

Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:
III/EB 77

Verantwortliche/r:
III/EB 77

Vorlagennummer:
EB77/004/2015

Baumaßnahme EB 77: Neubau Verwaltungsgebäude mit Sozialtrakt und Pforte mit Winterdienstbüro, Entwurf nach DA Bau 5.5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.05.2015	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

14, 20, 24

I. Antrag

Der Entwurfsplanung für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialtrakt und Pforte mit Winterdienstbüro wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden.

Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Im Wirtschaftsplan 2015 sind Finanzmittel i.H.v. 5.302.000,- € enthalten. Der EB77 meldet die zusätzlich benötigten Mittel i.H.v. 473.300 € im Wirtschaftsplan 2016 an.

Ab Baufertigstellung und Bezug (2017) werden die nutzenden Fachbereiche mit ausreichenden Mitteln zur Bezahlung der Miet- und Raumkosten ausgestattet. Die Mittel sind zum Haushalt / Wirtschaftsplan 2017 anzumelden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Erneuerung der bautechnisch maroden und energetisch unzureichenden Gebäude Verwaltungsbau 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 (ca. 500 m² mit ca. 26. Arbeitsplätzen) auf 2 Etagen 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 Entwurfskonzept

Die Variante 2c aus einer Machbarkeitsstudie wurde bis zur Vorentwurfsreife weiterbearbeitet und nach der Festlegung vom 25.09.14 um zwei zusätzliche Stockwerke ergänzt. Auf den Beschluss zum Vorentwurf im Stadtrat vom 27.11.2014, EB77/002/2014/1 wird verwiesen. Der Entwurf beinhaltet nun 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 54 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. 26 Arbeitsplätze sowie Funktionsräume (Besprechungsräume, Kopierräume, Teeküche usw.), die durch den EB 77 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.

Das Gebäude wird in Massivbauweise als Passivhaus erstellt. Zum Erreichen der Anforderungen wird die Gebäudehülle entsprechend hoch gedämmt. Eine detaillierte Zertifizierung soll nicht vorgenommen werden.

Beheizt werden die Gebäude von der am Standort bestehenden Hackschnitzelheizung. Der Verwaltungsneubau verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

- Errichtung eines barrierefreien **Pfortenneubaus** mit einem Pfortenraum und einem Meisterbüro
- nachdem der Neubau bezogen und das derzeitige Verwaltungsgebäude abgebrochen wurde.
 - in bauzeitparender Holzbauweise.
 - über der zu erhaltenden Teilunterkellerung des bestehenden Altbaus

Die Entwurfsplanung kann der Anlage entnommen werden.

3.2 Termine

- | | |
|---|---------------------|
| - Einreichen des Baugenehmigungsantrages | ca. Mitte Juni 2015 |
| - Ausführungs- und Detailplanung, Ausschreibung/Auftragsvergabe | bis Ende 2015 |
| - Abbruch der Pausenhalle im Bereich des Neubaufeldes | ab Februar 2016 |
| - Rohbaubeginn | ca. März 2016 |
| - Baufertigstellung | ca. Juli 2017 |

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Entsprechend der vorliegenden Kostenberechnung ergeben sich nachfolgend aufgelistete Gesamtkosten incl. Mehrwertsteuer nach DIN 276:

Summen nach Kostengruppen

Summe KG	100	Grundstück	
	200	Herrichten und Erschließen	113.400 €
	300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.079.000 €
	400	Bauwerk - Techn. Anlagen	1.169.600 €
	500	Außenanlagen	442.200 €
	600	Ausstattung und Kunstwerke	43.000 €
	700	Baunebenkosten	<u>928.100 €</u>
		Kostenberechnung Baukosten (gerundet)	5.775.300 €

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % ermittelt werden. Bei berechneten Gesamtkosten in Höhe von 5.775.300 € wird die Endabrechnungssumme damit voraussichtlich zwischen 5.197.770 € und 6.352.830 € liegen.

Die Erhöhung der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung (< 20 %) ist im Wesentlichen der Aufstockung um 2 Etagen und den damit notwendig nachzuweisenden Stellplätzen sowie der geforderten Versickerung der Niederschläge geschuldet.

Investitionskosten:	€ 5.775.300 €	bei IPNr.: EB77
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:

Weitere Ressourcen

Die Mehrkosten, die der 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 belaufen sich lt. vorläufiger Berechnung auf ca. 13,25 €/m² NGF (monatliche Gesamtmiete inkl. Betriebskosten). Sie sind dem GME ab Fertigstellung (voraussichtlich 2017) zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend sind auch die Budgets der Fachbereiche Stadtgrün und Winterdienst des EB 77 ab 2017 aufzustocken, der Anteil an der Gesamtmaßnahme beläuft sich auf rd. 25 % (p.a. ca. 84.500 € ab 2017).

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

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden im Wirtschaftsplan 2015 des EB77 i.H.v. 5.302.000 €
- sind nicht vorhanden i.H.v. 473.300 € und werden zum Wirtschaftsplan 2016 angemeldet
- sind nicht vorhanden und werden zum Haushalt / Wirtschaftsplan 2017 angemeldet:
(ab Fertigstellung):
 - laufende Anmietkosten für die Kernverwaltung ca. 13,25 €/m² NGF (monatliche Gesamtmiete inkl. Betriebskosten)
 - Erhöhung der Pauschalen für Stadtgrün und Winterdienst ca. 84.500 € p.a.

Mittelverteilung nach Wirtschaftsjahren:

- 2014: 92.500 € (Planung)
- 2015: 272.000 € (Planung)
- 2016: 2.789.900 €
- 2017: 2.620.900 €

Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem ReVA vorgelegen. Bemerkungen waren
- nicht veranlasst
- veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

04.05.2015 gez. Grasser

Anlagen: Erläuterungsbericht
Lageplan
Grundrisse (UG, EG, 1. - 3. OG)
Schnitt
Ansichten
Freiflächengestaltung
Grund- und Kennzahlen
Prüfungsvermerk Revisionsamt

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am
12.05.2015

Ergebnis/Beschluss:

Der Entwurfsplanung für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialtrakt und Pforte mit Winterdienstbüro wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden.

Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Im Wirtschaftsplan 2015 sind Finanzmittel i.H.v. 5.302.000,- € enthalten. Der EB77 meldet die zusätzlich benötigten Mittel i.H.v. 473.300 € im Wirtschaftsplan 2016 an.

Ab Baufertigstellung und Bezug (2017) werden die nutzenden Fachbereiche mit ausreichenden Mitteln zur Bezahlung der Miet- und Raumkosten ausgestattet. Die Mittel sind zum Haushalt / Wirtschaftsplan 2017 anzumelden.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik
Vorsitzender

gez. Wüstner
Berichterstatteerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang