

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
III/EB77

Verantwortliche/r:  
III/EB77

Vorlagennummer:  
EB77/002/2014/1

## Baumaßnahme EB 77: Neubau Verwaltungsgebäude mit Sozialtrakt und Pforte mit Winterdienstbüro, Vorentwurf nach DA-Bau 5.4

| Beratungsfolge  | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|-------------|------------|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 11.11.2014 | Ö   | Gutachten   |            |
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb     | 18.11.2014 | Ö   | Gutachten   |            |
| Haupt-, Finanz- und Personalausschuss                         | 19.11.2014 | Ö   | Gutachten   |            |
| Stadtrat  | 27.11.2014 | Ö   | Beschluss   |            |

### Beteiligte Dienststellen

242, Amt 20 (Kenntnisnahme)

## I. Antrag

1. Der Vorentwurfsplanung für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialtrakt und einer Pforte mit Winterdienstbüro zur Nutzung durch den EB 77 und zwei zusätzlichen Stockwerken auf dem Verwaltungsgebäude zur gesamtstädtischen Nutzung auf dem Betriebsgelände des EB 77 wird zugestimmt.  
Sie soll der Entwurfsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.
2. Im Wirtschaftsplan 2014 sind Finanzmittel von 2.656.000,- € enthalten. Der EB 77 meldet die zusätzlich benötigten Mittel von 2.646.000,- € im Wirtschaftsplan 2015 an.
3. Amt 24/GME wird beauftragt, die zusätzlichen geschaffenen Flächen im 2. und 3. OG nach Fertigstellung zum noch festzulegenden Mietpreis dauerhaft anzumieten.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Erneuerung der bautechnisch maroden und energetisch unzureichenden Gebäude Verwaltungsaltbau und Sozialtrakt.
- Integration des Sachgebietes 773-1 Grünplanung in Räumlichkeiten auf dem Betriebsgelände des EB 77.
- Optimierung des Raumkonzeptes unter Beachtung arbeitsrechtlicher Vorgaben.
- Gewährleistung einer effizienten Verwaltung im EB 77.
- Schaffung zusätzlicher Büroflächen (500 m<sup>2</sup> mit ca. 30 Arbeitsplätzen) auf 2 Stockwerken zur gesamtstädtischen Nutzung.

### 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?)

### 3.1 Ausgangssituation

Die Verwaltungsanteile des EB 77 sind auf dem Betriebsgelände in der Stintzingstr. 46/46a auf zwei Gebäude verteilt. Während bei Gebäude A (Baujahr: 1991) kein Baubedarf besteht, ist der Verwaltungsaltbau, (Gebäude B, Baujahr: 1961) in einem baulich und energetisch schlechten Zustand (vgl. Maßnahmenliste Energiewende), und es besteht organisatorischer Änderungsbedarf (Anordnung und Zuschnitt der Büroräume). Aufgrund der veralteten und maroden Bausubstanz ist eine Sanierung unwirtschaftlich und nicht sinnvoll.

Außerdem ist das Sachgebiet 773-1 Grünplanung räumlich ausgelagert und belegt mit 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Büroflächen in der Michael-Vogel-Str. 4, 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.

Der Sozialtrakt (Baujahr: 60er Jahre) erfüllt die operativen Anforderungen, ist aber energetisch in einem nicht akzeptablen Zustand (vgl. Maßnahmenliste Energiewende).

Auf den Beschluss des Werkausschusses Nr. EB77/013/2013 vom 16.04.2013 wird verwiesen. Hier wurde das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie für die bauliche Neuorganisation der Verwaltungsnutzungen auf dem Gelände des EB77 vorgestellt. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt die Umsetzung der Variante 2 c weiterzubearbeiten. Inhalt der Variante 2c war der Abbruch des Bestandsgebäudes der Verwaltung (Gebäude B) und des Pausenraumes am Gebäude A, der Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Standort Sozialtrakt unter Einbeziehung der Büroflächen aus der Michael-Vogel-Str. 4 und ein Minimal-Ersatzbau im Bereich Pforte.

Zum bis hier aufgezeigten Planungsstand wurden das Gutachten im Werkausschuss am 22.07.14 und der Beschluss im Stadtrat am 24.07.14 zum Vorentwurf nach DA-Bau 5.4 **nicht** gefasst.

Stattdessen wurde die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob mit der Baumaßnahme, über den Bedarf des EB 77 hinaus, Büroflächen zur gesamtstädtischen Nutzung geschaffen werden können. Die Prüfung ergab, dass eine Aufstockung um zwei weitere Stockwerke mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> mit ca. 30 Arbeitsplätzen möglich ist. Ein konkreter Fachbereich als Nutzer für diese Flächen wurde noch nicht festgelegt.

In der Referentenbesprechung vom 25.09.14 wurde durch OBM festgelegt, dass die Variante mit der Aufstockung um zwei zusätzliche Stockwerke den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden soll. Zur Finanzierung der dadurch entstehenden Kosten soll ein Anmietbeschluss gefasst werden.

### 3.2 Vorentwurfskonzept

Die Variante 2c aus der Machbarkeitsstudie wurde bis zur Vorentwurfsreife weiterbearbeitet und nach der Festlegung vom 25.09.14 um zwei zusätzliche Stockwerke ergänzt. Der Vorentwurf beinhaltet folgende Bestandteile:

Errichtung eines **viergeschossigen Bürogebäudes** mit Vollunterkellerung am Standort des jetzigen Pausenraumanbaus mit einer 2-geschossigen Gebäudeanbindung an das Gebäude A mit Büroräumen für 53 Arbeitsplätze.

Im Kellergeschoss werden Umkleide-, Sozial- und Technikräume untergebracht.

Das Erdgeschoss erhält einen separaten, repräsentativen Kundeneingang für die Nutzungen mit Publikumsverkehr (Bürgerbüro Abfallwirtschaft), den Pausenraum mit Teeküche sowie die Räume für den Betriebsarzt, die Arbeitssicherheit und die Fachkraft Schadstoffsammlung.

Weitere Büroräume der Werkleitung und der Abteilungen 771, 772 und 773 werden im 1. Obergeschoss untergebracht.

Im 2. und 3. Obergeschoss entstehen Büroräume für ca. 30 Arbeitsplätze sowie Funktionsräume (Besprechungsräume, Kopierräume, Teeküche usw.) die durch den EB 77 an GME vermietet und gesamtstädtisch, also z.B. durch ein Amt oder durch einen Fachbereich, genutzt werden.

Der Neubau wird mit einem Personenaufzug ausgestattet, der durch die Verbindung des Neubaus mit Gebäude A die notwendige Barrierefreiheit sowohl des Neubaus als auch des Gebäudes A sicherstellt.

Errichtung eines **Pfortenneubaus** mit einem Pfortenraum und einem Meisterbüro.

Die Machbarkeitsstudie, Variante 2c hatte grundsätzliche Überlegungen zu Standortfragen zum Inhalt. Die Vorplanung der letzten Monate setzte sich intensiv mit konkreten technischen Details auseinander unter Einbeziehung von Fachplanungen der Haustechnik und Statik. Folgende Abweichungen, bzw. Weiterentwicklungen zur Machbarkeitsstudie werden empfohlen:

- Zusätzliche Anbindung des Verwaltungsneubaus an das Sozialgebäude A mittels „Brücke“ zum Zweck der Herstellung der Barrierefreiheit auch im Bestand. Des Weiteren können so die Bestands-WCs für Herren mitgenutzt werden, im Neubau werden keine Herren-WCs erforderlich.
- Zeitgemäße Erhöhung des Energiestandards: Anlehnung an den Passivhausstandard
- Vollunterkellerung statt Teilunterkellerung zur Unterbringung der Technik
- Vergrößerung des Pfortengebäudes u.a. wegen Erhalt der Teilunterkellerung Altbau mit diversen Hausanschlüssen
- Verortung Meisterbüro im neuen Pfortengebäude

Die Vorentwurfsplanung kann der Anlage entnommen werden.

### 3.3 Zeitlicher Ablauf

Der mit MzK EB77/018/2013 vom 23.07.13 mitgeteilte zeitliche Verlauf der Baumaßnahme kann durch die Verzögerungen in der Beschlussfassung und die wesentliche Erweiterung des Verwaltungsgebäudes nicht eingehalten werden. Sowohl die weiteren Planungsphasen als auch die Bauphase verlängern sich deutlich und sind bis jetzt nur grob abschätzbar:

|   |               |
|---|---------------|
| Beschluss zum Vorentwurf nach DA-Bau 5.4: | Nov. 2014     |
| Entwurfsplanung/Bauantrag:                | Februar 2015  |
| Baubeginn:                                | Sept. 2015    |
| Bauphase:                                 | 2016/2017     |
| Fertigstellung:                           | Frühjahr 2017 |

## 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

In der Machbarkeitsstudie Variante 2c wurde eine Kostengrößenordnung i.H.v. 2.656.000 € genannt.

Die Kostenschätzung des ursprünglichen Vorentwurfs (EG + 1 OG) endete bei 3.602.000 €. Grund für die Erhöhung der Kosten sind zum einen die unter Punkt 3.2 genannten Weiterentwicklungen. Des Weiteren erhöhen sich die Honorarkosten um ca. 30 % durch die Novellierung der Honorarordnung im Juli 2013 drastisch.

Die Aufstockung des Verwaltungsgebäudes um zwei Stockwerke führt zu Mehrkosten von 1,7 Mio. €.

Damit endet die Kostenschätzung für die nun zu beschließende Variante bei 5.302.000 €.

Das Ergebnis der Kostenschätzung kann zu dem derzeitigen Planungsstand nur mit einer Genauigkeit von +/- 20% ermittelt werden.

|                             |             |                  |
|-----------------------------|-------------|------------------|
| Investitionskosten:         | € 5.302.000 | bei IPNr.: EB 77 |
| Sachkosten:                 | €           | bei Sachkonto:   |
| Personalkosten (brutto):    | €           | bei Sachkonto:   |
| Folgekosten                 | €           | bei Sachkonto:   |
| Korrespondierende Einnahmen | €           | bei Sachkonto:   |

## Weitere Ressourcen

Mit einer geplanten Finanzierung über 30 Jahre (Volltilgung) entstehen jährliche Finanzierungskosten von ca. 260.000 €.

Der Anteil für Stadtgrün und Winterdienst beträgt ca. 25 %. Folglich ist der Investitionszuschuss für den EB 77 um 65.000 € aufzustocken.

Die Mehrkosten, die EB 77 durch die Aufstockung zu tragen hat, sind durch gesicherte langfristige Mieteinnahmen zu refinanzieren. Amt 24/GME wird deshalb beauftragt, die zusätzlichen geschaffenen Flächen im 2. und 3. OG nach Fertigstellung dauerhaft anzumieten.

Die Anmietkosten, die das GME für die Anmietung der zusätzlichen Flächen im 2. und 3. Obergeschoss voraussichtlich benötigt, variieren je nach Laufzeit des Mietvertrages:

|          |                 |                   |
|----------|-----------------|-------------------|
| 50 Jahre | 78.930 € p. a.  | 8,22 € je qm NGF  |
| 30 Jahre | 101.600 € p. a. | 10,58 € je qm NGF |

Die Finanzierung wird im Detail mit der Kämmerei abgestimmt. In verschiedenen Gewerken kann durch Eigenleistungen des EB 77 die zu finanzierende Summe noch reduziert werden.

## Haushaltsmittel

werden nicht benötigt

2014: 500.000 € für Planung und erste Bauleistungen im Wirtschaftsjahr 2014 sind vorhanden.  
2.156.000 € für die Hauptmaßnahme im Wirtschaftsjahr 2015 sind als Verpflichtungsermächtigung (zur Vergabe/Beauftragung der Leistungen) vorhanden.

2015: Zusätzliche Mittel i.H.v. 2.646.000 € werden für den HH 2015 angemeldet  
Damit verändert sich aufgrund des überarbeiteten zeitlichen Ablaufs und der Erweiterung der Finanzmittelbedarf folgendermaßen (Summe 5.302.000 €):

- 2014 fallen voraussichtlich Planungskosten i.H.v. 87.000 € an
- 2015: Finanzbedarf 1.815.000 €
- 2015: Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2016 und 2017 sind i.H.v. 3.400.000 € erforderlich, davon entfallen voraussichtlich 2.337.000 € auf 2016 und 1.063.000 € auf 2017
- Diese Zahlen sind in gleicher Höhe im Wirtschaftsplan EB77 enthalten

ab Fertigstellung (vermutlich II. Quartal 2017)  
laufende Anmietkosten für die Kernverwaltung, deren Höhe von den tatsächlichen Mehrkosten für die Aufstockung und von der Laufzeit des Mietvertrages abhängt

Anlagen: Lageplan und Grundrisse

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang