Räumliche Erweiterung des Bürgeramtes Süd (BAS)

1. Raumangebot dringend erweiterungsbedürftig

Die Räume im BAS sind in den kundenstarken Bereichen Kfz-Zulassung und Einwohneramt für die Bürger und Mitarbeiter nicht ausreichend:

- Kfz-Zulassung: 56 m^2 für sechs Arbeitsplätze mit Bedien- und Verkehrsfläche
- Einwohneramt: 46 m^2 für sechs Arbeitsplätze mit Bedien- und Verkehrsfläche
- Warteraum: 20 m^2 mit 13 Sitzplätzen in sehr enger Bestuhlung und Kassenautomat

Folgen:

- Die Mitarbeiter/innen behindern sich bei der Bedienung der Bürger (und der Drucker) häufig gegenseitig - eine Mitarbeiterin muss die Bürger zwischen zwei Arbeitsplätzen kontaktieren.
- Zwischen den Bürgern besteht kein Diskretionsabstand.
- Die Lärmbelästigung ist sehr hoch.
- Regelmäßig müssen wartende Bürger im Eingang, Flur und vor der schmalen Treppe ins OG stehen und behindern den Kundenverkehr.

Die Raumsituation hat sich durch die Auflösung der Außenstelle Worzeldorf und längere Bearbeitungszeiten in der Kfz-Zulassung weiter verschlechtert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben mit Schreiben vom 03.08.2005 an Herrn Oberbürgermeister die Raumsituation aus ihrer Sicht dargestellt.

2. Bewertung der Möglichkeiten zur Verbesserung der Raumsituation

2.1 Komplettlösung durch Neubau oder Anmietung 2002/2003 gescheitert

In 2001 wurde ein Neubau für den BIP angemeldet. Im Zuge der BIP-Besprechung wurden vier Möglichkeiten bewertet: Komplettneubau, Komplettanmietung, Teilneubau im Bauhof und Teilanmietung. Dabei wurden die beiden Teilauslagerungsvarianten wesentlich schlechter bewertet als die beiden Komplettlösungen. Am besten bewertet wurde ein Komplettneubau. Ein wichtiger Bewertungspunkt war dabei das Angebot „Alles in einem Haus". Die Kosten für einen Neubau auf einem städtischen Grundstück am Hallenbad Katzwang wurden auf 2,3 Mio. EUR geschätzt.

Nachdem ein Neubau keine Aussicht auf Aufnahme in den MIP hatte und ein geeignetes Mietobjekt (Neuseser Str. 15) für eine Jahresmiete von 126.000 EUR angeboten worden ist, wurde ab Februar 2002 diese Anmietung weiter verfolgt. Die Verhandlungen mit dem Vermieter scheiterten aber im Januar 2003, da er die erforderlichen Umbauten nicht realisieren konnte. Zur Teilfinanzierung eines Neubaus oder einer Anmietung wurde in dieser Zeit auch ein Verkauf des jetzigen Gebäudes ohne Erfolg versucht.

Die dargestellten Beträge sind weiterhin realistisch, ebenso die Verkaufsmöglichkeiten für das bestehende Gebäude. Ein Komplettneubau oder eine Komplettanmietung erscheinen deshalb weiterhin nicht finanzierbar. Außerdem ist in Katzwang derzeit kein geeignetes Mietobjekt bekannt.

2.2 Erweiterungsmöglichkeiten im bestehenden Gebäude

Nachdem in die Hochbaupauschale 2006 die „Umgestaltung der Schalterbereiche vorbehaltlich der Bedarfsprüfung durch OrgA" aufgenommen worden ist, hat OrgA in 2005 geprüft, ob ein Umbau mit optimierter Möblierung des Erdgeschosses und einer Umorganisation des Schalterbetriebes eine Verbesserung erbringen kann. Dabei wurde festgestellt, dass die derzeitige Raumsituation nicht ausreichend ist. Der von einer Büroeinrichtungsfirma vorgelegte Umbau- und Möblierungsvorschlag hat keine ausreichende Fläche für Bearbeitung und Wartebereich im EG erbracht.

Ein Ausweichen in die Obergeschosse ist nicht möglich, da die Räume belegt und zu klein sind. Außerdem ist die Treppe für den starken Besucherverkehr zu schmal und zu steil; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die besucherstarken Dienstleistungen Einwohner- und Kfz-Wesen können deshalb nur im Erdgeschoss angeboten werden.

Stellenreduzierungen, die sich eventuell bei Schaffung eines „Servicebetriebes Öffentlicher Raum" oder durch eine Aufgabe der Angebote Wohngeld und Sozialversicherung ergeben sollten (Vorschläge aus den Sparrunden 2005 und 2006), würden sich nur auf die Räume in den Obergeschossen auswirken und sind für das Einwohnerwesen und die Kfz-Zulassung nicht verwendbar.

Die Raumsituation kann deshalb nur über zusätzliche Räumlichkeiten durch einen Anbau, einen Teilneubau oder eine Teilanmietung verbessert werden.

Von einem Anwohner wurden zwei leerstehende Unterrichtsräume im ehemaligen Schulhaus vorgeschlagen. Die Räume sind für Büroraum, Warteraum, Sozialraum, Kassenraum, Lagerraum und WCs zu klein. Im Obergeschoss ist ein Kindergarten/-hort untergebracht. Das Gebäude liegt außerdem an der zentralen Kreuzung nach Gaulnhofen, Kornburg und Schwabach. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation ist im viel befahrenen Kreuzungsbereich schlechter als in der Hans-Traut-Straße. Diese Lösung wurde deshalb nicht bewertet.

2.3 Anbau

An das bestehende Gebäude wird links ein eingeschossiger Anbau mit ca. 100 m^2 Bürofläche angefügt, in dem die Kfz-Zulassung untergebracht wird. Bisher sind dort vier Parkplätze vorhanden. Der Anbau wird mit dem bestehenden Gebäude verbunden. Die derzeitigen Räume der Kfz-Zulassung einschließlich des bisherigen Warteraums werden für das Einwohnerwesen und dessen jetzigen Räume als Warteraum umgebaut. Diese Lösung wurde in die Hochbaupauschale 2006 aufgenommen.

Bewertung

\+ Aufwand, Investitions- und laufende Mehrkosten (Kostenübersicht siehe Anlage)

Es müssen nur die benötigte Bürofläche und der Übergang geschaffen werden. Eingang, Warteraum, Aufenthaltsraum, Lagerräume, WCs und der Kassenautomat stehen auch für den Anbau zur Verfügung. Die technische Infrastruktur muss nur im Gebäude erweitert werden.

Investitionskosten (ohne Inneneinrichtung) = 280.000 EUR
Laufende Mehrkosten pro Jahr (einschl. kalk. Kosten) = 16.000 EUR

\+ Die Schilderläden können verbleiben.

\+ Verbesserung der Raumsituation

Bearbeitungs- und Wartebereich werden bedarfsgerecht vergrößert.

+ Bürgerservice

  Das für Bürgerämter kennzeichnende Angebot „Alles in einem Haus“ bleibt erhalten. Die Bereiche Einwohnerwesen und Kfz-Zulassung sind im EG.

+ Interne Kommunikation

  Leitungs-/Kommunikationswege und Mitarbeiterkontakte werden nicht beeinträchtigt.

- Verkehrssituation

  Es entfallen vier Parkplätze. Der gesamte Verkehr verbleibt in der Hans-Traut-Straße.

2.4 Teilneubau

Für einen Teilneubau mit Auslagerung der Kfz-Zulassung wurde der Kirchweihplatz vorgeschlagen, da es sich um ein städtisches Grundstück in der Nähe des BAS handelt und dort ausreichende Parkmöglichkeiten gesehen werden. Der Kirchweihplatz ist im qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4047 als öffentliche Grünfläche „Kirchweihplatz – Parkanlage – Spielplatz“ festgesetzt. Die für einen Neubau erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB hält Stpl städtebaulich für nicht vertretbar. Ein Neubau am Kirchweihplatz ist demnach nicht genehmigungsfähig.

Weitere städtische Grundstücke sind am Hallenbad und der Bauhof. Im Bauhof ist kein ausreichender Platz vorhanden. Damit bliebe als städtisches Grundstück nur der Standort am Hallenbad. Der Ankauf eines Grundstücks dürfte aus finanziellen Gründen ausscheiden.

Bewertung

- Aufwand, Investitions- und laufende Mehrkosten (Kostenübersicht siehe Anlage)

  Zusätzlich zur benötigten Bürofläche von 100 m^2 müssen Warte- und Nebenräume mit insgesamt ca. 155 m^2 geschaffen werden (Eingang/Flur, Warteraum 50 m^2, Aufenthaltsraum 30 m^2,Lagerraum 15 m^2, Heizungsraum 10 m^2, Technikraum 10 m^2, WCs 25 m^2, Kassenraum 15 m^2). Ebenfalls zusätzlich erforderlich sind Hausanschlüsse, Anbindung ans städtische Datennetz, Kassenautomat, hausinterne Datenleitungen sowie Parkplätze und Außenanlagen.

  Investitionskosten (ohne Inneneinrichtung) = 600.000 EUR
  Laufende Mehrkosten pro Jahr (einschl. kalk. Kosten) = 34.800 EUR

- Die Schilderläden müssen ebenfalls umziehen.

+ Verbesserung der Raumsituation

  Bearbeitungs- und Wartebereich werden bedarfsgerecht vergrößert.

- Bürgerservice

  Das für Bürgerämter kennzeichnende Angebot „Alles in einem Haus“ wird aufgehoben.

- Interne Kommunikation

  Leitungs-/Kommunikationswege und Mitarbeiterkontakte werden auseinandergerissen.

+ Verkehrssituation

  Die Verkehrssituation in der Hans-Traut-Straße würde sich zwar entspannen, der Verkehr aber in andere Bereiche verlagert werden. Die Verkehrssituation am Hallenbad wä-

re durch die Lage an der Hauptstraße besser.

2.5 Teilanmietung

Für eine Anmietung mit Auslagerung der Kfz-Zulassung wurden Räume im Anwesen Neuseser Straße 19/EG+UG angeboten, die aber die Raumsituation nur im Wartebereich, nicht aber im Bürobereich bedarfsgerecht verbessern würden. Andere geeignete Mietobjekte sind in Katzwang derzeit nicht bekannt.

Bewertung

\+ Aufwand, Investitions- und laufende Mehrkosten (Kostenübersicht siehe Anlage)

Zusätzlich zur benötigten Bürofläche von 100 m^2 müssen auch Nebenräume gemietet werden (Eingang; Warteraum, Aufenthaltsraum, Lagerraum, WCs, Kassenraum). Ebenfalls zusätzlich erforderlich sind Anbindung ans LWL-Netz, Kassenautomat, hausinterne Datenleitungen sowie Parkplätze, da die vorhandenen Parkplätze belegt sind.

Investitionskosten (ohne Inneneinrichtung) = 111.000 EUR
Laufende Mehrkosten pro Jahr (einschl. kalk. Kosten) = 27.000 EUR

\- Die Schilderläden müssen ebenfalls umziehen.

\- Verbesserung der Raumsituation

Im Objekt Neuseser Str. 19 stehen für den Bürobereich nur ca. 60 m^2 zur Verfügung, was die Bürosituation für die Kfz-Zulassung nicht verbessert. Der Wartebereich würde bedarfsgerecht verbessert.

\- Bürgerservice

Das für Bürgerämter kennzeichnende Angebot „Alles in einem Haus" wird aufgehoben.

\- Interne Kommunikation

Leitungs-/Kommunikationswege und Mitarbeiterkontakte werden auseinandergerissen.

\+ Verkehrssituation

Der Kirchweihplatz ist im qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4047 als öffentliche Grünfläche „Kirchweihplatz – Parkanlage – Spielplatz" festgesetzt. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Stellplätze in Verbindung mit der Nutzung des Anwesens Neuseser Straße 19 wurde von Stpl in Aussicht gestellt. Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke sind im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Während der Kirchweih könnten die Parkplätze nicht genutzt werden.

Damit würde sich die Verkehrssituation zwar in der Hans-Traut-Straße entspannen, der Verkehr aber in die Hugo-Wolf-Straße und die Neuseser Straße verlagert werden. Die Hugo-Wolf-Straße ist eine Anwohnerstraße wie die Hans-Traut-Straße.

2.6 Gesamtbewertung

Im Vergleich der denkbaren Lösungen schneidet der Anbau deutlich am besten ab und soll deshalb weiter verfolgt werden:

- Der Anbau ist eine kostengünstige Lösung, die weiterhin das komplette Dienstleistungsangebot des BAS und die interne Kommunikation „unter einem Dach" gewährleistet. Den Verkehrsverstößen muss mit anderen Mitteln als einer Auslagerung der Kfz-Zulassung begegnet werden (siehe Ziffer 3).

- Ein Teilneubau und eine Teilanmietung reißen das Dienstleistungsangebot und die interne Kommunikation auseinander und erfordern auch einen Umzug der Schilderläden. Die Verkehrssituation in der Haus-Traut-Straße würde lediglich dadurch entspannt werden, dass der Verkehr in andere Straßen verlagert wird.

- Ein Neubau wäre zudem die teuerste Teillösung und auf dem vorgeschlagenen Standort Kirchweihplatz planungsrechtlich nicht möglich.

- Eine Anmietung hat zwar die geringsten Investitionskosten, aber wesentlich höhere laufende Mehrkosten als der Anbau. Das vorgeschlagene Mietobjekt Neuseser Str. 19 würde die Raumsituation nur im Wartebereich, nicht aber im Bürobereich verbessern.

- Eine Komplettneubau oder eine Komplettanmietung erscheinen wie 2002/2003 nicht finanzierbar. Außerdem ist in Katzwang derzeit kein geeignetes Mietobjekt bekannt.

3. Verkehrssituation

Von Anwohnern der Hans-Traut-Straße liegen mehrere Beschwerden wegen zugeparkter Einfahrten oder schwer passierbarer Straßendurchfahrt vor. Sie befürchten, dass die Verkehrsbehinderungen weiter zunehmen, wenn durch einen Anbau vier Parkplätze wegfallen.

Um die Parkplatzsituation in der Hans-Traut-Straße zu verbessern, wurden bereits folgende Maßnahmen in der Hans-Traut-Straße durchgeführt:

- Erweiterung der Halteverbote und der Parkscheibenregelung mit Beschränkung der Parkdauer auf 1 Stunde,
- Auf-/Anbringen einer Sperrfläche und von Leitbaken an der Zufahrt zum Anwesen Hans-Traut-Straße 23,
- die Mitarbeiter/innen des BAS parken nicht mehr in der Hans-Traut-Straße, wodurch ca. 12 Parkplätze frei wurden.

Nach Einschätzung von BAS hat sich die Verkehrssituation bereits verbessert. Der Polizeiinspektion Süd liegen seit September keine Anrufe wegen Verkehrs- oder Einfahrtsbehinderungen vor.

Die Breite der Hans-Traut-Straße ist laut Tiefbauamt für einen Begegnungsverkehr ausreichend und unterstützt die Einhaltung der Tempo-30-Regelung. Eine insgesamt nachteilige Teilauslagerung der Kfz-Zulassung nur aus diesem Grund erscheint nicht als angemessene Maßnahme, um Verkehrsverstößen zu begegnen. Sie spiegeln ein allgemein verschlechtertes Verkehrsverhalten wieder. Folgende weitere Maßnahmen sind deshalb vorgesehen:

- Ab 10.04.06 sind bei BAS keine Ausfuhrkennzeichen mehr erhältlich. Damit entfallen die oft in Gruppen anfahrenden und als Einzelunternehmer oft recht unbedacht parkenden Ostexporteure, für die ohnehin in Großreuth h.d.V. optimaler ist, im Umfang von täglich ca. 10 Autos à 30 Minuten.

- Die Polizeiinspektion-Süd hat zugesagt, ab Beginn der Zulassungssaison die Verkehrskontrollen um das BAS herum zu verstärken und Parkverstöße zu ahnden.

Nürnberg, 27.03.2006
i.A. (für SRD und BAS)

(5302)

Anlage zu 2.3 bis 2.6: Kostenvergleich

Räumliche Erweiterung Bürgeramt-Süd
Kostenübersicht

	Anbau	Teilneubau	Teilanmietung
Nutzfläche	100 m2	220 m2	127 m2
Einmalige Investitionskosten			
Baukosten (Kostenschätzung H)	280.000	459.000	entfällt
Hausanschlüsse (Kostenschätzung H)	entfällt	20.000	entfällt
Hausinterne Datenleitungen (Kostenschätzung H)	entfällt	10.000	entfällt
Anbindung an LWL-Netz (Kostenschätzung Fw 2003)	entfällt	66.000	66.000
Kassenautomat (Angebot Firma GHD 07.03.06)	entfällt	45.000	45.000
Parkplatz (Kostenschätzung H)	entfällt	20.000	20.000
Summe	**280.000**	**600.000**	**111.000**
Lfd. Mehrkosten pro Jahr			
Miete (1.500 EUR/Monat)	entfällt	entfällt	18.000
Gebäudeunterhalt (Kosten 2005 1,90 EUR/m2 * GFL)	190	480	entfällt
Gebäudereinigung (Kosten 2005 12,32 EUR/m2 * NFL)	1.230	2.700	1.570
Strom (Kosten 2005 9,22 EUR/m2 * NFL)	920	2.030	1.170
Heizkosten (Kosten 2005 5,34 EUR/m2 * NFL)	530	1.180	680
Wasser	kein Mehrbedarf	kein Mehrbedarf	kein Mehrbedarf
Personalkosten, Hausmeister	kein Mehrbedarf	kein Mehrbedarf	entfällt
Summe	**2.870**	**6.390**	**21.420**
Kalkulatorische Abschreibungen pro Jahr			
Baukosten 1,7%, 59 Jahre	4.760	9.435	entfällt
Hausanschlüsse 1,7%, 59 Jahre			entfällt
Hausinterne Datenleitungen 1,7%, 59 Jahre			entfällt
Anbindung an LWL-Netz 1,7%, 59 Jahre			1.122
Kassenautomat 5%, 10 Jahre	entfällt	800	800
Parkplatz 4%, 25 Jahre	entfällt	3.500	3.500
Summe	**4.760**	**10.235**	**1.922**
Kalkulatorische Zinsen durchschnittlich pro Jahr			
Baukosten 6%, 59 Jahre	8.372	16.601	entfällt
Hausanschlüsse 6%, 59 Jahre			entfällt
Hausinterne Datenleitungen 6%, 59 Jahre			entfällt
Anbindung an LWL-Netz 6%, 59 Jahre			1.980
Kassenautomat 6%, 10 Jahre	entfällt	1.050	1.050
Parkplatz 6%, 25 Jahre	entfällt	600	600
Summe	**8.372**	**18.251**	**3.630**
Summe Kalkulatorische Kosten pro Jahr	**13.132**	**28.486**	**5.552**
Summe lfd. Mehrkosten pro Jahr	**16.002**	**34.876**	**26.972**

+ Einrichtung bei allen Lösungen ca. 30.000 EUR