

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24 und OBM/13

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement und OBM

Vorlagennummer:  
**242/192/2017**

## Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstr. 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen, Bedarfsbeschluss nach DA Bau 5.3

| Beratungsfolge  | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung            |
|---|------------|-----|-------------|-----------------------|
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb | 11.07.2017 | Ö   | Beschluss   | zur Kenntnis genommen |
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb | 17.10.2017 | Ö   | Beschluss   | Mehrfachbeschlüsse    |

### Beteiligte Dienststellen

Amt 14, Amt 20, Referat II

## I. Antrag

1. Dem vorliegenden Bedarfsnachweis für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes sowie der Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße wird gemäß DA-Bau 5.3 zugestimmt.

2. Variante A:

Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel für die Variante A ins städtische Haushaltsverfahren einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.

Variante B:

Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel für die Variante B ins Haushaltsverfahren des Entwässerungsbetriebes (EBE) einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Mit dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes sowie der Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße sollen rund 300 Arbeitsplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung sowie ein Atrium, Besprechungsräume und vermietbare Reserveflächen geschaffen werden.

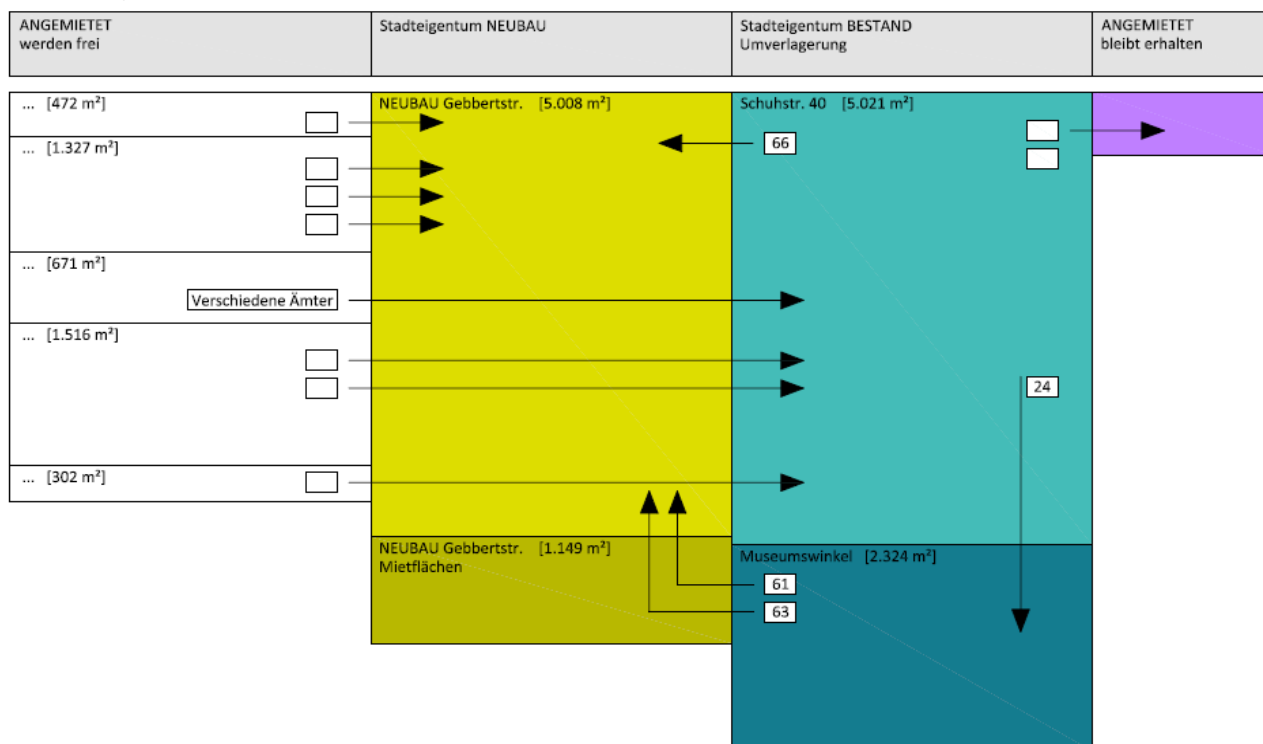
Neben quantitativen Bewertungskriterien werden in der Nutzwertbetrachtung als Entscheidungsgrundlage auch qualitative Wirkungen einbezogen. Die Stadt Erlangen verfolgt im Gegensatz zu Investoren langfristige strategische Ziele und agiert als Bestandshalter. Das Ergebnis der qualitativen Bewertung aufgrund nicht-monetärer Aspekte steht im Einklang mit der monetären Bewertung.

- Wertsteigerung und Wegfall von Leerstandskosten durch Ertüchtigung der nicht nutzbaren Flächen im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Gebbertstr. 1  
Das niedrige Zinsniveau bietet eine äußerst günstige Gelegenheit, die seit Jahren leerstehenden Flächen zu ertüchtigen. Neben den wirtschaftlichen Aspekten wird die Stadt Erlangen mit einer denkmalgerechten Sanierung ihrer Vorbildfunktion gerecht.
- Selbst wenn sich die ortsübliche monatliche Neubaumiete von 13 €/je qm auf 10 € reduzieren ließe, wäre die Errichtung des Anbaus günstiger als eine Anmietung.

- Schaffung einer bürgernahen und zentralen Anlaufstelle für alle Fragen rund ums Bauen  
Durch den Wegfall verzweigter Standorte und die Schaffung eines ansprechenden Foyers mit Ausstellungsfläche wird die Orientierung erleichtert. Transparenz und Bürgerfreundlichkeit werden erhöht.
- Erzielung interner Skalen- und Synergieeffekte durch Bündelung der Organisationseinheiten des Referates VI  
Planende, genehmigende, bauende und bauunterhaltende Dienststellen an einem Standort erhöhen die Effizienz, insbesondere durch entfallende Wegezeiten und durch neue Möglichkeiten informaler Kommunikation und deren Wechselwirkung.
- Dauerhafte Deckung des Flächenbedarfs des Referates VI an einem Standort  
Mit 1 368 qm BGF Reserveflächen, die vermietet werden können, wird die erforderliche Flexibilität geschaffen, auch projektbezogenen Flächenbedarf zu decken.  
Zudem besteht die Möglichkeit, Erweiterungswünsche des Medical Valley Centers mit einem Bedarf von ca. 1 000 qm zu berücksichtigen. Es gab bereits Gespräche, in denen der Wunsch nach einer Anmietung in dieser Größenordnung geäußert wurde.
- Sicherstellung zeitgemäßer und bedarfsgerechter Rahmenbedingungen  
Die Optimierung des Raumkonzeptes unter Beachtung arbeitsrechtlicher Vorgaben und der Barrierefreiheit gewährleistet Inklusion, Sicherheit und Gesundheitsschutz für alle Nutzer.
- Aufgabe extern angemieteter Flächen an Satellitenstandorten  
Die Schaffung anforderungsgerechter Flächen für das Referat VI mit derzeit 283 Arbeitsplätzen ermöglicht Dienststellen anderer Referate ihren Flächenbedarf im Rathaus und im kleinen Rathaus zu decken.

**Neubau Verwaltungsgebäude Gebbertstr.**

Flächenvergleich (Netto-Raumflächen NRF nach DIN 277 (2016))



Die frei werdenden Büroflächen stehen Gewerbetreibenden zur Verfügung und tragen somit zur sozialen Stabilität und soliden Kaufkraft Erlangens bei.

Neben den sozioökonomischen Synergieeffekten lassen sich durch die Aufgabe angemieteter Satelliten jährliche Mietzahlungen in Höhe von mindestens 500 000 € für die Flächen der Kernverwaltung und rund 100 000 € für die Flächen des EBE an externe Dritte vermeiden. Die Tendenz der Anmietkosten ist steigend, da keine stadteigenen Flächenreserven vorhanden sind.

Der Grundmiete für die angemieteten Flächen von rund 600 000 € stehen künftig vermutlich 1,0 bis 1,4 Mio. € Grundmiete (Zins, Tilgung sowie Kosten für Verwaltung und Instandsetzung) abzüglich 180 000 € Mieterträge für vermietbare Reserveflächen gegenüber. Der Mehraufwand ist der Preis für die höhere Quantität und Qualität.

Im Folgenden werden fünf Varianten beleuchtet, die in der Verwaltung diskutiert wurden.

#### Variante A – Finanzierung durch die Kernverwaltung

Variante A betrachtet die Realisierung der Maßnahme durch das GME bei finanzieller Abwicklung über den städtischen Haushalt.

Die vorgesehenen Reserveflächen mit 1 368 Quadratmeter BGF dienen zunächst der Refinanzierung, da diese an Dritte vermietet werden können. Diese Flächen sollen später für einen jetzt noch nicht absehbaren Bedarf an städtischen Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen und ermöglichen der Stadt ein flexibles Flächenmanagement.

Bei dieser Variante würde sich der Schuldenstand der Stadt um die Investitionskosten erhöhen (Schuldenstand zum 31. Dezember 2016: 154.637.625,66 €). Auf den städtischen Haushalt würden zudem die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten laufenden Kosten zukommen.

#### Variante B – Finanzierung durch den EBE

Variante B sieht bautechnisch ebenfalls eine Realisierung durch das GME vor, die finanzielle Abwicklung erfolgt jedoch über den Wirtschaftsplan des EBE. Das Gebäude wird beim EBE bilanziert, die von der Stadt genutzten Flächen werden an diese vermietet. Buchungstechnisch sind Bau und Vermietung vom Gebührenbereich des EBE getrennt zu führen.

Der EBE würde seine angemieteten Flächen aufgeben und künftig eigene Verwaltungsflächen nutzen. Gleichzeitig bekäme er für die der Kernverwaltung überlassenen Flächen (inkl. der Reserveflächen) eine garantierte langfristige Miete zum Ausgleich der Belastung mit Zins, Tilgung, Bauunterhalt und Kosten für den neuen Rechnungskreis.

Die vorgesehenen Reserveflächen mit 1 368 Quadratmeter BGF dienen auch bei dieser Variante zunächst der Refinanzierung, da diese durch die Stadt an Dritte vermietet werden können. Diese Flächen sollen später für einen jetzt noch nicht absehbaren Bedarf an städtischen Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen und ermöglichen der Stadt ein flexibles Flächenmanagement.

Bei dieser Variante würde sich der Schuldenstand des EBE um die Investitionskosten erhöhen (Schuldenstand zum 31. Dezember 2016: 96.709.519,89 EUR). Auf den städtischen Haushalt würden zudem die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten laufenden Kosten zukommen. Diese müsste der EBE der Stadt in Rechnung stellen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Mietzahlung an den EBE auch einen hohen Tilgungsanteil enthalten wird. Der Saldo der laufenden Verwaltungstätigkeit, der bei der Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit durch die Rechtsaufsichtsbehörde von zentraler Bedeutung ist, würde stärker belastet, als durch eine Abwicklung über den städtischen Haushalt, da in diesem Fall nur die Zinszahlungen berücksichtigt werden müssten.

Die Vermietung wird Schnittstellen bei Stadt und EBE bewirken. Buchungstechnisch sind Bau und Vermietung des Gebäudes im EBE-Haushalt vom Gebührenbereich abzugrenzen, was zusätzlichen Verwaltungsaufwand auslösen wird.

### Variante C – Beibehaltung des Status quo

Bei der Beibehaltung des Status quo ist künftiger zusätzlicher Flächenbedarf durch weitere Anmietungen abzudecken. Wie sich der Markt für Gewerbeobjekte entwickelt ist Spekulation – gerade im Hinblick auf frei werdende Büroflächen durch anstehende Umzüge eines sehr großen Unternehmens in den Stadt-Süden. Das Grundstück Gebbertstraße 1 könnte bei dieser Variante veräußert oder in der Zukunft anderweitig genutzt werden.

Über die ausschließliche Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 (ohne Neubau) und über die Schaffung von neuen Verwaltungsflächen in einem geringfügigeren Umfang wäre zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Bei dieser Variante würde sich der Schuldenstand der Stadt und des EBE nicht weiter erhöhen. Auf den städtischen Haushalt würden auch weiterhin die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten laufenden Kosten zukommen.

### Variante D – Externes Investoren-Modell

Nach den Vorgaben der Stadt wird bei Variante D von einem Dritten ein Bürogebäude auf dem Grundstück Gebbertstr. 1 erstellt und von diesem angemietet.

In einer dynamischen Investitionsrechnung wurde nachgewiesen, dass im Vergleich der Kapitalwerte der Neubau der Anmietung vorzuziehen ist. Selbst wenn sich die zugrunde gelegte monatliche Neubaumiete von 12 €/je qm auf 10 € reduzieren würde, wäre die Errichtung des Anbaus günstiger als die Anmietung bei einem Investoren.

Gemäß beigefügter Anlage einer Beurteilung der Alternativen nach der Kapitalwertmethode ist diese Variante am teuersten und sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

### Variante E – Anmietung von Flächen in einem Gebäude

Diese Variante sieht die Anmietung von Flächen in einem Gebäude und die gleichzeitige Aufgabe der bisherigen Anmietungen vor. Wie sich der Markt für Gewerbeobjekte entwickelt ist spekulativ – gerade im Hinblick auf frei werdende Büroflächen durch anstehende Umzüge eines sehr großen Unternehmens in den Stadtsüden. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein Objekt auf dem Markt verfügbar ist, das die Anforderungen von Ref. VI vollständig erfüllt. Daher wird diese Möglichkeit nicht weiter verfolgt.

## Variantenvergleich nach zahlungswirksamen Vorgängen

In Tabelle 1 werden die zahlungswirksamen Vorgänge im Konzern Stadt (inkl. EBE) der in Frage kommenden Varianten A, B und C dargestellt.

|  | <b>A</b><br><b>Finanzierung</b><br><b>durch</b><br><b>Kernverwaltung</b> | <b>B</b><br><b>Finanzierung</b><br><b>durch EBE</b> | <b>C</b><br><b>Beibehaltung</b><br><b>Status quo</b> |
|--|--|---|--|
| zu zahlende Grundmiete an Externe <sup>1</sup>                     | entfällt   | entfällt  | 600.000 € p. a.<br>(davon ca. 100.000 € EBE)         |
| Kreditzinsen <sup>2</sup><br>(1,7 %, Volumen 25 Mio. €)            | 238.500 € p. a.  | 238.500 € p. a.                                     | entfällt   |
| Kredittilgung<br>(33 Jahre, Volumen 25 Mio. €)                     | 757.500 € p. a.  | 757.500 € p. a.                                     | entfällt   |
| Bauunterhalt <sup>3</sup><br>(1,2 %, Volumen 25 Mio.)              | 300.000 € p. a.  | 300.000 € p. a.                                     | entfällt   |
| zusätzlicher Verwaltungsaufwand der Stadt und des EBE <sup>4</sup> | entfällt   | 9.000 € p. a.                                       | entfällt   |
| Mieteinnahmen Stadt von Dritten (für Reserveflächen) <sup>5</sup>  | -180.000 p. a.   | -180.000 p. a.                                      | entfällt   |
| <b>jährliche Gesamtbelastung</b>                                   | <b>1.116.000 p. a.</b>   | <b>1.125.000 p. a.</b>                              | <b>600.000 p. a.</b>                                 |
| <i>Grundstück</i><br>(Wert ca. 1,7 Mio. €)                         | <i>einzubringen</i>  | <i>einzubringen</i>                                 | <i>nicht einzubringen</i>                            |

Tabelle 1

- <sup>1</sup> Der Wert könnte bei steigenden Büromieten in den nächsten Jahren ansteigen. Falls ein Überangebot (durch die Freimachung von Flächen durch einen Großkonzern) entstehen sollte, auch stagnieren/fallen.
- <sup>2</sup> durchschnittlicher jährlicher Zinssatz hochgerechnet auf die Gesamtlaufzeit; nicht berücksichtigt wurden Kosten der Zwischenfinanzierung.
- <sup>3</sup> rechnerischer Wert (auf die gesamte Nutzungsdauer von 33 Jahren bezogen)
- <sup>4</sup> angenommener durchschnittlicher personeller Aufwand: 7 Wochenstunden
- <sup>5</sup> Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass die Reserveflächen nicht kostendeckend vermietet werden können. Sofern die Reserveflächen zunehmend durch die Stadt selbst genutzt werden, wird der Wert in künftigen Jahren außerdem zurückgehen.

## Variantenvergleich nach der Kapitalwertmethode

In der Tabelle 2 werden die Neubaukosten sowie die Kapital- und Instandsetzungskosten mit den Kosten der Anmietung einer vergleichbaren Bürofläche ohne Berücksichtigung der Tiefgarage verglichen. Um die direkte Vergleichbarkeit herzustellen, werden die veranschlagten Kapital- und Instandsetzungskosten sowie die Summe der Mietzahlungen auf den heutigen Zeitpunkt 0 abgezinst.

### Kapitalwertberechnung

Bereitstellung von Verwaltungsflächen für Ref. VI

#### 1. Allgemeine Daten

##### Baudaten

|   |             |
|---|-------------|
| qm Bruttogrundfläche (BGF)  | 7330        |
| Nettoraumfläche (NRF = alte NGF) ohne Tiefgarage (= 84 % der BGF)                   | 6157        |
| Nutzungsdauer /Vertragslaufzeit in Jahren   | 33          |
| Abschreibungszeit in Jahren   | 40          |
| Grundstückswert der Freifläche (3392 qm)<br>[Bodenrichtwert 490 € ( 31. Dez. 2014)] | 1.662.080 € |
| Kalkulationszins  | 1,70%       |

##### Anmietung

|   |        |
|---|--------|
| qm Mietfläche = entspricht Nettoraumfläche bei Baudaten | 6157   |
| Mietkosten in € / qm                                    | 9,69 € |
| Angenommene jährliche Preissteigerung                   | 1,50%  |

#### 2. Einmalige Ausgaben

|   |              |
|---|--------------|
| Bausumme in € ohne Tiefgarage und Sanierung | 15.693.755 € |
| Umzugskosten (Annahme 200 Zimmer * 1.000€)  | 200.000 €    |

#### 3. Einmalige Einnahmen

|   |              |
|---|--------------|
| Verkaufserlös durch Verkauf Grundstück<br>[Bodenrichtwert (31. Dez. 2014) 490 € x Fläche] | -            |
| Möglicher Verkaufserlös am Ende der Laufzeit 33 Jahre (Af A 40 Jahre)                     | -2.746.407 € |

#### 4. Laufende Ausgaben (jährlich) ggf. mit Steigerung

|   |      |
|---|------|
| Mietkosten bei gegebenen Mietverträgen bzw. angenommene Mietpreise bei Neuanmietung (12 € / qm) | 0,0% |
| (Steigerung Miete % / a)  | 1,5% |

|   |           |
|---|-----------|
| Kapitalkosten in € für Bausumme und Grundstück<br>Laufzeit 33 Jahre   | 625.301 € |
| Objektmanagementkosten in € (Verwaltungskosten für Betreuung, Schnittstelle, eigenen Rechnungskreis,...)<br>(jährliche Steigerung Objektmanagementkosten) | 0 €       |
| Instandhaltungskosten in € (Peterssche Formel)<br>(jährliche Steigerung Instandsetzung)   | 294.258 € |
|   | 1,5%      |

#### 5. Laufende Einnahmen

|   |            |
|---|------------|
| Mieteinnahmen (angenommen 11 € / qm bei 1.368 qm Vermietfläche) | -180.576 € |
| (Steigerung Miete % / a)  | 1,50%      |

#### 6. Ergebnisse

|  |              |
|--|--------------|
| Kapitalwert = Nettogegenwartswert nach 33 Jahren | 20.310.676 € |
|--|--------------|

| A                      | B                                       | C                                       | D                                    |
|------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Finanzierung durch GME | Finanzierung durch EBE                  | Beibehaltung der bisherigen Mietobjekte | externes Investorenmodell: Anmietung |
|                        |   |   |                                      |
| 7330                   | 7330                                    |   |                                      |
| 6157                   | 6157                                    |   |                                      |
| 33                     | 33                                      |   |                                      |
| 40                     | 40                                      |   |                                      |
| 1.662.080 €            | 1.662.080 €                             | 1.662.080 €                             | 1.662.080 €                          |
| 1,70%                  | 1,70%                                   | 1,70%                                   | 1,70%                                |
|                        | 6157                                    | 5008                                    | 5008                                 |
|                        |   | 9,69 €                                  | 14 €                                 |
|                        |   | 1,50%                                   | 1,50%                                |
|                        |   |   |                                      |
| 15.693.755 €           | 15.693.755 €                            |   |                                      |
| 200.000 €              | 200.000 €                               |   | 200.000 €                            |
|                        |   |   |                                      |
|                        |   |   |                                      |
| -                      | -                                       | -1.662.080 €                            | -1.662.080 €                         |
| -2.746.407 €           | -2.746.407 €                            |   |                                      |
|                        |   |   |                                      |
|                        | des EBE, daher Übernahme der Kosten wie |   |                                      |
|                        |   | 600.000 €                               | 841.344 €                            |
| 0,0%                   | 1,5%                                    | 1,5%                                    | 1,5%                                 |
| 625.301 €              | 625.301 €                               | -                                       | -                                    |
| 0 €                    | 50.000 €                                | -                                       | -                                    |
| 2,0%                   | 2,0%                                    | -                                       | 0                                    |
| 294.258 €              | 294.258 €                               | -                                       |                                      |
| 1,5%                   | 1,5%                                    | -                                       |                                      |
|                        |   |   |                                      |
|                        |   |   |                                      |
| -180.576 €             | -180.576 €                              | -                                       |                                      |
| 1,50%                  | 1,50%                                   |   |                                      |
|                        |   |   |                                      |
| 20.310.676 €           | 22.096.083 €                            | 18.089.649 €                            | 26.234.585 €                         |

Tabelle 2

## Fazit

Die vorstehende dynamische Investitionsrechnung in Tabelle 2 zeigt im Vergleich der Kapitalwerte für den Anbau vs. Anmietung, dass ein Neubau dem Investorenmodell vorzuziehen ist. Selbst wenn sich die zugrunde gelegte monatliche Neubaumiete von 12 € auf 10 € je qm reduzieren würde, wäre die Errichtung des Anbaus günstiger als die Anmietung bei einem Investoren. Zu diesem Ergebnis kommt die Kämmerei in ihrer Stellungnahme, in der sie alternativ auch eine Gebrauchtimmoblie in Betracht zieht. Ein wesentliches Fazit der Kämmerei ist zudem, dass sich das Ergebnis auch bei Anpassung sonstiger Parameter zwar ändert, der Anbau bleibt jedoch Vorzugslösung..

Die Tabelle 1 zeigt, dass Variante B nur marginal teurer ist als die Variante A.

Variante A erhöht im Gegensatz zu den anderen Varianten die Investitionen im städtischen Kernhaushalt.

Variante B belastet dagegen lediglich den städtischen Ergebnishaushalt. Allerdings ist im Gegensatz zu Variante A der Tilgungsanteil in Höhe von jährlich 757.500 € im Ergebnishaushalt zu verbuchen, was eine dauerhafte Reduzierung der sog. "freien Finanzspanne" bedeutet.

Die Variante C (Beibehaltung des Status quo) ist zwar kostengünstig, jedoch ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass künftig zusätzliche Flächen anzumieten sind. Für die Anmietung neuer Mietobjekte waren die Mietpreise zuletzt gestiegen. Weitere teure aber notwendige Anmietungen würden noch nicht darstellbare zusätzliche Belastungen für den städtischen Haushalt bedeuten. Den Mietzahlungen an Externe steht weiterhin keine Bildung bleibender Werte gegenüber. Nach Investition im städtischen Haushalt oder auch Mietzahlungen an den EBE (Zins und Tilgung) stünde dagegen ein Wert von 20 – 26 Mio. in der Bilanz der Stadt.

Das externe Investoren-Modell (Variante D) ist die teuerste Variante und es wird kein Eigentum geschaffen.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Schaffung von rund 5 000 qm im Bestand durch Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße und Neubau eines Verwaltungsgebäudes

- Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz im 2. und 3. Obergeschoss des Bestandsgebäudes Gebbertstr. 1 soweit noch nicht geschehen
  - Rissesanierung (Wände)
  - Statische Maßnahmen:  
Traglastverbesserung und Grundbruchsicherung (Boden und Decken)
  - Wärmedämm-Maßnahmen / sommerlicher Wärmeschutz
  - Grundrissänderungen
  - Brandschutzmaßnahmen, u. a. Einbau eines zweiten baulichen Fluchtweges
  - Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen
  - Barrierefreie Erreichbarkeit mit Aufzügen und weiteren Wegevernetzungen
- Errichtung eines 4-geschossigen Neubaus mit Tiefgarage auf dem Schotterparkplatz (s. Anlage Auszüge aus der Machbarkeitsstudie, Anlagen 2 – 8)
- Aufgabe angemieteter Standorte

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

- Finanzierung
  - Um den städtischen Investitionshaushalt nicht zu belasten, ist die Finanzierung der Maßnahme durch den EBE vorgesehen. 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 mit Zins und Tilgung.
  - Die Regierung von Mittelfranken bestätigt, dass kein Verstoß gegen die Subsidiaritätsklausel vorliegt.

sel des Art. 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GO vorliegt. Gebäude mit solch speziellem Bedarf seien auf dem freien Immobilienmarkt schwer oder gar nicht zu finden.

Die Kreditaufnahme für ein einzelnes Bauprojekt des EBE unterliegt ebenso wie jede Einzelbaumaßnahme der Stadt Erlangen nicht der Genehmigungspflicht. Die Genehmigung wird mit der Gesamtbetrachtung der Kreditaufnahme des EBE und des Haushalts der Stadt Erlangen im Rahmen der Haushaltssatzung, Art. 71 Abs. 2 GO geprüft.

Die vorgesehenen Reserveflächen mit 1 368 Quadratmeter BGF dienen zunächst der Refinanzierung, da diese an Dritte vermietet werden können. Diese Flächen sollen später für einen jetzt noch nicht absehbaren Bedarf an städtischen Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen und ermöglichen der Stadt ein flexibles Flächenmanagement.

- **Raumprogramm**

Die für das Raumprogramm herangezogenen Richtwerte der Bürogrößen (14 m<sup>2</sup> für ein Standardbüro mit einem Arbeitsplatz und 20 m<sup>2</sup> für zwei Arbeitsplätze) entsprechen einem Flächenstandard im unteren bis mittleren Bereich. Die Raumgrößen im Bestandsgebäude sind durch die Gebäudestruktur vorgegeben. Flexiblere, zukunftsweisende Büromodelle werden untersucht.

- **Planung bis zum Stand des Vorentwurfs mit Kostenschätzung**

- Objektplanung: Eigenplanung des GME
- Fachplanungen wie technische Ausrüstung und Tragwerksplanung: Beauftragung externer Planungsbüros nach europaweiten Vergabeverfahren

#### **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. Der Mittelbedarf für die Planung bis zum Stand des Vorentwurfs mit Kostenschätzung beträgt in etwa 300.000 €.

Investitionskosten: 20,0 Mio. € bis 26,0 Mio. €

#### **Haushaltsmittel**

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

- Anlagen:**
- 1 Raumprogramm**
  - 2 Lageplan**
  - 3 Untergeschoss**
  - 4 Erdgeschoss**
  - 5 1. Obergeschoss**
  - 6 2. Obergeschoss**
  - 7 3. Obergeschoss**
  - 8 Flächenverteilung**
  - 9 Aufstellung Grobkosten**

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 11.07.2017

#### Protokollvermerk:

1. Herr Stadtrat Thaler stellt den Antrag diesen TOP als Einbringung zu behandeln. Hierüber besteht Einvernehmen.
2. Frau Stadträtin Aßmus stellt den Antrag die Variante C „Beibehaltung des Status quo“ mit in die Antragstellung aufzunehmen.  
Herr berufsmäßiger Stadtrat Weber erläutert, dass dies einer Ablehnung gleichbedeutend wäre und keine Variante C.

Dr. Marenbach  
Vorsitzende

Bohnenstengel  
Schriftführerin

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 17.10.2017

#### Protokollvermerk:

1. Frau Stadträtin Fuchs bittet die Verwaltung ein Mobilitätskonzept für Mitarbeiter der Gebbertstraße 1 vorzulegen.
2. Frau Stadträtin Grille stellt den Antrag im Text bei Punkt 1., nach DA-Bau 5.3, das Wort „nicht“ eingefügt wird.  
Dieser Antrag wird mit 5 gegen 7 Stimmen mehrheitlich abgelehnt.
3. Frau Stadträtin Grille stellt den Antrag dass die noch nicht im Haushaltsplan finanzierten Projekte von Herrn Kirschner vorgetragen werden.  
Dieser Antrag wird mit 1 gegen 11 Stimmen mehrheitlich abgelehnt.
4. Punkt 1 der Verwaltung wird mit 7 gegen 5 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.
5. Herr Thaler stellt den Antrag unter Punkt 2 die Variante B zu wählen.  
Diesem Antrag wird mit 7 gegen 5 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

#### Ergebnis/Beschluss:

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

Variante B:

Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel für die Variante B ins Haushaltsverfahren des Entwässerungsbetriebes (EBE) einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.

Dr. Marenbach  
Vorsitzende

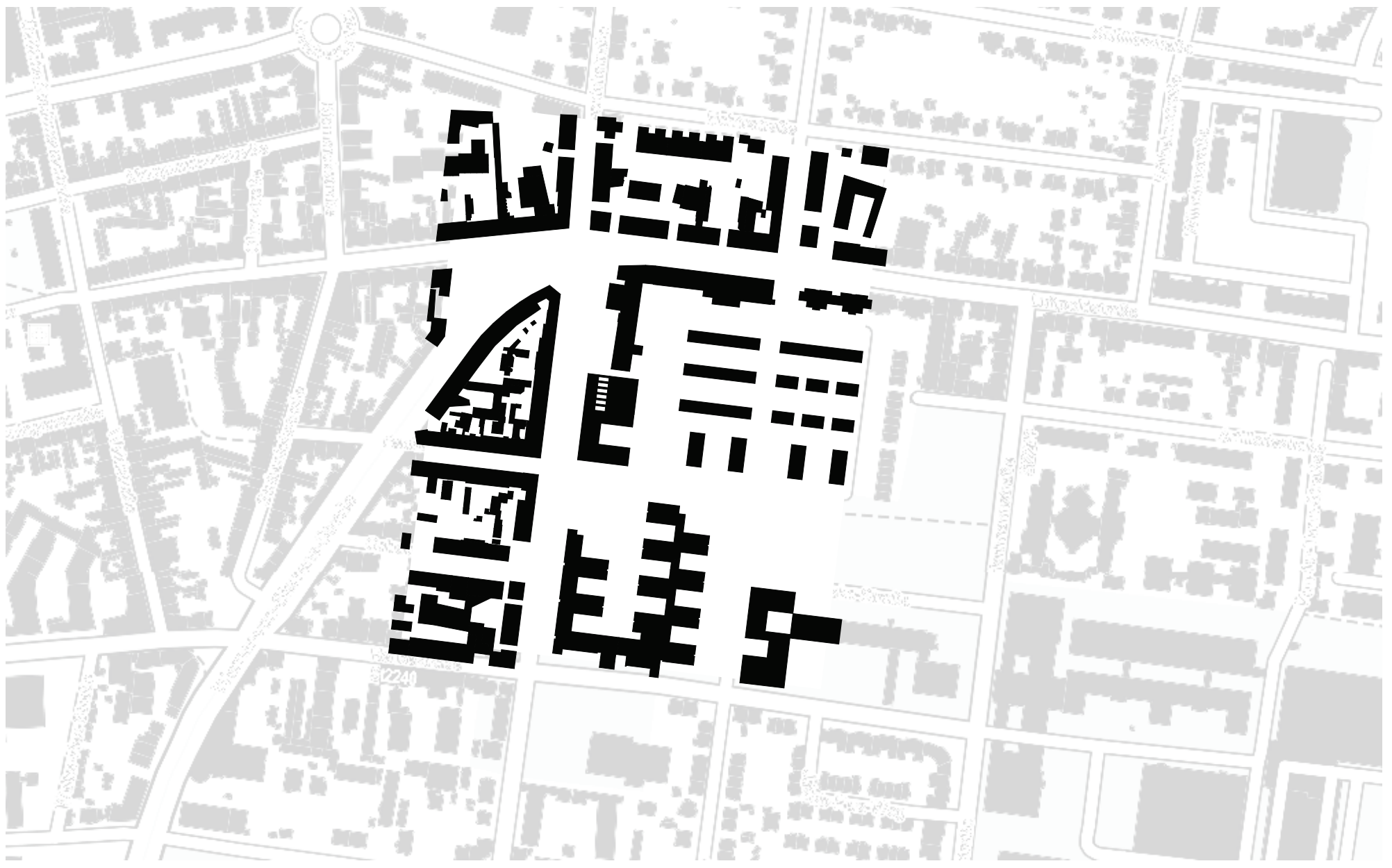
Bohnenstengel  
Schriftführerin

- IV. Beschlusskontrolle
- V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- VI. Zum Vorgang

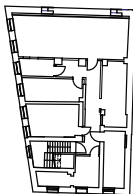
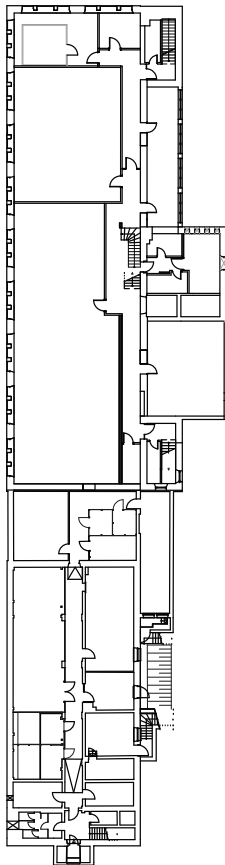
# Techn. Rathaus, Raumprogramm 4

Stand 23.06.2015

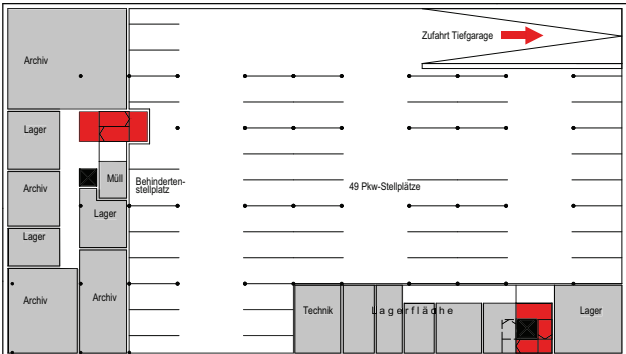
|   |   | ges.       |               |                |                 |
|---|---|------------|---------------|----------------|-----------------|
| Nähe zu anderen Ämtern:                       |   |            |               |                |                 |
| Büros   |   | Pers.      | Raum          | m <sup>2</sup> | =m <sup>2</sup> |
| vorh. Personal                                | EZ AL / Abt.L (18)                              | 10         | 10            | 18             | 180             |
|   | EZ (12)   | 18         | 18            | 12             | 216             |
|   | EZ+ (15)  | 91         | 91            | 15             | 1365            |
|   | DZ (18)   | 26         | 13            | 18             | 234             |
|   | DZ+ (24)  | 81         | 41            | 24             | 972             |
|   | Teambüro (8 je Platz)                           | 3          | 1             | 24             | 24              |
|   | Teambüro+ 3x (11 je Platz)                      | 21         | 7             | 33             | 231             |
|   | Teambüro+ 4x (11 je Platz)                      | 0          | 0             | 44             | 0               |
|   | Gruppen-, Kombibüro?                            | 0          | 0             |                | 0               |
|   |   | 250        |               |                |                 |
| zusätzl. Bedarf                               | +unbesetzt +Praktikant +Teilzeit +Reserve       | 46         | 46            | 10             | 460             |
|   |   | 296        |               |                | 3.682           |
| <b>IST</b>                                    | <b>Stand 11-2014</b>                            | <b>249</b> |               |                | <b>3.704</b>    |
| <b>Ämter</b>                                  | <b>weiterer Flächenbedarf (ausser Büro)</b>     |            |               |                |                 |
| Wartebereich                                  | 23: Wobauförderung, in VF enthalten             |            | 1             | 10             |                 |
| Bürotechnik                                   | Kopierer +Papier                                |            | 13            | 8              | 104             |
|   | Plotter, +Schneiden                             |            | 3             | 16             | 48              |
|   | 61 Druckerei (RLT; Statik), 63 Scannen          |            | 1             |                | 30              |
| Lager büronah                                 | 66 V-Rechner, EBE Kanalvideo                    |            | 2             |                | 20              |
| Archiv büronah                                | Aktenraum büronah (+Planschränke ff)            |            | 10            |                | 340             |
| Lager KG                                      | 243 Möbel KG                                    |            | 4             |                | 129             |
| Archiv KG >DMS?                               | Akten im KG, Zugriff nur im Einzelfall          |            | 5             |                | 575             |
|   |   |            | ohne KG-Akten |                | -575            |
| Besprechung                                   | 4-6 Pers. Kl. Besprechungszimmer ?              | 2,8        | 3             | 15             | 45              |
|   | bis 12 Pers. Amtsübergreifend                   | 4,6        | 4             | 25             | 100             |
|   | bis 25 Pers. MzR?                               | 1,5        | 2             | 45             | 90              |
|   | Konferenzraum, 40 Pers. MzR? Stuhllager         |            | 1             | 80             | 80              |
| allg (EG)                                     | Ausstellung, Empfang, Bürgerinfo, GRW, 61 Plana |            | 1             | 200            | 200             |
|   | DLZ, 63 Planannahme, Beratung, Planverkauf      |            | 1             | 40             | 40              |
| Lager (EG)                                    | 61 Vermessung, Zählgeräte, 66 PSA, Akkus        |            | 3             |                | 55              |
|   |   |            |               |                | 1.281           |
| <b>allg., übergreifend / entwurfsabhängig</b> |   |            |               |                |                 |
|   | Raum für Prüfer, in Reserve enthalten           |            | 1             | 14             |                 |
|   | Serverräume, in TF enthalten                    |            | 4             | 5              |                 |
|   | Toiletten                                       |            | 4             | 20             | 80              |
|   | Behinderten-WC                                  |            | 1             | 8              | 8               |
|   | Waschraum, Dusche je 2 D+H                      |            | 4             | 4              | 16              |
|   | Pausenräume (alt: 60)                           |            |               |                | 0               |
|   | > Raum für schwangere Frauen (ASR)              |            | 1             | 10             | 10              |
|   | > Raucherraum                                   |            | 2             | 10             | 20              |
|   | > Mehrzweck-, Seminar-, Gesundheitsraum         |            | 1             | 30             | 30              |
|   | Teeküchen Kaffeemasch, Kühl, Getränke, Spüle, f |            | 4             | 8              | 32              |
|   | Pförtnerbüro                                    |            | 1             | 12             | 12              |
|   | HV-Werkstatt, HV-Büro (ewi: vorh.)              |            |               |                | 0               |
|   | Müllsammelräume / Aktenvernichtung              |            | 1             | 10             | 10              |
|   | Putzraum (1 Raum je Geschoss á 8 qm)            |            | 4             | 8              | 32              |
|   |   |            |               |                | 250             |
| NF gesamt                                     | Nutzflächen                                     |            |               |                | 5.213           |
| VF  | Verkehrsfläche (25% NF)                         |            |               |                | 1.303           |
| TF  | Technik (5% NF)                                 |            |               |                | 261             |
| <b>NGF</b>                                    |   |            |               |                | <b>6.777</b>    |
| KF  | 16% NGF   |            |               |                | 1.084           |
| BGF   |   |            |               |                | 7.861           |



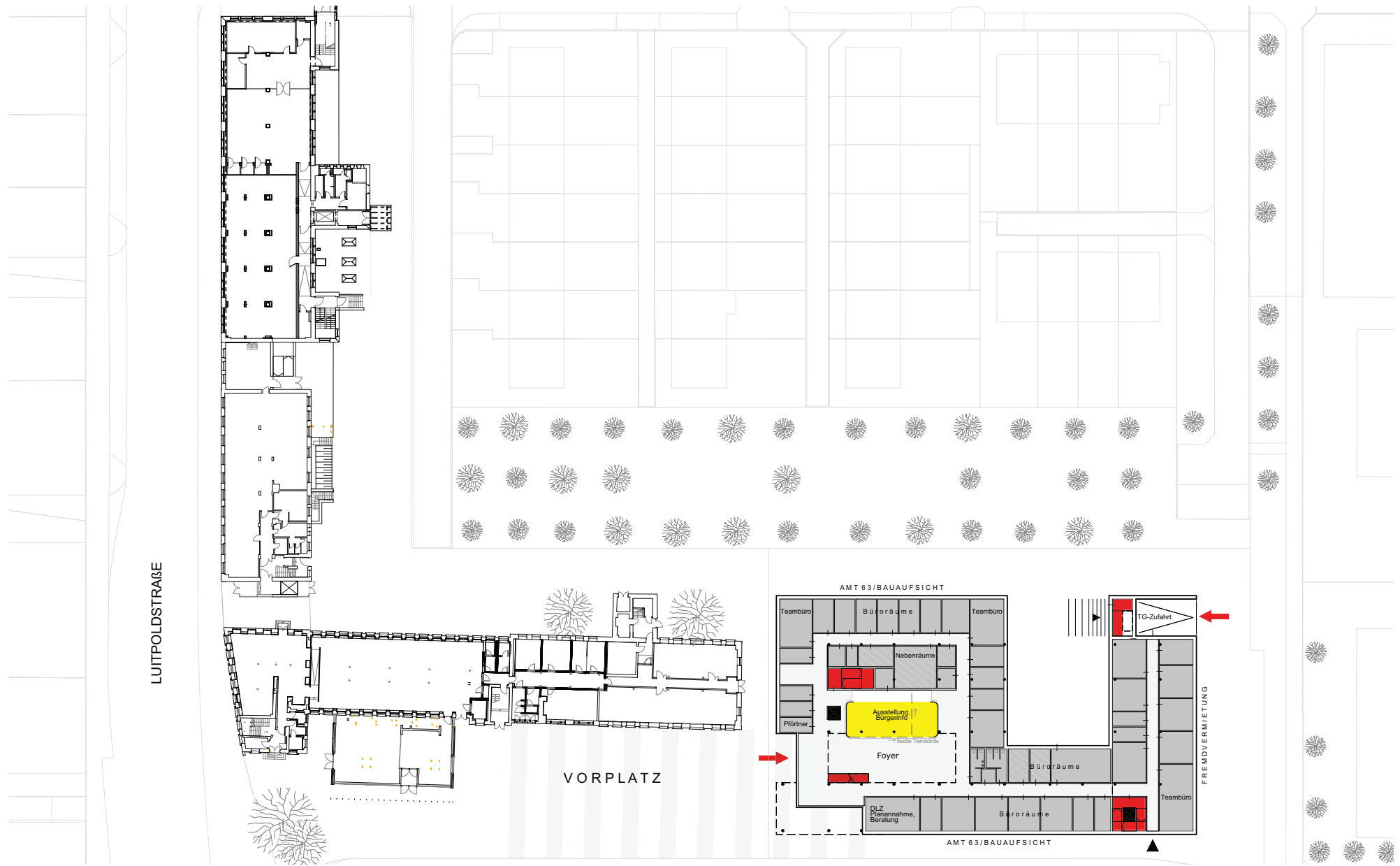
# Grundriss Untergeschoss



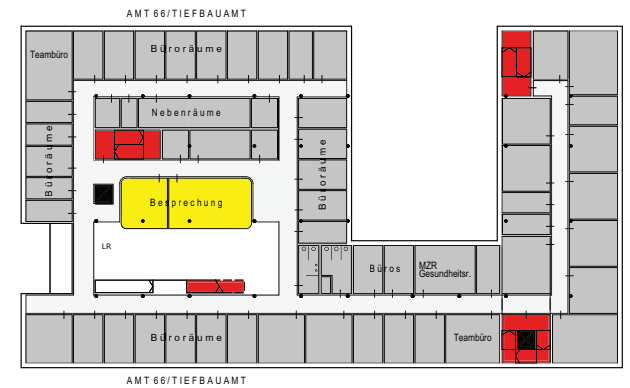
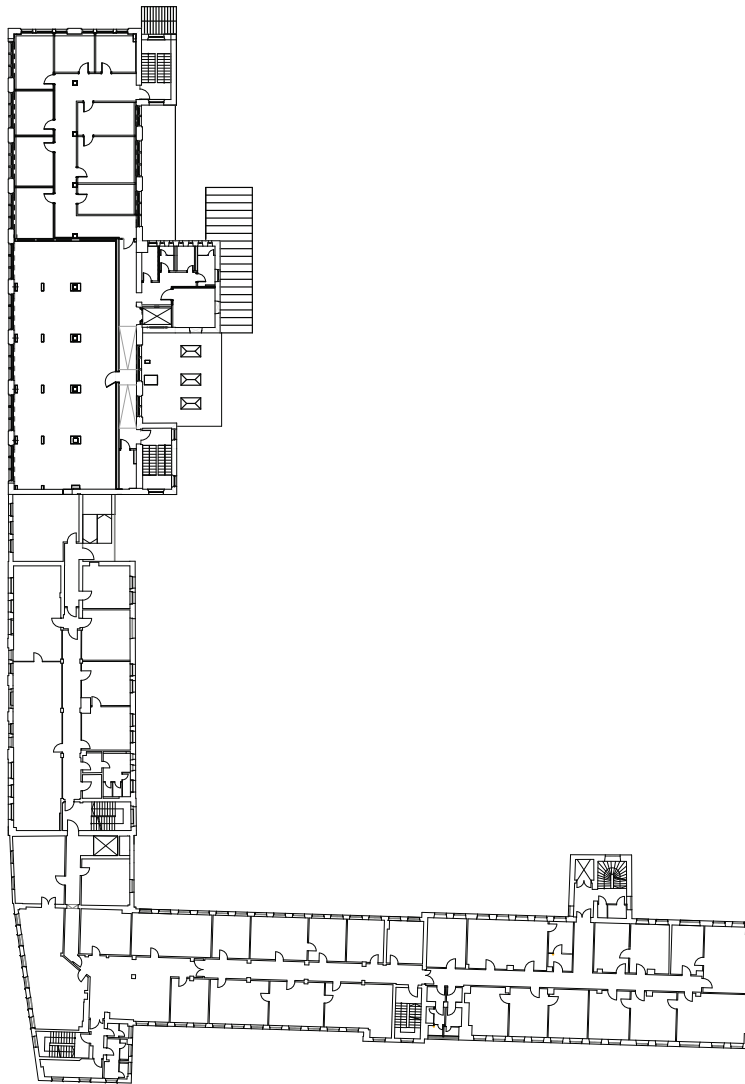
Tiefgarage für 50 PKW



# Grundriss Erdgeschoss



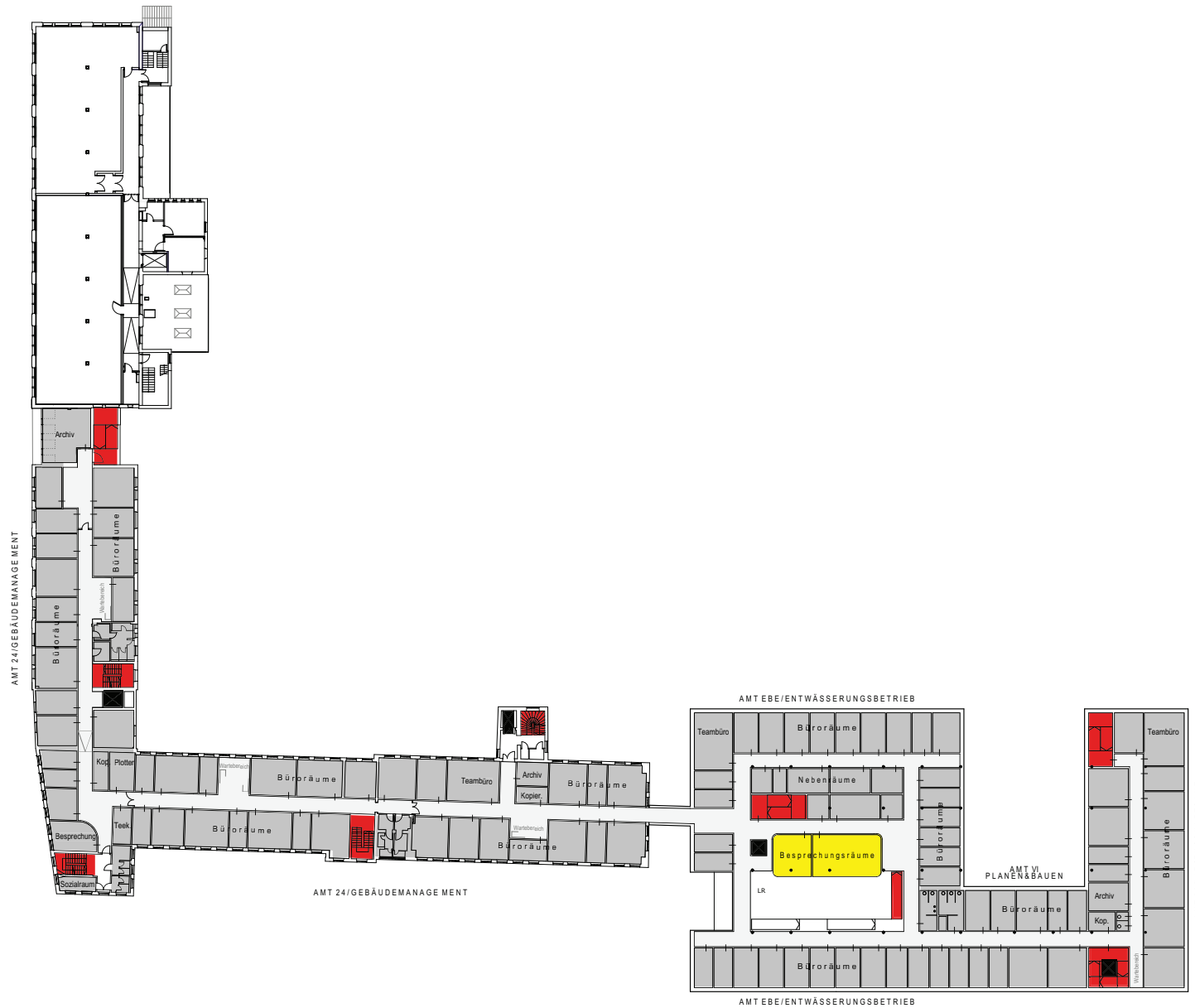
# Grundriss 1. Obergeschoss



# Grundriss 2. Obergeschoss



# Grundriss 3. Obergeschoss



# Bereichszuordnung – Flächenverteilung

