

Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
24/071/2025

Umsetzung des Haushaltskonsolidierungsvorschlags Ref. VI/24 Nr. 10 und 11; Maßnahmen infolge der Entmietung eines Verwaltungsstandorts

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	11.11.2025	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Amt 14, Amt 20 z. K.

I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, die infolge der beschlossenen Entmietung des Verwaltungsstandorts Nägelsbachstraße 38/40 notwendigen Maßnahmen und die weiteren Schritte zur Umsetzung der geänderten Belegung der Bestandsgebäude umzusetzen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Entmietung des Verwaltungsstandorts Nägelsbachstraße 38/40 trägt mit einer erheblichen jährlichen Einsparsumme zur beschlossenen Haushaltskonsolidierung bei (vgl. Konsolidierungsbeschluss vom 30.04.2025 Vorlagennummer II/039/2025; Liste Ref. VI/24 Nr. 10 und 11). Durch eine effizientere Belegung von Bestandsflächen und der baulichen Aktivierung bislang noch nicht als Verwaltungsflächen nutzbarer Räume ist künftig ein geringerer Flächenbedarf bei gleicher Zahl an Mitarbeitenden zu decken.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

In der Nägelsbachstraße 38/40 befinden sich heute das Referat II mit WA, die Ämter 20, 23, 39 sowie die Betreuungsstelle, der Pflegestützpunkt und die Verwaltungseinheit des Kunstmuseums. Die Flächen sind beginnend vor ca. 20 Jahren angemietet und zwischenzeitlich erweitert worden, sodass heute in den Flächen ca. 160 Mitarbeitende untergebracht sind.

Die Neukonzeption sieht nun vor, dass die Anmietung des Gebäudes in zwei Stufen aufgegeben wird und die dortigen Organisationseinheiten in Phase 1 spätestens zum 31.03.2026 (ca. 115 MA) umziehen bzw. längstens bis zum Ablauf der Phase 2 zum 30.11.2026 (ca. 45 MA) dort verbleiben. Die als Ersatz zur Verfügung zu stellenden Arbeitsmöglichkeiten befinden sich dann v.a. in den heute genutzten Flächen der Verwaltungsgebäude Werner-von-Siemens Straße 61 (WvS) und im Museumswinkel. Für die bürgernahen Beratungssituationen der Betreuungsstelle/Rentenberatung und des Pflegestützpunkts sind u.a. EG-Flächen der Bogenpassage in Planung, die jedoch bis zum Ablauf des Erbpachtverhältnis im August 2026 anzumieten sind.

Voraussetzung der deutlich effizienteren Neubelegung der Bestandsflächen ist dabei, dass einerseits Arbeitsplätze verdichtet werden, andererseits gleichzeitig Elemente einer mobilen Arbeitswelt (vgl. hierzu den Grundsatzbeschluss „Stadtweite Einführung mobiler Arbeitswelten“, Vorlagennummer 241/0453/2025, StR am 30.04.2025) umzusetzen sind. Insbesondere die Auflösung der heute gelebten festen 1:1-Beziehung von Mitarbeitenden und Arbeitsplatz und die dann mögliche Mehrfachbelegung von Schreibtischen, sobald diese längere Zeit nicht benötigt werden, erlaubt eine höhere Belegung der Flächen. Abwesenheiten ergeben sich dabei z.B. durch Home-Office, Urlaub/Krankheit, Dienstreise/Schulung/Seminar aber auch während eines Präsenztages durch Tätigkeiten außerhalb des Gebäudes oder auch durch Teilnahme an zentralen Terminen/Besprechungen weg vom Arbeitsplatz. Ebenso zu berücksichtigen sind Tätigkeiten in Teilzeit, soweit sie sich über den Tag bzw. die Arbeitswoche verteilen.

Für belegungsstarke Tage oder Zeiten bzw. um gegenseitige Störungen zu vermeiden, werden abgeschlossene Ausweichbüros mit Einzelarbeitsplatz (Flexbüros mit kleiner Besprechungssituation) und Pufferbereiche („Überlaufbüros“) vorgesehen. Besprechungsräume stehen ggfls. nach Reservierung grundsätzlich allen Gebäudenutzern zur Verfügung. Digitale Aktenführung und damit möglichst papierarme Arbeitsweise begünstigt hierbei die mobile Arbeitsweise, ist jedoch keine zwingende Voraussetzung, da weiterhin bedarfsgerechte Lagerflächen auch für Akten eingeplant werden. Für private Gegenstände sind bei Bedarf in Ankunftsbereichen Schließfächer vorgesehen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Umsetzung der Neubelegung steht unter erheblichem Zeitdruck, da Auszugstermine fixiert sind. Dabei sind die einzelnen Schritte eng miteinander verzahnt, da die Bestandsflächen - bis auf die vormals noch nicht durch die Verwaltung genutzten Flächen im Museumswinkel Bauteil C - zunächst von den Bestandsämtern freigezogen und dann ggfls. instandgesetzt bzw. für die neue Nutzung baulich hergerichtet werden müssen.

Von der Verdichtung (bzw. vom Umzug) als Bestandsämter betroffen sind in der Werner-von-Siemens-Straße 61 die Ämter 11 und 17, Abteilung 614, Amt 51 (nur KoKi) sowie Personalrat und Ref. VI, im Museumswinkel insbesondere Ref. IV, Amt 47, in Teilen Amt 61 und Amt 63. Umziehen aus der Nägelsbachstraße werden Ref. II mit WA/BTM, Amt 20, Amt 23, Amt 39, Amt 50 (Betreuungsstelle/Rentenberatung und Pflegestützpunkt) sowie Amt 47 (Leitung Kunstmuseum).

Grundsätzliche Schrittfolge und Endtermine

(Angabe des Zielorts in **fett**):

(1) kubie

Auszug (und Zwischennutzung von Flächen in der Friedrichstraße) der Schulkoooperation, Bildungsbüro aus Museumswinkel ab Nov. 2025

Damit entstehen Raumoptionen für die Nachnutzung der Flächen für Amt 47 bzw. für den vorgesehenen Einzug von Amt 39.

(2) Hartmannstraße, Familienzentrum

Auszug KoKi aus WvS (EG): Umzug erfolgt ab dem 12.11.2025

Die bisher genutzten Flächen stehen damit für die Nachnutzung durch Amt 11 zur Verfügung.

(3) Werner-von-Siemens-Straße 61

<i>Geschoss</i>	<i>Organisationseinheit</i>	<i>Bemerkung</i>	<i>Termin (bis)</i>
Phase 1			
EG	Amt 11	Auszug aus den Teilflächen des 1.OG und 2.OG und Konzentration allein auf EG-Fläche	11/2025 - 01/2026
4.OG	Ref.VI und PR	geplante Konzentration ggfls. gemeinsame Raumnutzung von Besprechung/Lager/Drucker	02/2026
1.OG	Ref. II, WA, Amt 20	Umzug aus Nägelsbachstraße (614 verbleibt zunächst auf heutiger Bestandsfläche)	02/2026
Phase 2			
2.OG	Amt 23	Umzug aus Nägelsbachstraße	im Laufe 2026

(4) Museumswinkel

<i>Geschoss</i>	<i>Organisationseinheit</i>	<i>Bemerkung</i>	<i>Termin (bis)</i>
Phase 1			
EG	Amt 39 Sonderbedarf	Bauliche Vorabmaßnahme im EG ab November	11/2025
1.OG	Ref. IV, Amt 47	Konzentration auf weniger Bestandsfläche und anschließendes Herrichten der freigeräumten Fläche für Bedarfe des Veterinär-amts	11/2025 - 01/2026
	Amt 39	Umzug aus Nägelsbachstraße	02/2026
Phase 2			
2.OG		Planung und bauliche Aktivierung der vormals extern genutzten Flächen des Bauteils C	im Laufe 2026
	Amt 61	Einhäusige Unterbringung des Amts	

Abteilung 614 verbleibt vorerst in der Werner-von-Siemens Straße 61 bis zum Abschluss der Bau-maßnahmen zur Aktivierung der Flächen im Bauteil C. Ziel ist die einhäusige Unterbringung des gesamten Amts 61. Die Machbarkeit hierzu ist konzeptionell nachgewiesen, Planungen jedoch noch nicht abgeschlossen. Grobkosten wurden daher über Flächenkennwerte abgeschätzt.

Verbunden ist eine geringfügige Verdichtung in Bestandsflächen von Amt 63 im Museumswinkel 2.OG und spätere Flächenaufgabe im 1.OG.

(5) Bogenpassage

<i>Geschoss</i>	<i>Organisationseinheit</i>	<i>Bemerkung</i>	<i>Termin (bis)</i>
EG Teilbereich	Betreuungsstelle / Rentenberatung und Pflegestützpunkt	Der Umzug der beiden Einheiten sollte gemeinsam erfolgen. Voraussetzung sind Umbauten und Anschluss an das städtische Datennetz. Aufgrund der Kündigungsstermine ist daher eine zeitweise Anmietung (Januar bis August 2026) bis zum Auslaufen des Erbbaurechtsvertrags notwendig. Planungen laufen noch.	03/2026 bzw. u.U. auch in Phase 2

Technische notwendige Maßnahmen und deren Kostenumfang

(Kostenschätzung bzw. soweit möglich Kostenberechnung)

A) kubic

Ausstattung und Umzug ist in der Baumaßnahme „kubic – Kultur und Bildungscampus der Stadt Erlangen“ berücksichtigt.

B) Hartmannstraße, Familienzentrum

Umzug der KoKi in die für die FaPE vorgesehenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Familienzentrums Röthelheimpark 118. Es sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

C) Werner-von-Siemens-Straße 61

Phase 1

Amt 11

- Maßnahmen EG:
- Einbau einer Bürotrennwand
 - Malerarbeiten an Wänden, wo zwingend erforderlich
 - Schließung von 7 Büroverbindungstüren
 - Akustikertüchtigung von 3 Türen (Erfordernis wg. Vertraulichkeit)
 - Elektroarbeiten (Anschlüsse für Monitore, Anpassung Beleuchtung)
 - „NewWork“-Ausstattung (Möblierung + Akustik in Gruppenbüros)
 - Austausch der Schließanlage

Ref. II, WA, Amt 20

- Maßnahmen 1.OG:
- Einbau von zwei Bürotrennwänden
 - Malerarbeiten an Wänden, wo zwingend erforderlich
 - Einbau von drei neuen Büroverbindungstüren
 - Elektroarbeiten (Anpassung Beleuchtung, Nachverkabelung von Datendosen)
 - „NewWork“-Ausstattung (Möblierung + Akustik in Gruppenbüros)
 - Umzug der drei Tresore
 - Gittertrennwand im EDV-Raum (Stellplatz Tresor)
 - Austausch der Schließanlage

Amt 17

- Maßnahmen 1.OG:
- Ausstattung Projektraum mit Stehtisch und Hochstühlen
 - Ausstattung von vier Flexbüros

Ref. VI, Personalrat + SBB

- Maßnahmen 4.OG:
- ggf. Einbau einer Trockenbauwand (Flächentausch mit EBE)
 - Ausstattung von zwei Flexbüros

Phase 2

Amt 23

- Maßnahmen 2.OG:
- Malerarbeiten an Wänden, wo zwingend erforderlich
 - „NewWork“-Ausstattung (Möblierung + Akustik in Gruppenbüros)
 - Austausch der Schließanlage
 - Ein Umzug der Rollregalanlage ist Stand heute nicht vorgesehen

Hinzu kommt Aufwand/Leistungen für den Umzug.

Ge- schoss	Bemerkung	Hochbau+TGA Kostengruppe 300 + 400	Ausstattung Kostengruppe 600
EG		37.000 €	53.000 €
1.OG		29.000 €	48.000 €
2.OG		1.000 €	16.000 €
3.OG	Keine Maßnahmen erforderlich		
4.OG			6.500 €

D) Museumswinkel

Phase 1

Amt 39

Vorabmaßnahme EG: - Umzug und Installation der Stiefelwaschanlage und eines Handwaschbeckens aus der Nägelsbachstraße
- Errichtung einer Umkleide

Maßnahmen 1.OG: - Einbau eines wischbaren und desinfektionsmittelresistenten Bodenbelages inkl. neuer Sockelleisten
- Einbau einer neuen Flurtür in den Untersuchungsraum (bisher als gefangener Raum genutzt)
- Einbau eines Handwaschbeckens in den Untersuchungsraum
- Austausch eines geschlossenen Türblattes in eines mit Glasausschnitt (Einsichtsmöglichkeit vom Flur in den Besprechungsraum bei Verhörsituationen)
- Austausch der Schließanlage
- Ertüchtigung des Datennetzes, Ergänzung von Datendosen in Räumen mit zusätzlichen Schreibtischen
- Bereitstellung von Spinden für alle Mitarbeitenden
- Bereitstellung von Akustikelementen für Gruppenbüros

Amt 61

Maßnahmen 3.OG: - Ausbau einer Bürotrennwand zur Schaffung eines Gruppenbüros mit 5 Arbeitsplätzen für das Projektteam StuB

Phase 2

Maßnahmen 2.OG: Aktivierung der ungenutzten Flächen in Bauteil C im Sinne mobiler Arbeitswelten mit offeneren Raumstrukturen auf einer Gesamtfläche von 310 m² (davon sind 70 m² in einem bereits teilsanierten Zustand)

Flächenkennwert 240 m² x 940€/m²

(Wände, Wand-, Boden- und Deckenoberflächen, Datennetz, „NewWork“-Ausstattung inkl. Teeküche ohne Standardmöblierung, Schließanlage)

Flächenkennwert 70 m² x 180€/m²

(für Anpassungsarbeiten, Datennetz und „NewWork“-Ausstattung)

Hinzu kommen Kosten für hausinternen Umzug Amt 61 und Umzug Abt.614 aus der Werner-von-Siemens-Straße 61.

Ge- schoss	Bemerkungen	Hochbau+TGA Kostengruppe 300 + 400	Ausstattung Kostengruppe 600
EG		4.500 €	
1.OG		109.000 €	21.000 €
2.OG		221.000 €	59.000 €
3.OG		800 €	

E) Bogenpassage

Amt 50 Betreuungsstelle / Rentenberatung und Pflegestützpunkt (offener Planstand)

Maßnahmen EG:

- Einbau von Trockenbauwänden mit Türen für die Schaffung zweier Flexbüros
- Sonderreinigung der Teppichbodenflächen
- Austausch der Schließanlage
- Einbau des städtischen Datennetzes
- „NewWork“-Ausstattung (Flexbüros, Spinde, Akustik, Pausenraum)

Hinzu kommen Kosten für Umzug und Anmietung.

Ge- schoss	Bemerkungen	Hochbau+TGA Kostengruppe 300 + 400	Ausstattung Kostengruppe 600
EG		74.000 €	37.000 €

F) Nägelsbachstraße 38/40

Geschoss	Maßnahme	Bemerkung	Kosten
	Rückbauverpflichtung	geschätzt	50.000 €
	Serverumbau	geschätzt	30.000 €

Zusammenstellung der Kosten:

Maßnahme	Kosten
Umbaumaßnahmen, Arbeiten am Datennetz, erforderliche Instandsetzungen KGR 300 + 400	476.300 €
Umzugsaufwand	75.000 €
Ausstattungskosten (ohne IT-Bedarf) KGR 600	240.500 €
Anmietkosten Bogenpassage EG 01-08/2026	120.000 €
Rückbauverpflichtungen aus bestehendem Mietvertrag	50.000 €
Aufwand Serverumbau, geschätzt	30.000 €
Gesamtkosten geschätzt	991.800 €

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ ja, positiv* durch die dauerhafte Reduktion von Verwaltungsflächen
☐ ja, negativ*
☐ nein

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	240.500 €	bei IPNr.: 111.351-L
Sachkosten:	751.300 €	
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen	Dauerhafte Einsparung infolge Abmietung	

Haushaltsmittel

- ☐ werden nicht benötigt
☒ sind vorhanden auf IvP-Nr. 111.351-L
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk geplant im HH 2026 in Höhe von 150.000 EUR
☒ sind nicht vorhanden in HH-Plan 2026 Höhe von 601.300 EUR
(darin enthalten zur Aktivierung des MuWi Bauteils C 280.000 EUR)

Stellungnahme Amt 20 zur Nachmeldung der Sachkosten im Zuge der Haushaltsaufstellung:
(Nachmeldung der Verwaltung)

„Das Ausgabevolumen des Sachkostenbudgets wurde im Einigungsgespräch um 2,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erhöht, unter anderem wurden die Mittel für Sondermaßnahmen Bauunterhalt deutlich aufgestockt, sodass die Maßnahmen infolge der Entmietung der Nägelsbachstraße 38/40 aus dieser Erhöhung finanziert werden können. Geplante Sondermaßnahmen müssen dadurch zurückstehen oder geschoben werden.“

Aufgrund der Fokussierung der Sondermaßnahmen auf betriebsnotwendige Baumaßnahmen geht ohne Erhöhung der Budgetsumme die Umsetzung zulasten der vorgesehenen Klimaschutzmaßnahme aus dem Sanierungsfahrplan.

Einsichtnahme durch das Revisionsamt

Das Revisionsamt hat die Unterlagen zur Entwurfsplanung gemäß Ziffer 5.5.3 DA Bau zur Einsichtnahme erhalten.

Anlagen: GRs der bestätigten Belegungsplanungen (MuWi 1.OG, WvS-Str. EG und 1.OG),
Stand Oktober 2025

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 11.11.2025

Ergebnis/Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die infolge der beschlossenen Entmietung des Verwaltungsstandorts

Nägelsbachstraße 38/40 notwendigen Maßnahmen und die weiteren Schritte zur Umsetzung der geänderten Belegung der Bestandsgebäude umzusetzen.

mit 11 gegen 0 Stimmen

Thurek
Vorsitzender

Kirchhöfer
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang