

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
**242/100/2021**

## Neubau Technisches Rathaus, Beschluss der Vorentwurfsplanung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	30.11.2021	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	08.12.2021	Ö	Gutachten	
Stadtrat	09.12.2021	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Referat II / Amt 20

## I. Antrag

Der Vorentwurfsplanung für den Bau des Technischen Rathauses wird zugestimmt. Die Vorentwurfsplanung soll der Entwurfsplanung zu Grunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die notwendigen Haushaltsmittel werden zum städtischen Haushalt angemeldet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Schaffung von bedarfsgerechten Verwaltungsflächen für ca. 346 Mitarbeiter\*innen in einem nachhaltigen Neubau an der Gebbertstraße unter Berücksichtigung folgender Ziele:

- Nachhaltigkeit (u.a. CO<sub>2</sub>-Neutralität)
- Wirtschaftlichkeit
- Bürgerfreundlichkeit/Kundenorientierung
- Mitarbeiter\*innen Partizipation
- Inklusion
- Attraktivität als Arbeitgeber/Personalgewinnung
- Moderne Arbeitsplätze und Bürokonzepte
- Flexibilität
- Bündelung städtischer Fachbereiche
- Gute Verkehrsanbindung

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Auf die Beschlüsse Im StR vom 17.10.2017 (242/192/2017) und im BWA vom 22.03.2018 (VI/123/2017) mit dem Inhalt der Feststellung des Bedarfs und der Finanzierung über den städtischen Haushalt wird verwiesen.

Der in diesem Antrag zum Beschluss stehende Vorentwurfs-Planungsstand entspricht dem Stand, der auch dem Gutachten zur Alternativenprüfung zum Neubau eines Technischen Rathauses durch den externen Gutachter dchp vom 08.07.2021 zugrunde gelegt wurde.

Der Vorentwurfsplanung wurde ein extern begleitetes Partizipationsverfahren für alle Mitarbeiter\*innen des Baureferats unter Beteiligung des Personalrats vorgeschaltet.

Die zu beschließende Maßnahme beinhaltet den Neubau eines 4-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage an der Gebbertstraße, sowie die Sanierung des 2. und 3. Geschosses des Bestandsgebäudes Museumswinkel (Bauteil B) mit den jeweils dazugehörigen Freianlagen.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### **3.1 Ergebnisse der Partizipation**

Die Verwaltung veranlasste vor Planungsbeginn die Erarbeitung von strategischen Rahmenbedingungen in folgenden Schritten:

- Umfangreiche Mitarbeiter\*innen-Partizipation in verschiedenen, auch extern moderierten Workshopformaten zur Klärung von Flächen und Funktionsbedarfen
- Partizipative Erarbeitung sog. „Leitplanken“ als Grundlage für weitere Planungen
- Regelmäßige Workshopformate zur Ableitung der Planungsparameter aus den „Leitplanken“

Folgende strategische Ziele wurden im Wesentlichen erarbeitet:

- Die Stadt als attraktiver Arbeitgeber:  
Schaffung einer nachhaltigen, flexiblen und zukunftsfähigen Arbeitsumgebung, insbesondere in den Bereichen Bürger\*innenservice, Zusammenarbeit, Kommunikation, Digitalisierung, mobile Arbeitsformen und Identitätsstiftung
- Bedarfsgerechte Arbeitswelten:  
Zielgruppenorientierte Arbeitsumgebungen von Einzel- und Doppelbüros bis hin zu tätigkeitsbasierten Multispacebüros in Nutzungseinheiten von ca. 400 m<sup>2</sup>, mit hoher Flexibilität, z.B. der Möglichkeit, Grundrisse jederzeit flexibel umgestalten zu können
- Bürger\*innenfreundliche Verwaltung:  
Schaffung von niederschweligen Servicebereichen und Flächen für Information und Öffentlichkeitsformaten unabhängig von Büroflächen
- Konzentration von Besprechungs- und Konferenzbereichen
- Leuchtturmprojekt für Nachhaltigkeit und Klimaverträglichkeit der baulichen Anlage

#### **3.2 Vorentwurfskonzept Städtebau**

Das Gebäudekonzept sieht zwei kompakte, parallel angeordnete Büroriegel mit dazwischen geschaltetem, mit Glas überdachten Atrium, südlich des heutigen Museumswinkel vor.

Der Gebäudebestand Museumswinkel bleibt dabei unverstellt und ist lediglich über einen 2-geschossigen Steg mit dem Neubau verbunden. Die Gebäudeflucht entlang der Gebbertstraße nimmt Bezug auf die südliche Bebauung und bildet die Verlängerung des Nachbargebäudes.

Die fußläufige Erschließung für Besucher und Mitarbeitende erfolgt über einen gemeinsamen großen Vorplatz im Nordwesten. Dort findet kein PKW-Verkehr statt. Die Zufahrt der Tiefgarage liegt im Süden an der derzeitigen Parkplatzeinfahrt. Weitere dezentrale Nebeneingänge für Mitarbeitende stehen jeweils an den 3 Treppenhäusern und im südlichen Atrium zur Verfügung. Eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen steht im Freibereich um das Gebäude zur Verfügung.

#### **3.3 Vorentwurfskonzept Gebäude**

Der 4-geschossige Neubau beinhaltet 13 Nutzungseinheiten für Büro- und Verwaltungstätigkeiten mit bis zu 400 m<sup>2</sup> BGF, die eine weitgehende flexible Nutzung unter Beachtung von Brandschutzvorschriften ermöglichen. Die Büroflächen können je nach Erfordernis in unterschiedlichen Bürotypologien angeboten werden: Einzel- und Doppelbüros mit konventionellem Flur

oder Multifunktionsflur und tätigkeitsbasierte Multispacestrukturen.

Die Büroflächen in Nutzungseinheiten sind so flexibel angelegt, dass sie jederzeit ohne großen Aufwand umgebaut werden können. Daneben gibt es ausreichend Flächen und Angebote für den informellen Austausch auch über die Grenzen der eigenen Organisationseinheit oder des eigenen Amtes hinweg.

Im Erdgeschoss ist ein Bürgerberatungszentrum mit Front- und Backoffice-Flächen sowie ein Ausstellungs- und Konferenzbereich vorgesehen. Hier stehen größere Besprechungsräume konzentriert und für alle Nutzer des Gebäudes flexibel nutzbar zur Verfügung. Insgesamt steht damit ein Raumangebot zur Verfügung, das aktuelle Anforderungen bzw. auch spätere Veränderungen der Arbeitswelt z.B. mit längeren Arbeitsphasen außerhalb des eigentlichen Arbeitsplatzes erfüllt.

Ein glasüberdachtes, natürlich belüftetes Atrium mit Verbindungsstegen sowie einer Treppenanlage mit Personenaufzug verbindet die Gebäudetrakte Ost und West. Im Untergeschoss als Vollunterkellerung ist eine Tiefgarage als Großgarage mit Tiefgaragenzufahrt von Süden, Lager- und Archivräume sowie Technikräume untergebracht. Drei notwendige Treppenträume führen vom Kellergeschoss bis zum 3.Obergeschoss bzw. über Dachfläche.

Der Neubau ist im Norden mittels Steg im 2. und 3. Obergeschoss mit dem Bestandsgebäude des Museumswinkels verbunden.

### **3.4 Energiekonzept und Haustechnik**

Die Dachflächen werden mit ca. 520 Photovoltaik-elementen bestückt. Des Weiteren kommen Photovoltaikzellen in den vorgehängten Glasfassaden mit Ost-/Süd- und Westausrichtung sowie in der Verglasung des Atriumdaches zur Ausführung. Mit dieser Maximalausstattung mit PV-Elementen kann der Strombedarf des Gebäudes nahezu vollständig eigenproduziert werden.

Die Grundlastdeckung für Heizung und Temperierung erfolgt über Betonkernaktivierung, die Spitzenlastdeckung über Heizkörper. Als Kältequelle ist ein hybrides Rückkühlwerk in Kombination mit einer reversiblen Wärmepumpe geplant. Als Heizquelle stehen für die Grundlastdeckung die Wärmepumpe, für die Spitzenlast die Fernwärmeversorgung zur Verfügung.

Die Be- und Entlüftung der WC-Kerne wird mittels dezentraler Kompaktgeräte sichergestellt. Alle anderen Büro- und Konferenzbereiche sowie das Bürgerberatungszentrum wird über MSR-gesteuerte Lüftungsflügel natürlich be- und entlüftet, damit kann auf eine mechanische Lüftung und Klimatisierung der Nutzflächen verzichtet werden.

Das Atrium wird über einen zentral am Treppen Kern gelegenen erdgeführten Zuluftkanal mit vortemperierter Außenluft versorgt. Damit werden sommerliche und winterliche Temperaturspitzen abgefangen und die Frischluftqualität im Atrium sichergestellt.

Zur Reduzierung der Einleitmengen in das Kanalnetz ist eine Versickerungsanlage für Niederschlagswasser vorgesehen.

### **3.5 Freiflächen**

Die gebäudeumgebenden Freiflächen werden soweit möglich und zulässig, mit versickerungsfähigen Belägen und Grünflächen ausgeführt. Die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. zur Anlieferung und zum Müllplatz wird asphaltiert. Die Fassaden der 3 Treppenhäuser sowie Teile des Atriums erhalten Rankgerüste und bodengebundene Begrünungen.

Das Flachdach ist extensiv begrünt, auch unter den aufgeständerten Photovoltaik-Elementen. Nistkästen werden für heimische Vogel- und Fledermausarten in die Fassadenkonstruktion integriert.

### 3.6 vorgesehener Zeitplan

VgV-Verfahren und Beauftragung Fachplaner	März	2022
Erarbeitung der Entwurfsplanung	September	2022
Baubeginn Neubau	Juli	2023
Baufertigstellung Neubau	Herbst	2025
Baubeginn Altbausanierung- und Umbau	Herbst	2025
Baufertigstellung gesamt inkl. Außenanlagen	Herbst	2027

### 3.7 Kosten

Kosten- gruppe	Kostenschätzung zum Vorentwurf	NEUBAU	ALTBAU	GESAMT
100	Grundstück	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	315.083 €	30.153 €	345.236 €
300	Bauwerk -Baukonstruktion	15.157.062 €	1.717.800 €	16.874.862 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	7.014.463 €	794.973 €	7.809.436 €
500	Außenanlagen	635.834 €	209.825 €	845.659 €
600	Kunst am Bau, Leit- und Orientierungssyst.	352.573 €	-	352.573 €
700	Baunebenkosten	3.357.230 €	653.424 €	4.010.654 €
	<b>Gesamtkosten Bau</b>	<b>26.832.245 €</b>	<b>3.406.175 €</b>	<b>30.238.420 €</b>
	Gesamtkosten Einrichtung ohne IT	2.323.090 €	744.000 €	3.067.090 €
	<b>Gesamtkosten Bau und Einrichtung</b>	<b>29.155.335 €</b>	<b>4.150.175 €</b>	<b>33.305.510 €</b>

Das Ergebnis der Kostenschätzung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von -10%/+30% ermittelt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten i. H. v. 33.305.510 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 29.731.960 € und 42.946.163 € liegen.

Gegenüber der bisherigen Grobkostenannahme ergeben sich folgende Änderungen:

Die Gebäudekubatur des Neubaus hat sich im Vergleich zur Grobkostenannahme aus dem Haushaltsprotokoll 2020 um 26% reduziert. Die Kennzahl Bauwerkskosten KGR 300+400 / m<sup>3</sup> BRI hat sich von 490 €/m<sup>3</sup> auf 480 €/m<sup>3</sup> reduziert.

### 3.8 Wirtschaftlichkeit und Kostenkennzahlen für den Neubau

Wirtschaftlichkeit:

Eine Realisierung des Technischen Rathauses am Standort Museumswinkel und die Konzentration der Einheiten und technischen Fachgebiete an diesem Standort schaffen die Voraussetzung der Nachnutzung dann freiwerdender stadteigener Verwaltungsflächen v.a. im Gebäude Schuhstraße 40/Kleines Rathaus.

Nach derzeitigen Planungen können damit Flächen der Größenordnung von ca. 180 Arbeitsplätze abgemietet werden, für die derzeit Mietaufwendungen von 540.000 EUR pro Jahr anfallen. Gleichzeitig ergibt sich bei den geschätzten Baukosten, der im Bestand und im Neubau dann zur Verfügung stehenden Geschossfläche von ca. 13.000m<sup>2</sup> und einer Rendite von wenigstens 2,5% eine fiktive Mindestmiete von ca. 8,60 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt deutlich unter aktuellen Marktmieten für derartige Gewerbeimmobilien. Mietkosten bei laufenden Verträgen für Büroimmobilien liegen mit einem Faktor 1,5 und mehr über diesem Quadratmeterpreis.

Neben dieser betriebswirtschaftlichen Betrachtung wird ein Effizienzgewinn durch die Synergieeffekte der leichteren Zusammenarbeit im Referat, des Betriebs eines energieeffizienteren

Gebäudes, aber auch durch die Möglichkeit als Stadt Erlangen attraktive zeitgemäße Arbeitsplätze im technischen Arbeitsumfeld zur Verfügung stellen zu können, erwartet.

Trotz sich ändernder Arbeitswelten besteht auch weiterhin ein Bedarf an Verwaltungsflächen. Sollte der für die gesamte Stadtverwaltung mittelfristig prognostizierte Flächenbedarf nicht durch die Realisierung eines Verwaltungsbaus umgesetzt werden, wäre die aktuelle Konsequenz, diesen teurer und/oder mit funktionalen Einschränkungen am (Miet-)Markt zu decken. Ein Festhalten am status quo („Variante Null“) der derzeitigen Flächeninanspruchnahme ist nicht zielführend und behindert mittelfristig Verwaltungsprozesse durch das dann entstehende Flächendefizit an den Verwaltungsstandorten. **Mehraufwendungen für Anmietungen gegenüber dem o.g. fiktiven Mietpreis werden mit ca. 900.000 EUR pro Jahr prognostiziert.**

Kostenkennzahlen:

Die Kostenschätzung kann mit folgenden Kennzahlen und Kostenstand 2020 (Stand Vorentwurfsplanung) unterlegt werden:

Kennzahlen (indiziert auf 2020)	Neubau Technisches Rathaus inkl. Tiefgarage	Vergleich BKI "Büro- und Verwaltungsgeb äude, mittlerer Standard" *)	Vergleichs- objekt Berufsschule Werkstätten- trakt	Vergleichs- objekt Neubau Verwaltungsge bäude Bauhof
Nutzfläche m <sup>2</sup>	6.372		13.255	1.413
Nettoraumfläche m <sup>2</sup>	9.051		18.984	2.120
<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>10.043</b>		<b>23.095</b>	<b>2.600</b>
BRI m <sup>3</sup>	46.203		99.751	9.491
Bauwerkskosten KG 300 + 400 in €	22.171.525		44.780.929	3.751.949
Gesamtbaukosten in €	29.155.335		75.965.975	5.506.978
Bauwerkskosten je Nutzfläche (NUF) in €	3.480		3.378	2.655
Bauwerkskosten je Nettoraumfläche (NRF) in €	2.450		2.359	1.770
<b>Bauwerkskosten je Bruttogeschossfläche (BGF) in €</b>	2.208	2.138	1.939	1.443
<b>Bauwerkskosten je m<sup>3</sup> BRI in €</b>	480	500	449	395
Gesamtkosten je NUF in €	4.576		5.731	3.897
Gesamtkosten je NRF in €	3.221		4.002	2.598
<b>Gesamtkosten je BGF in €</b>	2.903		3.289	2.118
<b>Wirtschaftlichkeits- vergleich BGF/NUF</b>	1,58		1,74	1,84

Die Kennwerte des Neubaus Technisches Rathaus (ohne Umbau und Sanierung Altbau) liegen im Vergleich zu aktuellen Maßnahmen der Stadt mit ähnlichem Baustandard und zu statistischen Angaben aus dem Baukosten-Informationssystem \*) BKI, Kostenstand Mai 2020, mit Regionalfaktor indiziert, in einer ähnlichen Bandbreite oder unterschreiten die Vergleichsobjekte in Einzelfällen sogar deutlich. Der Vergleich weist auf eine insgesamt wirtschaftliche Planung und Bauweise des Bauprojektes hin.

### 3.9 Finanzierung

Die zur Finanzierung notwendigen Haushaltsmittel stellen sich wie folgt dar:

	bis 2021 €	2022 €	2023 €	2024 €	2025 €	2026 ff €	Gesamt €
<b>Haushalts- entwurf 2022</b>							
Ansatz	400.000	-	-	-	-	29.850.000	29.850.000
VE							
Einrichtung							-
<b>Stand Vorentwurf</b>							
Ansatz	400.000	600.000	6.700.000	11.400.000	7.800.000	3.400.000	30.300.000
VE		400.000					
Einrichtung					2.350.000	750.000	3.100.000

### 4. Klimaschutz

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

Wenn ja, negativ:  
 Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja\*  
 nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Die Verwaltung verfolgt ein Klima-Konzept in den folgenden priorisierten Schritten:

1. Reduktion/Suffizient/Vermeidung/Begrenzung

= nur unabdingbar notwendige Flächen sind zu errichten

2. Effizienz/Optimierung/Verbesserung

= auf energetische Belange optimierte Bauweisen, Techniken, Materialien incl. Einsatz nachwachsender Materialien

3. Kompensieren/Reparieren

= Ausgleich/Kompensation, auch an anderer Stelle

Das Ergebnis kann der Anlage „CO2-Bilanz“ entnommen werden

Ergebnis:

Die CO2-Bilanz mit einem negativen Ergebnis von - 5.592 Tonnen CO2 in einem Zeitraum von 40 Jahren ist klimapositiv.

## 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€ 400.000 € (im HH vorhanden)	bei IPNr.: 111.430
	Baukosten +29.900.000 € (neu im HH an- zumelden)	
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

*Stellungnahme Ref. II / Amt 20: (28.10.2021)*

*Das aktuelle Investitionsprogramm als Bestandteil der mittelfristigen Finanzplanung ist bereits „randvoll“. Eine Umsetzung dieses Projekts würde zwangsläufig eine Verdrängung bereits veranschlagter Maßnahmen oder - bzw. und - eine wesentliche Neuverschuldung zur Folge haben.*

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IP-Nr. 111.430 (400.000 €)  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden  
Mehrbedarf IP-Nr. 111.430 (29.900.000 €)

### Anlagen:

Lageplan, Grundrisse, Energiekonzept, CO2-Bilanz, Perspektiven

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang