Projektpartner M1+3 und mehr*architekten wurden weitere Entwurfparameter von Herrn Dr. Hahn für die Planung bestimmt beziehungsweise empfohlen:

- Geringfügige Reduzierung der Dachneigung des Walmdaches in Anlehnung an das Vogthaus.
- Der zweite Bauabschnitt des Verwaltungsgebäudes ist nicht als Erweiterung des Gebäudes des 1. Bauabschnittes zu realisieren, um das Erscheinungsbild des Volumenkörpers zu verringern. Der zweite Bauabschnitt soll dem bestehenden Gebäude der Markstraße 1+3 in der Kubatur entsprechen, eventuell geringfügig höher, und als freistehendes Einzelgebäude mit dem Pedant zu dem gegenüberliegenden Gebäude den Eingang zur Stadt bilden.

Diese Empfehlungen wurden von mehr*architekten in der finalen Machbarkeitsstudie nicht umgesetzt. Eine erneute inoffizielle Stellungnahme von Herrn Dr. Hahn des Landesamts für Denkmalpflege vom 14.01.2021 (gemäß Anlage 5) zu der aktuellen Machbarkeitsstudie von mehr*Architekten gibt keine positive Einschätzung zu dem geplanten Bauvorhaben und führt aus, dass die Grenzen des Zustimmungsfähigen erreicht sei.

Verortung von Stellplätzen gemäß LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg)

Nachweispflicht LBO:

Für den geplanten Verwaltungsneubau beträgt der nach LBO erforderliche Nachweis je 30-40 Quadratmeter Büronutzfläche einen Kfz-Stellplatz und je 100 Quadratmeter Büronutzfläche einen Fahrradabstellplatz. Mit einer Annahme von ca. 3.400 Quadratmeter Nutzfläche in der Endausbaustufe des Bauabschnitts 1+2 sind bei dem Mindestansatz von einem Stellplatz pro 40 Quadratmeter Bürofläche rund 85 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Der nach LBO baurechtlich erforderliche Nachweis für Kfz-Stellplätze kann an anderer Stelle in einem Umkreis von maximal 300 Metern, zum Beispiel in der Tiefgarage Krautmarkt, nachgewiesen werden. Die Stellplätze könnten ebenfalls abgelöst werden. Eine mögliche Ablöse aller Stellplätze betrüge bei 8.000 Euro je Stellplatz insgesamt 680.000 Euro. Für Fahrräder sind nach LBO entsprechend circa 34 Stellplätze nachzuweisen. Die Fahrradstellplätze sind zwingend Vorort herzustellen und können nicht abgelöst werden.

Eingegangene Anregungen zur Parkierung im Rahmen der Bürgerbeteiligung:

- *Tiefgarage mit öffentlichen Parkplätzen dringend erforderlich*
- *Keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze*

Bereitstellung und Verortung der Kfz-Stellplätze:

Das Thema Parken und die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen im Zuge der Planung des Verwaltungsgebäudes wurden in den Bauausschusssitzungen sehr kontrovers diskutiert. Die zahlreichen Rückmeldungen der Bürgerbeteiligung zeichneten ebenfalls ein sehr heterogenes

Meinungsbild. Einzig die Gewerbetreibenden gaben nach einem durchgeführten Workshop am 24.09.2020, eine klar definierte Stellungnahme durch den City-Ring und dem BDS (Bund der Selbstständigen) ab. Mit dem Bau des neuen Verwaltungsgebäudes sieht man die Chance, durch eine öffentliche Tiefgarage auf dem Areal zusätzliche Parkplätze für Besucher der Stadt zu realisieren.

Ein Durchbruch durch den Landeswall für eine Zufahrt einer Tiefgarage ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich. Eine tiefe Abgrabung, die für eine mehrgeschossige Tiefgarage notwendig wäre, wurde bezüglich der Bodenarchäologie als sehr bedenklich gewertet. Eine Einfahrt in eine mögliche Tiefgarage von Süden ist nicht vorstellbar. Mit der Planung des neuen Verwaltungsgebäudes soll der Verkehr in diesem Teil der Innenstadt noch weiter reduziert werden. Bei der Zufahrt zu einer Tiefgarage handelt es sich zwangsläufig um ein vermeidbares Verkehrsaufkommen. Zu dem Thema öffentliches Parken ist ebenfalls die Tatsache zu berücksichtigen, dass die bestehenden städtischen Tiefgaragen bereits heute nicht ausreichend genutzt sind.

Eine eventuell mögliche Zufahrt in eine Tiefgarage, gemäß Rücksprache mit dem LAD (Landesamt für Denkmalpflege), ist an der äußersten nordwestlichen Ecke des geplanten Verwaltungsneubaus gegeben. Die Zufahrt müsste ohne Einschnitt in die Wallanlage über einen PKW-Aufzug ebenerdig in das Gebäude führen. Die verkehrstechnisch schwierige Zufahrt aus dem Kurvenbereich der Alleenstraße in Verbindung mit einem Pkw-Aufzug schließt eine Planung einer großen öffentlichen Tiefgarage somit definitiv aus. Die Realisierung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen im Zuge des Verwaltungsneubaus, gewünscht vor allem seitens der Gewerbetreibenden, ist somit nicht umsetzbar.

Nach den überzeugenden denkmalpflegerischen Argumenten von Herrn Dr. Hahn kann sich der Gestaltungsbeirat an diesem Ort keine Tiefgarage vorstellen und votiert für eine Ablösung oder einen anderweitigen Nachweis der nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze.

Die Machbarkeitsstudie von M1+3 Verwaltungs GbR sieht in einem 1. Untergeschoss die Unterbringung von den notwendigen Fahrradstellplätzen und benötigte Technik- und Lagerflächen für das Gebäude und die Nutzung des Rollschuhplatzes vor. Eine 1- bzw. 2-geschossigen Tiefgarage mit circa 22 bis 44 möglichen nichtöffentlichen Stellplätzen könnten in einem 2. bzw. 3. Untergeschoss untergebracht werden. Von dem Projektpartner M1+3 Verwaltungs GbR wurden bisher noch keine Kosten für den Bau einer 1-oder 2-geschossigen Tiefgarage ermittelt. Die Benennung von Kosten für die Anmietung eines PKW-Stellplatzes in der Tiefgarage durch die Stadt steht somit noch aus. Die Kosten werden als sehr hoch eingeschätzt, da eine kleine Tiefgarage mit PKW-Aufzug samt Wartung für eine geringe Anzahl von Stellplätzen erfahrungsgemäß hohe Kosten generiert.

Die Stadt Kirchheim unter Teck ist aufgefordert, die Anzahl der Kfz-Stellplätze zu definieren, die Vorort in dem Gebäude für die Verwaltung bereitzustellen sind. Die Verwaltung hat einen Bedarf von 10 Stellplätzen für gehbehinderte Besucher*innen und Mitarbeiter*innen, sowie Anlieferungsverkehr als notwendige Anzahl von Stellplätzen für den Eigenbedarf im Gebäude benannt. Hierbei anzumerken ist, dass den städtischen Mitarbeitern generell kein Kfz-Stellplatz zur Verfügung gestellt wird. Die Stadt unterstützt mit finanziellen Mitteln die Anfahrt zum Arbeitsplatz der Mitarbeiter*innen mit dem öffentlichen Nahverkehr. Nicht außer Acht gelassen werden darf allerdings, dass ein Großteil der Mitarbeiter*innen von auswärts kommt, was vermutlich auch weiterhin zu entsprechendem PKW-Verkehr (Park-Such-Verkehr) führen wird.

Bei der Entscheidung über die Verortung von notwendigen Stellplätzen ist die Vorbildfunktion der Stadt Kirchheim unter Teck in Bezug

- auf ökologische Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, sowie zukünftige Mobilitätskonzepte zu berücksichtigen, aber auch
- die Herstellung baurechtlich notwendiger Stellplätze zu beachten.

Sollte die Stadt sich für eine nichtöffentliche Tiefgarage mit Eigenbedarf an Stellplätzen aussprechen, würde der Projektpartner M1+3 Verwaltungs GbR die Anzahl der gesamten Tiefgaragenstellplätze ebenfalls gemäß einer Wirtschaftlichkeitsberechnung festlegen. Eine Nachfrage zur privaten Anmietung von PKW-Stellplätzen in der Stadtmitte ist nach seiner Einschätzung vorhanden. Er ist aber ebenfalls bereit, auf den Bau einer Tiefgarage zu verzichten, da diese erhöhte Anforderungen im Bau und im Unterhalt generiert.

Argumente pro Tiefgarage	Argumente contra Tiefgarage
Baurechtliche Anforderungen von ca. 85 PKW-Stellplätzen nach LBO	Städtische Tiefgaragen sind nicht ausgelastet
Bereitstellung Stellplätze für gehbehinderte Besucher*innen / Mitarbeiter*innen	Stellungnahme LAD zur Zufahrt und zur Bodenarchäologie
Stellplätze. für Anlieferungsverkehr	Verkehrstechnisch schwierige Zufahrt von der Alleenstraße
Weniger Park-Such-Verkehr in der Innenstadt	Erschwerte Zufahrt in das Gebäude über einen Aufzug
Keine Kosten für Ablösung von Stellplätzen	Hohe Herstellungskosten und hohe Unterhaltungskosten = hohe Mietkosten
Nachfrage/Bedarf Stellplätze. von Privatpersonen in der Innenstadt ist vorhanden	Vorbildfunktion - Nachhaltigkeit

Gestaltung des Rollschuhplatzes

Anregungen aus der Bürgerbeteiligung:

- Die Grünanlage soll einladend sein und nicht durch ein Gebäude versteckt werden
- Calisthenics-Anlage / Spielgeräte / Bodenwasserspiele am Neubau anbringen
- Infotafeln zur Geschichte
- Barrierefreiheit beachten
- Attraktivität des Rollschuhplatzes /Grünfläche entwickeln
- Denkmalschutz beachten
- Überdachung gegen Regen und Sonne
- Außengastronomie
- Bücherzelle
- Nachpflanzung der Allee / des Rundweges
- Historische Substanz herausarbeiten und sichtbar machen
- Stadtmauer soll bis zum Tor durchgezogen werden
- Kleinteiligkeit des Rollschuhplatzes bewahren
- Archäologische Zeugnisse unter- und überirdisch sind denkmalgeschützt
- Weiterentwicklung des Befestigungswalls als innenstadtnaher Erholungs- und Grünbereich

In Zusammenhang mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes ist die Neugestaltung des Rollschuhplatzes, der sich in städtischem Eigentum befindet, zu betrachten. Insbesondere sind die Aspekte der flexiblen Nutzung und einer Vorhaltung einer Infrastruktur für Veranstaltungen, gemäß den vielfältigen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung in die Planung einzubeziehen. Der Rollschuhplatz soll als multifunktionaler Stadtraum nutzbar sein. Somit sind dauerhafte Einbauten im Bereich der Platzfläche nicht möglich. Temporäre Ausstattungs- und Spielelemente sind aber denkbar. Das historische Erbe sollte im Zuge der weiteren Planungen jedoch berücksichtigt und sichtbar gemacht werden. Die Anregungen der Bürgerbeteiligung, ebenso wie eine Weiterentwicklung des Erholungs- und Grünbereichs unterstützen dieses Vorgehen. Die Anregungen werden hinsichtlich Funktionalität, Umsetzbarkeit und Denkmalschutz geprüft und in der weiteren Planung beachtet.

Das Landschaftsarchitekturbüro Möhrle+Partner aus Stuttgart, welches bereits den Freiraum des Kornhauses gestaltet, soll mit der Planung des Rollschuhplatzes beauftragt werden. Dadurch ist eine „ganzheitliche Betrachtung“ der Fläche Kornhaus - Wiederholtplatz - Rollschuhplatz im denkmalgeschützten Kontext möglich (siehe Anlage 6 Freiraumgestaltung). Die Umsetzbarkeit der Planung wird dabei sukzessive mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Hierzu fanden bereits erste Gespräche statt, bei denen die Rahmenbedingungen abgestimmt wurden. Die Vorgehensweise wird von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege hierbei positiv gesehen.

Aufgrund der Bewertungsmerkmale (unter anderem „Einbindung in die Umgebung“, „Schutz, Pflege und Entwicklung“, „Anzahl der Funktionsbereiche“) wird der Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen definiert.

Der Rollschuhplatz stellt insbesondere, aufgrund des angrenzend geplanten Verwaltungsgebäudes, eine anspruchsvolle Platzgestaltung dar. Ebenfalls ist der Umgang mit dem Denkmalschutz unter Einbindung und Umbau von bestimmten, angrenzenden Bereichen zu beachten.

Für die Grundlagenermittlung und die Vorentwurfsplanung werden Mittel in Höhe von 30.000 Euro benötigt. Die Summe ergibt sich, aus den vom Sachgebiet Grünflächen ermittelten Baukosten anhand eines festgelegten Einheitspreis und eines definierten Flächenumfangs, sowie der anhand des Schwierigkeitsgrads ermittelten Honorarzzone. Für die Planungsleistung soll das Büro Möhrle+Partner beauftragt werden. Ein entsprechendes Angebot liegt vor und befindet sich innerhalb des ermittelten Budgetrahmens.

Nächste Schritte / Zeitplan:

2021

- Belegungsplanung auf Basis der festgelegten Gebäudekubatur
- Festlegung der Gebäudeausstattung
- Bebauungsplan
- Planung und Baugesuch

2022/2023

- Realisierung Bau

Ende 2023 / Anfang 2024

- Fertigstellung und Bezug Gebäude 1. Bauabschnitt