

**Vorlage Nr. 101.17.268**

**Anmietung von Büroraum im Salzmann-Gebäude**

Berichtersteller/-in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadt verfolgt das Ziel, die Entwicklung des Stadtteils Bettenhausen durch eine zukunftssträchtige Nutzung des Salzmann-Gebäudes und -Geländes zu unterstützen und gleichzeitig die Effektivität der Stadtverwaltung durch Reduzierung der Außenstellen und Zusammenlegung bisher räumlich getrennter Verwaltungsteile zu steigern. Zu diesem Zweck wird der Magistrat ermächtigt, zur Unterbringung der Ämter des Dezernates Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen (Dezernat VI) im Salzmann-Gebäude in Bettenhausen Flächen in einer Größenordnung von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (Brutto-Nutzfläche) unter folgenden Voraussetzungen langfristig anzumieten:
  - a) der durchschnittliche Mietzins beträgt € 4,73 pro Monat und m<sup>2</sup>.
  - b) die Heizkosten belaufen sich auf € 2,03 pro Jahr und m<sup>2</sup>.
  - c) die Mietflächen müssen in Hinsicht auf Ausstattung und Standards den Anforderungen an moderne, attraktive Arbeitsplätze in vollem Umfang entsprechen.
  - d) Die Einhaltung der bau- und brandschutztechnischen Vorschriften ist durch die Vorlage eines brandschutztechnischen Gutachtens nachzuweisen. Insbesondere gilt dies für Rettungswege, die Baukonstruktion und Nutzungseinheiten.
  - e) Der Mietvertrag kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn für die vorgelegten Pläne mit der Qualitätsstufe gemäß Leistungsphase 3 und 4 § 33 HOAI die bauordnungsrechtliche Machbarkeit gemäß Punkt 1 d) bestätigt werden kann und die Modernisierungsvereinbarung mit einer tragfähigen Wirtschaftlichkeitsberechnung abgeschlossen werden kann.
2. Das Projekt ist in ein Belegungs- und Nutzungskonzept für das Grundstück einzubetten, bei dem die Fragen der Erschließung, des ruhenden Verkehrs, der Freiräume und eventueller sonstiger Flächennutzung abschließend geklärt sind, um die Verzahnung mit dem Stadtteil Bettenhausen zu gewährleisten.  
Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung als technisches Rathaus sind Fördergegenstand der Städtebauförderung und daher der Stadt Kassel unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
3. Der Magistrat wird weiterhin beauftragt, eine Masterplanung für die östlich der Fulda gelegenen Stadtteile zu erarbeiten. Als ersten Schritt hierzu führt er in Zusammenarbeit mit den betreffenden Ortsbeiräten und den lokalen Akteuren aus Wirtschaft und Kultur eine Zukunftskonferenz durch.

**Begründung:**

**1. Ausgangslage**

Nach Insolvenz des ehemaligen DEL-Clubs Kassel-Huskies und der darauf folgenden Einstellung der Planung für ein Verbundkonzept aus Multifunktionsarena und Dienstleistungszentrum auf dem Salzmann-Gelände durch den Investor stellt sich für die Stadt Kassel die Frage, ob sie dadurch zum Erhalt des denkmalgeschützten sogenannten L-Flügels und damit zur Entwicklung des gesamten Areals beiträgt, dass sie einen Teil der nach einer Sanierung zur Verfügung stehenden Büroflächen zur Unterbringung städtischer Ämter langfristig anmietet. Diese Überlegungen sind mit dem Ziel einer Verbesserung organisatorischer Abläufe und Reduzierung finanzieller Aufwände auf Seiten der Stadt verbunden. In diesem Zusammenhang sind deshalb zu berücksichtigen:

- stadtentwicklungspolitische Aspekte für Bettenhausen und den Kasseler Osten insgesamt
- wirtschaftliche Tragbarkeit
- organisatorische Bewertung der Verlagerung von Ämtern
- Einschätzung zur Kundenorientierung

In diesem Zusammenhang kann auch die Aussage des Salzmann-Eigners Dennis Rossing, im Falle einer positiven Projektentwicklung am Standort Salzmann die Eissporthalle ohne städtische Zuschüsse zu erwerben und grundlegend umzubauen, mit berücksichtigt werden, wenngleich sie keine tragende Begründung für eine Anmietung von Büroräumen im Salzmann-Gebäude sein kann.

## **2. Stadtentwicklung Bettenhausen**

Das Salzmanngebäude ist ein Industriedenkmal, für das seit vielen Jahren erstmalig ein realisierbares Konzept für eine dauerhafte städtebaulich gewünschte Nutzung vorliegt. Das Gebäude selbst befindet sich zurzeit in einem Zustand zunehmenden Verfalls, der ohne nachhaltige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum Verlust führen wird.

Eine realistische Alternative, die in einem überschaubaren und für das Denkmal akzeptablen zeitlichen Horizont realisiert werden könnte, besteht nicht. Die von dem Eigentümer, Herrn Rossing, früher ins Auge gefasste Entwicklung von großflächigem Einzelhandel hat die Stadt zum Schutz der Stadtteilzentren und der Innenstadt abgelehnt, der Bau einer Arena ist durch das Aus der Huskies unmöglich geworden und eine Nutzung für Produktions- und Fertigungszwecke konnte ebenfalls nicht weiter verfolgt werden.

Wenngleich die angestrebte Sanierung und Modernisierung des Salzmann-Areals als ein wichtiger Baustein für eine positive Entwicklung im Kasseler Osten gelten könnte, reicht sie allein nicht aus, um das Quartier städtebaulich nachhaltig zu stärken. Dazu sind weitere Maßnahmen und Konzepte erforderlich. Insbesondere ist die Revitalisierung des Areals an der Sandershäuser Straße einzubetten in ein Gesamtkonzept für die Stadtteile östlich der Fulda, das mit den maßgeblich Beteiligten und den Ortsbeiräten erarbeitet werden soll.

## **3. Organisatorische Aspekte**

Die Unterbringung städtischer Ämter in den Räumen des Rathauses stößt schon lange an Grenzen. Bisher wurde der Raumnot im Rathaus mit der Anmietung mehrerer Objekte begegnet, die zum Teil in unmittelbarer Nähe des Rathauses liegen, zum Teil aber auch weiter entfernt sind. Dies sind unter anderem:

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - Obere Königsstraße 7    | Liegenschaftsamt; Teile Kämmerei und Steuern; Teile Haupt- und Bürgeramt |
| - Obere Königsstraße 9    | Teile Sozialamt  |
| - Wilhelmsstraße 10       | Kommunale Arbeitsförderung   |
| - Friedrichstraße 36      | Teile Straßenverkehrsamt   |
| - Obere Karlsstraße 15    | Teile Umwelt- und Gartenamt  |
| - Kurt-Schumacher-Str. 27 | Teile Jugendamt  |
| - Kurt-Schumacher-Str. 29 | Ordnungsamt  |
| - Kurt-Schumacher-Str. 31 | Veterinäramt   |

Die Möglichkeit, einen Teil des Salzmanngebäudes für Büro Zwecke zu nutzen, erlaubt es, die Zahl der Standorte zu reduzieren und zur Zeit getrennte Organisationseinheiten entweder im Rathaus oder am neuen Standort zusammenzuführen und auf Außenstandorte weitgehend zu verzichten.

Im Zusammenhang mit der Anmietung von Flächen im Salzmanngebäude könnte darüber hinaus Raum geschaffen werden, um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Falle der Sanierung des Flügels Karlstrasse des Rathauses vorübergehend unterzubringen. Die Sanierung ist aus baufachlicher, sicherheitstechnischer und energetischer Sicht unabweisbar. Eine abschnittsweise Sanierung des Flügels würde grob geschätzt € 14 Mio. kosten und sich über 5 bis 8 Jahre hinziehen.

Eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe hat im Auftrag des Oberbürgermeisters unterschiedliche Belegungsvarianten auf ihre Wirtschaftlichkeit, die Auswirkungen auf die Schnittstellen in der Verwaltung und die Wegezeiten der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untersucht (Fertigstellung 25. Mai 2011). Folgende Modelle wurden bewertet:

- Modell Technisches Rathaus
- Modell Jugend und Soziales
- Modell Jugend und Schule
- Modell Jugend, Schule und Ordnung
- Modell Kulturfabrik

Die Auflösung des Wohnungsamtes zum 1.1.2012 sowie kleinere dadurch bedingte Verschiebungen (Verbleib von Teilen des Gesundheitsamts in der Oberen Königsstraße 3 – 5 in zwei Varianten) wurden als Aktualisierung des Berichts der Projektgruppe auch in finanzieller Hinsicht berücksichtigt. Die Ermittlungsmethoden sowie die geprüften Modelle sind in Anlage 1 ausführlich erläutert.

#### 4. Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse in einer Übersicht dargestellt.

In der Tabelle beschreibt die Zeile **Mehrkosten** bzw. **Ersparnis** die Mehrkosten bzw. Einsparungen, die in den jeweiligen Modellen anfallen, wenn das Salzmann-Gebäude für städtische Dienststellen angemietet wird. Diese Differenz bezieht sich immer auf die Berechnungsvariante, die von einer Sanierung des Rathauses (Flügel Karlsstraße) ausgeht und dementsprechend Kosten für Ausweichflächen und Einsparungen durch energetische Verbesserungen berücksichtigt. Mehrkosten sind mit einem positiven Vorzeichen, Einsparungen mit einem negativen Vorzeichen versehen.

Zur besseren Übersicht ist die Kostendifferenz für den gesamten Mietzeitraum (25 Jahre) sowie als jährlicher Durchschnitt dargestellt.

In der Zeile **Schnittstellenanalyse** wird dargestellt, ob sich der Umzug auf die persönlichen dienstlichen Kontakte innerhalb der Verwaltung (d.h. ohne externe Kontakte) in der Summe positiv oder negativ auswirkt.

Die drei Zeilen **Wegezeitenanalyse** stellen den jährlichen Mehraufwand an Wegezeiten (ohne Wege zu externen Kontakten) dar, der durch eine Verlagerung städtischer Dienststellen in das Salzmann-Gebäude im Vergleich zur jetzigen Situation entsteht. In der ersten Zeile ist der Mehraufwand in Stunden beschrieben, in der zweiten Zeile mit den durchschnittlichen Personalkosten für eine Vollzeitstelle (ca. 45.000 € jährlich) auf einen Betrag umgerechnet und in der letzten Zeile auf die Mietzeit von 25 Jahren hochgerechnet. Die Zeile **Bürgerkontakte** gibt die von den Fachämtern geschätzte Zahl der monatlichen Bürgerkontakte in den Diensträumen der Verwaltung wieder.

	Technisches Rathaus	Jugend und Soziales	Jugend und Schule	Jugend, Schule und Ordnung	Kulturfabrik <sup>*)</sup>
--	---------------------	---------------------	-------------------	----------------------------	----------------------------

<b>Mehrkosten (+) / Ersparnis (-) 25 Jahre</b>	-2.760.359 €	-2.423.116 €	-1.914.655 €	-2.651.095 €	+7.003.483 €
<b>Mehrkosten (+) / Ersparnis (-) Jährlich</b>	-110.414 €	-96.925 €	-76.586 €	-106.044 €	+280.139 €
<b>Ergebnis Schnittstellenanalyse</b>	Verbesserung	Verbesserung	Verbesserung	Verbesserung	Ver- schlechterung
<b>Wegezeitenanalyse (Stunden jährlich)</b>	1 369 Std	2 372 Std	1 679 Std	1 571 Std	780 Std
<b>Wegezeitenanalyse (Betrag jährlich)</b>	37.000 €	64.000 €	48.000 €	44.500 €	22.000 €
<b>Wegezeitenanalyse (Betrag über 25 Jahre)</b>	925.000 €	1.600.000 €	1.200.000	1.112.500 €	550.000 €
<b>Durchschnittliche Zahl der monatlichen Bürgerkontakte</b>	3 913	12 400	6 470	12 715	nicht ermittelt

Um die bei der Konzentration an einem Standort möglichen Synergieeffekte best möglich nutzen und Verbesserungen sowohl für Beschäftigte als auch im Kundenservice gewinnen zu können, sind im weiteren Verfahren die Anforderungen an die bauliche Qualität und die baurechtliche Eignung des Gebäudes umzusetzen. Dabei gelten die vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft mit dem Investor bereits festgelegten Standards in der Baubeschreibung ebenso wie die nach ausführlicher Diskussion mit dem Bauplaner erfolgten Festlegungen des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, das die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens positiv beurteilt, sofern die Einhaltung der bau- und brandschutztechnischen Vorschriften durch die Vorlage eines brandschutztechnischen Gutachtens unter besonderer Berücksichtigung von Rettungswegen, Baukonstruktion und Nutzungseinheiten nachgewiesen wird.

## 5. Bewertung

Die Unterbringung der Ämter des Dezernates VI im Salzmanngebäude ist nach den durchgeführten Untersuchungen die wirtschaftlichste Variante. Sie hat gegenüber allen Alternativen zudem den organisatorischen Vorteil, dass die Ämter eines Dezernates in einer Liegenschaft untergebracht werden. Dies bietet die Möglichkeit, die Zusammenarbeit einzelner Organisationseinheiten zu optimieren, was bei der bestehenden Raumsituation nur schwer möglich wäre. Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist diese Optimierung ebenso unberücksichtigt geblieben wie Detailfragen, die sich erst im weiteren Verfahren beantworten lassen (z.B. weiteres Arbeitszimmer des Dezernats VI im Rathaus, Gremiensitzungen, Fahrbereitschaft, etc.). Die räumlichen Veränderungen sind als Anlage 3 dargestellt.

Auch aus Sicht der Kunden ist die Unterbringung der Ämter des Dezernates VI im Salzmanngebäude die beste Variante. Zwar führt die Verlagerung aus der Innenstadt für einen größeren Teil der Betroffenen zu längeren Wegen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die Parkplatzsituation auf der Liegenschaft in Bettenhausen deutlich besser ist als auf dem Rathausinnenhof bzw. in der Innenstadt. Dies dürfte insbesondere für die Kunden des Dezernats VI von Bedeutung sein. Das Gebäude ist auch mit dem ÖPNV gut erreichbar: Die in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle „Agathofstraße“ wird werktags in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr mindestens alle 15 Minuten von den Buslinien 30 oder 32 bedient. Stadteinwärts bieten diese Linien an den Haltestellen „Platz der Deutschen Einheit“, „Altmarkt“, „Am Stern“ und „Hauptbahnhof“ ausreichende Möglichkeiten für den Umstieg aus anderen oder in andere Richtungen. Die Straßenbahnhaltestelle „Sandershäuser Straße“ wird außerdem von den Linien 4, 8, RT5 und RT9 in ähnlich kurzen Zeitabständen bedient. Die fußläufige Entfernung von der Haltestelle zum Salzmann-Gelände beträgt 550 Meter; dies entspricht einer Wegezeit von ca. 7 Minuten.

Als wichtiger Baustein einer positiven Entwicklung des ehemals industriell geprägten Kasseler Ostens über den Stadtteil Bettenhausen hinaus, setzt die Revitalisierung des Salzmann-Areals auch Zeichen für eine neue Attraktivität des Quartiers. Dafür spielt neben der Teilfläche Technisches Rathaus auch das Konzept für eine Nutzung der weiteren verfügbaren Flächen im L-Flügel an der Sandershäuser Straße eine entscheidende Rolle.

Durch die Attraktivität für Dienstleister (z.B. planende Ingenieurbüros) in der Nähe der wichtigsten planenden und Bau ausführenden Dienststellen der Kommune besteht für das Salzmann-Areal die Chance, einen innovativen Branchenmix eigener Prägung umzusetzen. Der Investor plant neben dem unterhalb von 50 Prozent angesiedelten Volumen auf Seiten der Stadt Kassel ein Spektrum von Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handelsbetrieben (letztere nicht zentrenrelevant) sowie einem Modul belegt mit Einrichtungen der Kunst- und Kulturszene (u.a. Kulturfabrik Salzmann, Freies Radio).

Für die Mietflächen außerhalb des städtischen Teils liegen dem Investor Zusagen und weitere konkrete Anfragen u.a. aus den Branchen Kfz-Service, Sport-Dienstleistungen, Versicherungsdienstleistungen und Produktion vor. Das weiträumige Salzmann-Areal bietet über den L-Flügel hinaus die Möglichkeit für bauliche Ergänzungen im inneren Bereich (Stellflächen mit der Option einer aufgeständerten Teilbebauung) sowie bei Abtrennung von Teilflächen im südlichen Bereich Optionen für Wohnbebauung oder Gastgewerbe.

Insgesamt ermöglicht die Anmietung von Teilflächen durch die Stadt damit den Einstieg in die zeitgemäße Umnutzung eines herausragenden Denkmals der Kasseler Industriegeschichte sowie die Nutzung und Verstärkung des im Kasseler Osten nachhaltig spürbaren Aufschwungs.

Der Magistrat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 21. November 2011 zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister