

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
III/EB77

Verantwortliche/r:
III/EB77

Vorlagennummer:
EB77/013/2013

Baumaßnahme EB 77: Verwaltungsgebäude und Sozialtrakt

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.04.2013	Ö	Gutachten	

Beteiligte Dienststellen
Amt 20, Amt 24

I. Antrag

Die Machbarkeitsstudie Verwaltungsgebäude und Sozialtrakt des EB 77 wird zur Kenntnis genommen.

Der Variante 2c, Neubau Bürogebäude mit Sozialtrakt, neue Pforte mit Winterdienstbüro, wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte zu veranlassen.

Die erforderlichen Mittel sind zum Haushalt anzumelden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Machbarkeitsstudie sowie die weiteren Absichten wurden dem Werkausschuss im Rahmen eines Ortstermins bei EB 77 (12.03.13) dargestellt. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend noch einmal aufgezeigt. Mit zeitlichem Vorlauf zur Werkausschusssitzung ging die Machbarkeitsstudie den Fraktionen zusätzlich in vollem Umfang, in gedruckter Form zu.

Ausgangssituation/Bedarfsnachweis (siehe auch Anlage: Lageplan/Luftbild):

- Die Verwaltungsanteile des EB 77 sind auf zwei Gebäude verteilt.
Der Zustand des Gebäudes A (Baujahr: 1991) ist in Ordnung, hier besteht kein Baubedarf.
Der Verwaltungsbau, Gebäude B (Baujahr: 1961) ist in einem schlechten baulichen Zustand. Es besteht dringender Sanierungsbedarf der veralteten und maroden Haustechnik. Der energetische Zustand ist nicht akzeptabel (vgl. Maßnahmenliste Energiewende), und es besteht organisatorischer Änderungsbedarf (Anordnung und Zuschnitt der Büroräume).
- Der Sozialtrakt (Baujahr: 60er Jahre) erfüllt die operativen Anforderungen, ist aber energetisch in einem nicht akzeptablen Zustand (vgl. Maßnahmenliste Energiewende).
- Das Sachgebiet 773-1, Grünplanung, ist räumlich ausgelagert und belegt mit 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Büroflächen bei Amt 34. Zur Verbesserung der räumlichen Situation in Amt 34 und zur Optimierung der Arbeitsabläufe ist eine Verlegung des Sachgebietes auf das Betriebsgelände EB 77 zwingend notwendig.

Zielsetzung

- Bautechnische und energetische Sanierung Gebäude B und Sozialtrakt
- Optimierung des Raumkonzeptes unter Beachtung arbeitsrechtlicher Vorgaben
- Integration des Sachgebietes 773-1

Auflagen

- Baumaßnahme mit möglichst geringen Einschränkungen für laufenden Betrieb
- Pforte verbleibt an jetzigem Standort (Begründung: räumliche Nähe zum Eingang/zur Einfahrt Betriebsgelände; im Keller bei der jetzigen Pforte befinden sich zentrale Versorgungsanschlüsse für das Betriebsgelände, deren Verlegung enorme Zusatzkosten verursachen würde)
- geplante Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren

Machbarkeitsstudie

Das mit einer Machbarkeitsstudie beauftragte Architekturbüro hat mit oben genannter Zielsetzung vier mögliche Handlungsszenarien näher untersucht und bewertet:

Variante 1

Sanierung Bestandsgebäude B und zusätzlicher Anbau an Gebäude A

Sanierung Sozialtrakt

Gesamtkosten (brutto + 20 % Puffer): **2.358.000,- €**

Vorteile:

- (Vorgaben der EnEV sind umsetzbar)

Nachteile:

- Rückführung in Rohbauzustand notwendig
- keine Freiheitsgrade beim Grundriss wegen statischer Einschränkungen
- Optimierung des Raumkonzeptes nicht möglich
- keine Verbesserung der Architekturqualität
- Anbau an Gebäude A nötig (vorhandene Grundflächen reichen nicht aus)
- 2 Baustellen/24 Monate Bauzeit
- große und teure Containerlösung während Bauphasen
- im Ergebnis 2 getrennte Verwaltungsgebäude

Variante 2

Umbau/Erweiterung Sozialtrakt zu Bürogebäude

Ersatzbau Pausenraum, Pforte, Winterdienstbüro (Standort B)

Gesamtkosten (brutto + 20 % Puffer): **2.449.000,- €**

Vorteile:

- zusammenhängende Verwaltung
- hoher energetischer Standard möglich
- größere Freiheitsgrade beim Grundriss

Nachteile:

- statische Probleme: Neubau auf alten Keller
- vorhandene Flächen nicht ausreichend (Unterbringung von Einzelbüros in Ersatzbau)
- schwierige Erschließung
- 2 Baustellen/24 Monate Bauzeit
- Containerlösung während zweitem Bauabschnitt

Variante 2b

Neubau Bürogebäude mit Sozialtrakt (Standort Sozialtrakt)

Ersatzbau Pausenraum, Pforte, Winterdienstbüro (Standort B)

Gesamtkosten (brutto + 20 % Puffer): **2.655.000,- €**

Vorteile:

- zusammenhängende Verwaltung
- hoher energetischer Standard möglich
- größere Freiheitsgrade beim Grundriss

Nachteile:

- vorhandene Flächen nicht ausreichend (Unterbringung von Einzelbüros in Ersatzbau)
- schwierige Erschließung
- 2 Baustellen/24 Monate Bauzeit
- Containerlösung während zweitem Bauabschnitt

Variante 2c

Neubau Bürogebäude mit Sozialtrakt (Standort Sozialtrakt)
 Minimal-Ersatzbau Pforte und Winterdienstbüro (Standort B)
 Gesamtkosten (brutto + 20 % Puffer): **2.656.000,- €**

Vorteile:

- zusammenhängende Verwaltung
- Null-Emissionen-Gebäude realisierbar
- maximaler Freiheitsgrad beim Grundriss
- Raumprogramm optimal realisierbar
- Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
- Barrierefreiheit möglich
- keine Containerlösung notwendig
- Schaffung einer Freifläche im Einfahrtsbereich
- eine Baustelle/12 Monate Bauzeit

Nachteile:

- Ersatzbau Pforte und Winterdienstbüro

Ergebnis

Zusammenfassung/Bewertungsmatrix des Architekturbüros:

	Variante 1	Variante 2	Variante 2b	Variante 2c
Baukonstruktion	o	-	(+)	+
Technische Gebäudeaus- rüstung	o	(+)	(+)	+
Raumprogramm	o	(+)	(+)	+
Funktionszusammenhang	o	(+)	(+)	+
Erschließung	o	-	-	+
Barrierefreiheit	o	?	?	+
Erweiterungsmöglichkeit	-	-	-	+
Bauzeit	24 Monate	24 Monate	24 Monate	12 Monate
Interims-Container	24 Monate	12-24 Monate	12-24 Monate	Keine
Störung Betriebsablauf	24 Monate	24 Monate	24 Monate	12 Monate
Gesamtkosten	2.358.000,00 €	2.449.000,00 €	2.655.000,00 €	2.656.000,00 €

- : nicht möglich/unbefriedigend
 o : keine Verbesserung
 (+) : eingeschränkte Verbesserung
 + : Verbesserung

Die Variante 2c verbindet eine optimale Erreichung der Ziele mit den meisten zusätzlichen Vorteilen. Mit Mehrkosten von nur 12,6 % im Vergleich zur Variante 1 (Sanierung Verwaltungsgebäude B und Sozialtrakt) ist mit Variante 2c der Neubau eines funktionalen und hocheffizienten Gebäudes in einer relativ kurzen Bauzeit, ohne Beeinträchtigung des laufenden Betriebes möglich. Im Umkehrschluss betragen selbst bei der günstigsten Lösung Variante 1 die Gesamtkosten 89 % der Neubauvariante 2c.

Angesichts der nicht zufriedenstellenden Zielerreichung, der damit einhergehenden zahlreichen Nachteile und Kosten in vergleichbarer Höhe, scheiden auch die Varianten 2 und 2b aus.

Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich durch eine Lebenszykluskostenrechnung („Life-Cycle-Costing“), als zusätzliches Entscheidungskriterium, ist zum jetzigen Planungsstand nicht sinnvoll und nur unzureichend möglich. Auch ein Betriebskostenvergleich auf Basis verlässlicher Zahlen ist bei der geplanten Baumaßnahme nicht möglich, da z. B. die Heizkosten für den Betriebshof nicht nach Gebäuden getrennt erfasst werden können. Vergleichbare Projekte des beauftragten Architekturbüros zeigen jedoch, dass sich ein Neubau auf energetisch höchstem Standard gegenüber einer Kernsanierung mit energetischer Optimierung nach ca. 15 – 20 Jahren amortisiert hat. Zusammenfassend hat das Architekturbüro dazu folgende Aussage getroffen: „Alle Funktionen im Neubau unter einem Dach lassen sich leichter bewirtschaften und unterhalten als in zwei sanierten Gebäuden mit allen Kompromissen des Bestandes. Resümee: Bei ganzheitlicher Betrachtung sprechen wir wiederum eine eindeutige Empfehlung für den Neubau aus.“

Schlussfolgernd aus dem aufgezeigten Gesamtsachverhalt empfiehlt der EB 77 die weitere Planung und Umsetzung der Variante 2c.

Hinweis zur Teilunterkellerung:

Da die geplante Teilunterkellerung der Variante 2c beim Ortstermin durch Mitglieder des Werkausschusses EB 77 in Frage gestellt wurde, erfolgte im Nachgang eine Kostenkalkulation dieser Variante mit Vollunterkellerung (siehe Anlage der Machbarkeitsstudie). Mit einem Flächenzuwachs von 185 m² betragen die Gesamtkosten dann 2.946.000,00 €, also + 290.000,00 €. Da für die dadurch gewonnen Kellerflächen kein Bedarf besteht, rät der EB 77 von der Vollunterkellerung ab.

Möglicher zeitlicher Verlauf

2013: Planungs- und Vergabephase
2014: Bauphase Hauptgebäude
2015: Bezug des neuen Gebäudes
Abriss Gebäude B
Bauphase Pforte und Winterdienstbüro

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Die Baumaßnahme ist durch KfW-Programme förderfähig:

KfW 208 Investitionskredit Kommunen (momentaner Zinssatz: 0,99 %)

KfW 233 Barrierearme Stadt (momentaner Zinssatz: 0,21 %)

Mögliche Finanzierung

Kostenschätzung:	2.656.000,- €
Zinssatz:	2 % (höherer Ansatz, da KfW-Laufzeit nur maximal 10 Jahre)
Zins p.a.:	53.120,- €
Tilgung anfängl. 1 %:	26.560,- € (Laufzeit entsprechend Nutzungsdauer: 30 Jahre)
Kosten p.a.:	79.680,- €

Der städtische Haushalt würde mit ca. 1/3 der jährlichen Kosten belastet. Der Restbetrag würde durch den EB 77 getragen bzw. über die Gebührenbereiche ausgeglichen.

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

Mittel von insgesamt 2,3 Mio € für die Jahre 2013 – 2015 wurden bereits im Wirtschaftsplan 2013 angemeldet. Zusätzliche benötigte Mittel werden in die Anmeldung zu den Wirtschaftsplänen 2014 und 2015 des EB 77 aufgenommen.

- ☐ werden nicht benötigt
- ☐ sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- ☐ sind nicht vorhanden

Anlagen:
Lageplan/Luftbild

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang