

Bürgeramt der Stadt Koblenz

Umbau des Bürgeramtes und Sanierung der WC-Anlagen im 1. bis 3. OG,
Gymnasialstraße 6, 56068 Koblenz

Objektbeschreibung und Erläuterung der baulichen Maßnahmen

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Das Bürgeramt der Stadt Koblenz besteht am Standort Gymnasialstraße 6 seit dem Jahr 2001. Es ist für rund 114.000 Einwohner zuständig und wurde ursprünglich in offener Bauweise geplant. Im Laufe der Jahre ist die Besucherzahl und die Verweildauer der Bürger/innen erheblich angestiegen. Ab März 2020 führte die Pandemie zu weiteren erheblichen Ablaufveränderungen, die nachhaltige Auswirkungen auf die Raumplanung hatten. Da sich insgesamt die Aufbau- und Ablauforganisation im Bereich des Bürgeramtes geändert hat, ist ein Umbau des gesamten Erdgeschosses im Gebäude, Gymnasialstraße 6 erforderlich.

Im vergangenen Jahr wurde das Erdgeschoss im benachbarten Rathausgebäude 1 bereits umgebaut. Mit einem Durchbruch vom Rathaus zum Gebäude in der Gymnasialstraße wurde bereits eine Erweiterung des Bürgeramtes hergestellt. Mit der neu geplanten Baumaßnahme soll eine gestalterische Einheit zwischen den neuen Räumen im Erdgeschoss des Rathauses und den umzubauenden Büros im Gebäude der Gymnasialstraße entstehen.

2 Beschreibung der Baumaßnahmen

2.1 Allgemeine Beschreibung

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Lediglich das rückwärtige Treppenhaus ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler aufgelistet. Die Eingangssituation von der Gymnasialstraße aus bleibt bestehen. Auch der vorhandene Natursteinboden im Empfangs- und Anmeldebereich soll erhalten werden. Die Toiletten im Erdgeschoss bleiben beim Umbau außen vor. Das Gleiche gilt für das rückwärtige Treppenhaus. Hier sollen lediglich nach Fertigstellung der Baumaßnahme Malerarbeiten durchgeführt werden.

Das grundsätzliche Konzept sieht vor die derzeitig komplett offene Struktur aufzulösen und stattdessen kleinere Arbeitsbereiche mit separierten Beratungsplätzen zu schaffen. So sollen vor allem der Datenschutz und der allgemeine Arbeitsablauf für Mitarbeiter und Kunden grundlegend verbessert werden.

2.2 Baumaßnahmen im Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird zukünftig in vier neue abtrennbare Teilbereiche untergliedert werden:

1. Zutritt und Empfang
2. Servicestelle mit integrierter Passausgabe
3. Terminarbeitsplätze
4. Wartbereich mit Self-Service-Terminals

Über den Windfang gelangt der Bürger in einen zentralen Anmeldebereich mit abgetrenntem Empfang. Der Empfangstresen wird barrierefrei gestaltet, sodass sowohl auf der Mitarbeiter-

als auch auf der Kundenseite eine Begegnung mit einem Rollstuhlfahrer auf Augenhöhe ermöglicht wird.

An den Anmeldebereich im südwestlichen Gebäudeteil angegliedert befindet sich ein Self-Service-Bereich. Hier sind, neben dem Wartebereich, drei Self-Service-Terminals angeordnet, welche ab 2025 verpflichtend für die selbstständige Aufnahme von Passfotos und Fingerabdrücken zur Verfügung gestellt werden müssen. Vom Wartebereich aus gelangt man in ein Back-Office-Büro, sowie in einen abgetrennten Bereich für die Passausgabe. Hier sind drei Arbeitsplätze angeordnet, welche untereinander nochmal durch mobile Sicht- und Schallschutzelemente abgeschirmt werden.

Im nordöstlichen Gebäudeteil gliedern sich drei separierte Termin-Arbeitsplätze an den Anmeldebereich an. Einer der Arbeitsplätze ist nochmals von den anderen abgetrennt und hat eine Verbindung zum Windfang, sodass dieser Platz im Bedarfsfall als Pforte genutzt werden kann (z.B. bei erneuten Pandemielagen). Die Besucher-WC's in diesem Bereich bleiben bestehen, das derzeitige Einzelbüro wird zum Tresor- und Kopierraum umfunktioniert. Über die mittig angeordnete Erschließungsfläche gelangt man außerdem in den angrenzenden Bereich mit den bereits fertiggestellten sechs Terminarbeitsplätzen des Bürgeramtes im Rathausgebäude 1. Der Ausgang des Bürgeramtes erfolgt zukünftig sowohl über das ehemalige Standesamt zur Treppe Willi-Hörter-Platz 1 als auch zur Gymnasialstraße 6.

Die Abtrennungen zwischen den einzelnen Bereichen sollen zu großen Teilen aus Glaselementen bestehen, sodass die offene Struktur des Gebäudebestands optisch erhalten bleibt und auch weiterhin Tageslicht von der Straßenfront in die hinteren Bereiche gelangt. Zur Gewährleistung einer guten Raumakustik sollen die Glaswände durch blickdichte Wandscheiben mit akustisch wirksamer Oberflächenverkleidung unterbrochen werden. Eine Detailplanung dazu ist im Zuge der Ausführungsplanung zu erarbeiten.

Die bestehende Lüftungsanlage ist nicht ausreichend bemessen und weist verschiedene Mängel auf. Die Umstrukturierung des Erdgeschosses macht außerdem eine Erneuerung der Lüftungstechnik erforderlich. Die Raumluftechnik wird zukünftig mit einer Luft-Luft-Wärmepumpe umgesetzt. Die Lufteinbringung erfolgt über eine Quellluftanlage. Die Anordnung der Quellluftauslässe sind entsprechend in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die mögliche Förderung der Anlagentechnik befindet sich aktuell in der Abfrage.

Die bereits vorhandene Alarmsicherung ist anzupassen. Das Gleiche gilt für die Aufrufanlage.

Weitere wichtige Planungsthemen sind: Schutz vor Übergriffen, Ergonomie der Arbeitsplätze, Herstellung der Barrierefreiheit und auch die Lärmbelastung. Aus diesem Grund wird für den gesamten Innenbereich ein Schallschutzgutachten beauftragt. Die Ergebnisse hieraus sind in die Ausführungsplanung zu übernehmen.

Für die fachgerechte Entsorgung der Abbruchmaterialien wurde bereits ein Schadstoffkataster erstellt.

2.3 Baumaßnahmen im Kellergeschoss

Die Raumluftechnik (Lüftungsgerät mit WRG) soll wie bisher im Kellergeschoss untergebracht werden. Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist hierfür ein

abgeschlossener Raum in F90-Qualität auszubilden. Diese Lüftungszentrale soll dann mit dem eigentlichen Bürgeramt Erdgeschoss eine Nutzungseinheit (<400m²) bilden. Das Kellergeschoss ist beengt und weist massive Bauteildicken, Versprünge und Gewölbedecken auf. Die Außeneinheiten der Wärmepumpen können wie bisher zum Innenhof hin errichtet werden. Die vorhandenen Wand- und Deckendurchbrüche sind hierfür zu nutzen. Die genaue Leitungsführung muss abgestimmt werden.

2.4 Sanierung WC-Anlagen im 1. bis 3. Obergeschoss

Im Zuge der Umbauarbeiten im Erdgeschoss sollen außerdem die drei übereinanderliegenden WC-Anlagen im 1. bis 3. OG umgebaut und saniert werden. Auf jedem Geschoss sollen gemäß Planung zwei getrennte, geschlechtsneutrale WC's vorgesehen werden. Da es sich hier um innenliegende Räumlichkeiten ohne Fenster handelt, sollen zur Belüftung der WC-Anlagen dezentrale Lüftungsgeräte eingebaut werden.

2.5 Kosten und Termine

Gesamtkosten nach Kostenberechnung (brutto): **1.504.000 €**

Der Bauantrag für die Maßnahme wurde seitens des ZGMs Ende Februar 2023 gestellt. Mit den Rückbauarbeiten soll im Oktober 2023 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für August 2024 geplant, so dass die Räume im September in Betrieb genommen werden können.

Koblenz, 27.03.2023

gez. H. Winter, ZGM