

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
III/EB77

Verantwortliche/r:  
III/EB77

Vorlagennummer:  
EB77/002/2014

## 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	22.07.2014	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.07.2014	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

242, Amt 20 (nur Kenntnis genommen)

## I. Antrag

1. Der Vorentwurfsplanung für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialtrakt und einer Pforte mit Winterdienstbüro 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 944.000,- € im Wirtschaftsplan 2015 an.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Erneuerung der bautechnisch maroden und energetisch unzureichenden Gebäude Verwaltungsaltsbau 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.

### 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 Verwaltungsaltsbau, (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 Verbesse-

rung 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.

### 3.2 Vorentwurfskonzept

Die Variante 2c aus der Machbarkeitsstudie wurde bis zur Vorentwurfsreife weiterbearbeitet. Der Vorentwurf beinhaltet folgende Bestandteile:

Errichtung eines **zweigeschossigen Bürogebäudes** mit Vollunterkellerung am Standort des jetzigen Pausenraumanbaus mit einer 2-geschossigen Gebäudeanbindung an das Gebäude A mit Büroräumen für 24 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.

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 nach momentanem Planungsstand eingehalten werden:

2014: Planungs- und Vergabephase

2015: Bauphase Hauptgebäude

2016: Bezug des neuen Gebäudes, Abriss Altbau, Bauphase Pforte und Winterdienstbüro

## 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 Vorentwurfs endet bei 3.600.000 €

Grund für die Erhöhung der Kosten sind zum Einen die unter Punkt 3.2 genannten Weiterentwicklungen. Des Weiteren die drastische Erhöhung der Honorarkosten um ca. 30 % durch die Novellierung der Honorarordnung im Juli 2013.

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

Investitionskosten:	€ 3.600.000	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. 175.000 €.

Der Anteil für Stadtgrün und Winterdienst beträgt ca. 1/3. Folglich ist der Investitionszuschuss für den EB 77 um 60.000 EUR aufzustocken.

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: 944.000 € sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Lageplan und Grundrisse

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang