

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/158/2016

Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen, Bedarfsbeschluss nach DA Bau 5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	20.09.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
EBE, 20 z. K.

I. Antrag

1. Dem vorliegenden Bedarfsnachweis für den Neubau eines Verwaltungsneubaus sowie der Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße wird gemäß DA-Bau 5.3 zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel ins Haushaltsverfahren einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Bisherige Projektentwicklung

Nach der Untersuchung von vier möglichen Standorten für einen neuen Verwaltungsbau (Gebbertstraße, Schuhstraße, Güterbahnhofstraße, Gossenareal) beschloss der BWA am 28.01.2014 (Vorlage VI/034/2013) den Standort Gebbertstraße 1 einer Machbarkeitsstudie zu unterziehen. Darauf aufbauend erfolgte am 19.05.2015 (Vorlage VI/019/2015/1) ebenfalls durch den BWA die Freigabe, auf diesem Standort weiter zu planen und mögliche Flächensynergieeffekte zu prüfen.

Schaffung eines bürgernahen und zentralen Verwaltungsstandortes

Wie in den o.g. Sitzungen berichtet, erschweren die zahlreichen Standorte der Dienstgebäude der Stadt Erlangen mit zersplitterten und dezentralisierten Dienststellen eine wirtschaftliche und zeitgemäße Aufgabenerfüllung. Das Dienstleistungsangebot für den Bürger ist wenig attraktiv, Verwaltungswege sind umständlich und lang. Die tägliche Arbeit muss zum Teil an unterschiedlichen, verstreuten Orten erledigt werden. Auf die ausführliche Darstellung in der Vorlage VI/019/2015 wird verwiesen.

Seitdem mussten zur Erfüllung der bestehenden Verwaltungsaufgaben, aber auch der Aufgabenzuwächse weitere Standorte über die Innenstadt verteilt angemietet werden, um die adäquate Unterbringung städtischer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicherzustellen.

In den neu zu schaffenden Räumlichkeiten können z.B. die planenden / genehmigenden, bauenden und bauunterhaltenden Dienststellen angesiedelt werden. Durch die unmittelbare Anbindung an die Verwaltungseinheiten im sog. Museumswinkel werden Synergieeffekte geschaffen.

Ein möglicher Neubau eines Verwaltungsgebäudes böte die Chance, vor allem für private Bauherren eine zentrale Anlaufstelle für Fragen rund ums „Planen und Bauen“ zu sein. Durch

die Bereitstellung eines angemessenen Arbeitsumfelds käme dies den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gleichermaßen zugute.

Hinzu kommt, dass durch die Verlagerung von Büroflächen in eine neue städtische Immobilie ein Ringtausch angestoßen wird, der einerseits die dringend notwendigen Raumbedarfe der im Rathaus befindlichen Ämter deckt und andererseits die Aufgabe extern angemieteter Flächen und die Zentralisierung von Standorten ermöglicht.

Wirtschaftliche Konsequenzen

Die Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 und der 4-geschossige Neubau auf dem Schotterparkplatz entlasten den städtischen Ergebnishaushalt durch die Einsparung von Anmietkosten um mehr als 500 000 € p. a. (Stand der Berechnung: März 2016).

Zudem können die Kosten für das Leerstandsmanagement der Flächen eingespart werden, die im Museumswinkel aufgrund statischer Probleme seit Jahren nicht genutzt werden können.

Durch die Aufgabe angemieteter Flächen stehen die freigewordenen Flächen dem freien Mietmarkt zur Verfügung, was ergänzend zu den nicht unerheblichen Bauaufträgen bei der Realisierung der Maßnahme der Wirtschaft in Erlangen zusätzlich zugutekommt.

In Anbetracht der stetig steigenden Büromieten und der günstigen Zinsen ist die Investition in eigene Immobilien ratsam.

Zum einen erhöht sich der Wert des Anlagevermögens durch die Investition in eine städtische Immobilie dauerhaft. Zum anderen zeigt die Kapitalwertberechnung, dass die Sanierung und Errichtung eines Anbaus wirtschaftlicher sind als die Anmietung von Büroflächen.¹

Kapitalwertberechnung

Sanierung oder Anmietung eines Gebäudes mit Betrachtung der laufenden Kosten

Übersicht Ausgangsdaten und Ergebnisse

Maßnahme:

Bereitstellung von Verwaltungsflächen

		Variante 1	Variante 2	
		Sanierung + Anbau Museumswinkel	Anmietung	
1. Allgemeine Daten				
Gebäudenutzfläche (BGF) in m² ohne Tiefgarage		10.097	10.097	
Nutzungsdauer in Jahren :		40	40	
Abschreibungszeit in Jahren:		40		
Kalkulationszins:		3,33%	3,33%	
2. Einmalige Ausgaben				
Bausumme in € ohne Tiefgarage		18.184.520		
3. Laufende Ausgaben (jährlich) ggf. mit Steigerung				
Miete in € bei monatlicher Grundmiete von 9,50 € je qm			1.151.058	
(Steigerung Miete € / a)			0,5%	
	DIN 18 960			
Kapitalkosten in €	KG. 100	272.768	0	ohne Abschreibungen
Objektmanagementkosten in €	KG. 200			ohne Berücksichtigung, da identisch
(Steigerung Objektmanagementkosten € / a)	KG. 200	0,0%	0,0%	
Betriebskosten in €	KG. 300			ohne Berücksichtigung, da identisch
(Steigerung Betriebskosten € / a)	KG. 300	2,0%	2,0%	
Instandsetzungskosten in €	KG. 400	218.214		
(Steigerung Instandsetzung € / a)	KG. 400	2,0%		
4. Einnahmen/Restwert				
Restwert		0		
5. Ergebnisse				
		23.653.521	28.552.555	
		Vorzugslösung		

¹ In der Kapitalwertberechnung werden weder die Kosten noch die Flächen der Tiefgarage berücksichtigt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Entsprechend des Auftrags des BWA vom 19. Mai 2015 wurde von der Verwaltung zusammen mit dem Erlanger Architekturbüro djb eine Machbarkeitsstudie auf Basis des damals der Vorlage beiliegenden Raumprogramms für den Standort Gebbertstraße erstellt.

Die Untersuchung sieht vor, die Bestandsflächen des 2. und 3. Obergeschosses im Museumswinkel - soweit noch nicht geschehen - einer Sanierung zu unterziehen, bisher v. a. aus Brandschutzgründen nicht benutzbare freie Büroflächen zu ertüchtigen, notwendige Fluchtwege zu schaffen sowie einen 4-geschossigen Neubau auf dem sog. Schotterparkplatz zur Konzentration städtischer Dienststellen (z.B. 61/Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, 63/Bauaufsichtsamt, 66/Tiefbauamt, EBE/Entwässerungsbetrieb, 24/Gebäudemanagement) zu realisieren. Die neuen Gebäudeteile werden in den Obergeschossen über eine Brücke an das Bestandsgebäude angebunden.

Darüber hinaus sind Reserveflächen zur Refinanzierung durch die Vermietung an Dritte vorgesehen. Diese Flächen sollen später auch für einen jetzt noch nicht absehbaren Bedarf an städtischen Verwaltungsräumen zur Verfügung stehen und ermöglichen der Stadt ein flexibles Flächenmanagement.

Die für die Machbarkeitsstudie herangezogenen Richtwerte der Bürogrößen (14 m² für ein Standardbüro mit einem Arbeitsplatz und 20 m² für zwei Arbeitsplätze jeweils mit Zuschlägen für technische und / oder publikumswirksame Tätigkeiten) wurden für das aktuelle Raumprogramm übernommen. Anpassungen im Bestandsgebäude sind notwendig. Weiterhin sollten flexiblere zukunftsweisende Büromodelle untersucht werden. Die Bruttogrundfläche (BGF) des Neubaus und den Bestandsflächen im Museumswinkel betragen ca. 12.300 m². Hierin enthalten ist eine Komplettunterkellerung mit Tiefgaragenstellplätzen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Finanzierung

Um den städtischen Investitionshaushalt nicht zu überlasten, ist evtl. auch eine Finanzierung der Maßnahme durch den EBE denkbar. Derzeit wird untersucht, unter welchen Bedingungen dies rechtlich zulässig und für den Eigenbetrieb wirtschaftlich realisierbar wäre.

Dazu gibt es eine positive Aussage des Kommunalen Prüfungsverbandes mit Rahmensetzungen und ein erstes Gespräch mit der Regierung (Rechtsaufsicht und Haushaltsaufsicht), die grundsätzlich positive Signale gesetzt haben und Prüffragen an die Stadt zur Beantwortung mitgegeben haben.

Der EBE würde seine angemieteten Flächen aufgeben und künftig eigene Verwaltungsflächen nutzen. Gleichzeitig bekäme er für die der Kernverwaltung überlassenen Flächen eine garantierte Miete zum Ausgleich der Belastung aus Zins und Tilgung.

Vorlage eines Vorentwurfs

Für eine gesicherte Abklärung der Wirtschaftlichkeit dieses Vorhabens und der abschließenden Prüfung der Finanzierung durch den EBE ist die Planung bis zum Stand des Vorentwurfs mit Kostenschätzung voranzubringen.

Die Objektplanung ist dabei als Eigenplanung des GME vorgesehen. Für die Fachplanungen, wie technische Ausrüstung und Tragwerksplanung, müssen jedoch freiberufliche Planungsbüros über europaweite Vergabeverfahren beauftragt werden.

Nach Beschluss und etwaiger Einstellung der notwendigen Haushaltsmittel könnten Anfang 2017 die Vergabeverfahren für die Planer angegangen und die Aufträge vergeben werden. Mit Ende 2017 ist die Vorlage des Vorentwurfs realistisch.

Dafür sind Haushaltsmittel in Höhe von 300.000 € notwendig.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

In einer ersten Grobkostenannahme und unter Heranziehen der vorliegenden Planunterlagen der Machbarkeitsstudie wurden die Bauteile Neubau, Umbau und Tiefgarage mit den entsprechenden indizierten Kosten (Stand: April 2016) hinterlegt. Nach diesem Vorgehen liegen die Investitionskosten für die Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 in etwa zwischen brutto 20 Mio. EUR und 26 Mio. EUR.

Investitionsspanne:	von 20 Mio. EUR bis 26 Mio. EUR	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

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

Anlagen: Raumprogramm
Pläne der Machbarkeitsstudie

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang