

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
Ref. VI

Verantwortliche/r:  
Referat für Planen und Bauen

Vorlagennummer:  
VI/019/2015/1

## Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	21.04.2015	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

## I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, für bestehende, dringend notwendige Bedarfsdeckung von Verwaltungsflächen auf dem Standort „Gebbertstraße“ weiter zu planen und mögliche Flächensynergieeffekte für Dritte zu prüfen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Im Rahmen der Aufgabenfülle und der Aufgabenzuwächse der Stadtverwaltung muss sich das personelle Wachstum auch in Arbeitsplätzen und Arbeitsräumen widerspiegeln. Das bedeutete in den letzten Jahren ein Zusammenrücken in bestehenden Räumen bis zu Situationen, die nicht mehr richtig arbeiten und beraten lassen. Auch lassen die jetzigen Immobilien keine Ausbildungen oder weiteren Arbeitsplätze zu. Zudem wurde in den letzten Jahren vermehrt angemietet, zu oft kontroversen Bedingungen wie Standortnachteilen und Mietkonditionen (Mietpreishöhe).

Auch zersplitterte sich die Verwaltung weiter und produziert vermehrt Wege und Dienstzeiten auf den Straßen. Ziel muss es sein, den Zuwachs an Aufgaben und damit Arbeitsplätzen koordiniert und für den Bürger zentralisiert an wenigen Standorten zu konzentrieren. Das macht das Dienstleistungsangebot der Stadtverwaltung für den Bürger attraktiv. Zudem sollten Beratungsprozesse von wenigen Stellen/Orten erledigt werden können. Das bedeutet eine inhaltliche Zusammenfassung von Arbeitseinheiten.

Diese Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass in der Sitzung des BWA am 28.01.2014 (Vorlagennummer VI/034/2013) beschlossen wurde, eine Standortuntersuchung, die verschiedene Flächen betrachtet, durchzuführen. Aus dieser Untersuchung kamen zwei Flächen näher in Betracht. Aufgrund der Eigentumsfrage und der damit verbundenen Kosten wird von Seiten der Bauverwaltung die eigene Immobilie an der Gebbertstraße favorisiert. In der damaligen Vorlage waren dazu die Rahmenparameter dargestellt. Ausschlaggebend war für die Verwaltung die Bekanntheit des Standortes, das eigene Eigentum, die gute Erschließung, die Nähe zu Universität und Siemens und bereits bestehende Verwaltungseinheiten. Die inhaltliche Konzentration sollte neben dem Bestand die planenden und bauenden und Bau unterhaltenden Arbeitsbereiche umfassen. Zudem sollte damit auch der in einem früheren öffentlichen Workshop erarbeiteten Vorstellung und Aufgabe, ein "Haus der Ideen" zu entwickeln, Rechnung ge-

tragen werden. Durch die bestehenden Verwaltungseinheiten und die weiteren zusammengefassten Einheiten wird diese Idee zielgerichtet umgesetzt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die nächsten internen Planungsschritte zur Machbarkeit der Sanierung und eines Neubaus von Verwaltungsflächen durchzuführen um die Standortbedingungen und deren Vorteile zu prüfen.

Hierzu wurde der Raumbedarf innerhalb der angedachten Verwaltungseinheiten erhoben und ein vorläufiges Raumprogramm zusammengestellt.

Die am Standort Gebbertstraße vorhandenen Verwaltungseinheiten sollen im Bestand verbleiben. Der Flächenbedarf der Ämter 61 und 63 wurde im Raumprogramm erfasst.

Die für die Studie zugrunde gelegten Richtwerte für Bürogrößen wurden auch für das aktuelle Raumprogramm übernommen, mit 14 m<sup>2</sup> als Standardzimmer und Zuschlägen für technische und publikumswirksame Tätigkeiten. Zudem Standarddoppelzimmer von 20 m<sup>2</sup> mit Zuschlägen wieder für technische und publikumsintensive Bereiche. wie oben.

Der Flächenbedarf für die Ämter des Referats VI würde danach bei rund 9.800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) liegen, ein Teil davon ist im bestehenden Museumswinkel abgedeckt.

Flächenbedarf nach der Überprüfung und Überarbeitung der Raumprogramme der Ämter am vorgesehenen Standort Gebbertstraße (vorläufig), siehe auch Anlage 1:

Nutzfläche (NF)	6.479 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (VF)	1.620 m <sup>2</sup>
Techn. Funktionsfläche (TF)	324 m <sup>2</sup>
<b>= Nettogrundfläche (NGF)</b>	<b>8.423 m<sup>2</sup></b>
+ Konstruktionsgrundfläche (KGF)	1.384 m <sup>2</sup>
<b>= Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<b>9.770 m<sup>2</sup></b>

Insbesondere bei der Verkehrsfläche kann es je nach Entwurf und Erschließungssystem noch zu Abweichungen kommen.

## Standortdarstellung und Grundsätze

Folgende Argumente sprechen insbesondere aus Sicht der Verwaltung dafür, mittelfristig den Standort Gebbertstraße mit seinem Bestandsgebäude zu sanieren und als Verwaltungsstandort weiterzuentwickeln:

- Die Immobilie "Gebbertstraße 1" ist ein denkmalgeschützter Backstein-Industriebau, in den Bereiche der Stadtverwaltung (Schwerpunkt Bauverwaltung und Teile der Kulturverwaltung) im Jahr 2001 wegen der Sanierung des Rathauses ausgelagert wurden. Der Umzug war nur vorübergehend geplant, weswegen nur die nötigsten Umbauten vorgenommen wurden. Eine dauerhafte Büronutzung ist aufgrund der Bedingungen an einen zeitgemäßen Arbeitsplatz und der entsprechend gewünschten Außenwirkung als moderne, beratende und transparente Stadtverwaltung nur durch eine denkmalgerechte Generalsanierung mit Erweiterung des Flächenangebots denkbar.
- Da eine anderweitige Vermarktung des Gebäudes aufgrund von Verträgen nicht möglich ist, ist das Gebäude ohnehin als städtische Immobilie weiter zu betreiben. Eine energetische Modernisierung ist daher unumgänglich. Hier wäre es möglich, als Stadtverwaltung zu zeigen, dass die Erfüllung zeitgemäßer energetischer Anforderungen und Denkmalschutz kein Widerspruch sind.
- Mit der Entwicklung des Verwaltungskomplexes ist es darüber hinaus möglich, einen weiteren städtebaulichen Akzent im Erlanger Osten zu setzen, die Stadtstruktur an dieser Stelle

zu komplettieren und die Brache zu entwickeln. Er ist eine zentrale Anlaufstelle für den Bürger.

Desweiteren sprechen jedoch insbesondere wirtschaftliche Gründe für die Umsetzung eines zentralen Verwaltungsgebäudes:

- Durch die Investition in eine selbstverwaltete städtische Immobilie ist es möglich, an der Wertschöpfung teilzuhaben und das stadteigene Vermögen zu erhöhen. Das aktuell niedrige Zinsniveau bietet dabei die Möglichkeit einer günstigen Kreditaufnahme.
- Durch die Zusammenführung verschiedener Verwaltungseinheiten, z. B. des Baureferats, die in ihrer täglichen Arbeit auf enge gegenseitige Abstimmungen angewiesen sind, bringt die Situierung an einem Standort starke Synergieeffekte. Neben dem Wegfall von Wegzeiten und Fahrtkosten schafft nur die Konzentration an einem Standort die Möglichkeit für informelle Begegnungen und Gespräche zur schnellen Klärung von Sachverhalten. Eine Vielzahl an Beispielen aus der freien Wirtschaft (z.B. Siemens-Welt) insbesondere im Kreativ-/ Entwicklungsbereich zeugen hier von einer ähnlichen Arbeitsweise. Eine auf die Belange der Bürger und der Ämter abgestimmte Gebäudestruktur optimiert dabei zusätzlich die Effektivität des Betriebs (offene transparente Verwaltung).
- Hinzu kommt, dass durch die Verlagerung von Büroflächen z. B. aus der Schuhstraße 40 in eine neue städtische Immobilie ein Ringtausch angestoßen wird, der einerseits die dringend notwendigen Raumbedarfe der am Standort Rathaus befindlichen Ämter deckt, andererseits auch derzeit extern angemietete Flächen aufgeben und Nutzungen zentralisiert werden können. Dies entlastet die Stadt von Mietkosten, die im Verwaltungshaushalt aufzubringen sind. Als Folge der Entmietung stehen die freigewordenen Flächen dann wieder dem freien Mietmarkt zur Verfügung, was ergänzend zu den nicht unerheblichen Bauaufträgen bei der Realisierung der Maßnahme zusätzlich der Wirtschaft zugutekommt.

Die räumliche Konzentration der Ämter und Dienststellen, z.B. des Baureferates, in einem „Haus für Zukunft“ ermöglicht Synergieeffekte durch Bündelung der Kompetenzen auf unterschiedlichen Ebenen. Im Rahmen der Sanierung des Bestands in Kombination mit einem Neubau bietet sich die Chance, für eine zentrale Anlaufstelle, vor allem bezüglich der Fragen rund um „Planen und Bauen“, und für ein angemessenes Arbeitsumfeld, das den Bürgern und Mitarbeitern gleichermaßen zugutekommt („Dienstleistungszentrum Bau“).

Auf dem zweiten untersuchten Standort am kleinen Rathaus südlich der Schuhstraße 40 (Tankstellengrundstück), dessen Grundstück im Fremdeigentum ist, soll eine städtebauliche Arrondierung von Dritten stattfinden. Diese würde den hinteren Rathausplatz fassen und mit Dienstleistungsangeboten, gerade im Erdgeschoss, beleben können. Eine Realisierung von weiteren Verwaltungsflächen an dieser Stelle ist rechtlich, bautechnisch und finanziell sehr schwierig.

### Entscheidungsgrundlagen und Hintergründe

Der Standort für weitere Verwaltungsflächen sollte zum einen an einer zentralen Stelle in der Stadt liegen. Dabei muss es keine 1a Handlungslage sein, weil hier die Grundstückskosten deutlich zu hoch wären und nicht in Relation zur Erreichbarkeit ständen, aber sowohl mit dem ÖPNV wie auch Rad und MIV an Hauptachsen der Stadt liegen, um die gute Erreichbarkeit sicherzustellen.

Zum anderen muss es von Mitarbeitern gut erreichbar sein, damit die Arbeitswege kurz bleiben.

Zum Dritten sollten keine weiteren neue Standorte aufgemacht werden, sondern sich an bestehende Verwaltungen und Verwaltungsgebäude angelehnt und ggf. nachverdichtet werden, um die Grundstücke besser auszunutzen. Dabei wird den eigenen Grundstücken der Vorrang gegeben, um Grunderwerbskosten zu sparen.

Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt für die Standortentscheidung ist die organisatorische Verbesserung von Verwaltungshandeln und Steigerung der Effizienz sowohl im Arbeiten wie auch

im Arbeitsumfeld. Durch gute und durchdachte Belegung können sowohl Arbeitswege und Arbeitszeiten effektiver genutzt werden, wenn häufig zusammenarbeitende Dienststellen nahe beieinander sind und so die Arbeitsprozesse auf kurzem Wege erledigt werden. Auch das EDV-Netz hat die persönlichen Gespräche und Klärungen nicht ersetzt, im Gegenteil. Auch sind Bürger- und Investoreninteresse besser gebündelt und können so besser und abgestimmter abgearbeitet und aus „einer Hand“ beantwortet werden. Die Verwaltung gibt ein deutlich einheitliches Bild, gerade in Planungs- und Bauprozessen ab und kann sich schneller intern abstimmen.

Für den Bürger kürzen sich mit der zentralen Anlaufstelle auch die Wege und er bekommt schneller eine umfassende Auskunft. Dies soll auch mit einem Dienstleistungszentrum im EG gewährleistet werden. Diese Vorbilder sind bereits in Nürnberg, München erfolgreich umgesetzt.

Nach diesen Beurteilungskriterien steht der Standort Gebbertstraße deutlich vor den anderen innerstädtischen Standorten.

So können in der Gebbertstraße zum einen die gute zentrale Lage an einer östlichen und südlichen Achse genutzt werden. Zudem liegt sie an Rad- und ÖPNV-Achsen und ist im Eigentum der Stadt Erlangen. Es wird außerdem damit das bestehende Grundstück mit den vorhandenen Parkplätzen im Hinblick auf das neueröffnete Med-Museum aufgewertet und nutzt den derzeitigen „Schotterparkplatz“ nachhaltiger.

Die Ergänzung der bestehenden Verwaltungsbereiche wie Stadtplanung und Bauordnung mit weiteren planenden und bauenden Einheiten versteht sich von selbst, um die beschriebenen Prozesse zu optimieren und für den Bürger einfacher zu machen. Auch besteht hier die Möglichkeit der besseren Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation an einer häufig genutzten Stelle, die als feste Einrichtung dann sich in der Stadt etablieren kann. Auch die Schnittbereiche zum ebenfalls in der Gebbertstraße befindlichen Referat Bildung, Kultur und Jugend können so besser bearbeitet werden.

Diese Punkte, die in ihrer Gesamtheit für die Nachverdichtung an der Gebbertstraße sprechen, werden von den anderen Standorten, wie westlich der Arcaden (zur Bahn hin), der Schuhstraße 42 wie auch Immobilien an der Werner-von-Siemens-Straße oder städtisches Klärwerk nicht erfüllt.

### Wirtschaftlichkeit

Die Verwaltung ist bestrebt, grundsätzlich für ihre Verwaltungsflächen wirtschaftlich zu handeln. Zudem ist es auch Aufgabe der Verwaltung für den Bürger als transparenter, gut erreichbarer, zentraler Dienstleister zu agieren. Deswegen ist der Standort Gebbertstraße, der im Eigentum der Stadt Erlangen ist, weniger kostenintensiv als neue Flächen von Dritten an- oder zuzukaufen, wie bei anderen Optionen von Grundstücken (Schuhstraße 42, westlich Arcaden, diverse Siemensgrundstücke o.ä.).

Bei den derzeit angebotenen Mietimmobilien werden in Innenstadtlagen Preise erwartet, die sich für die Verwaltung eher am oberen Rand bewegen. Die Diskussion von Anmietungen ist immer wieder Inhalt von Vorlagen im Ausschuss. Bei der derzeitigen Zinslage ist es auch für eine Verwaltung interessant in eigene Immobilien investieren, als auf Mietzahlungen langfristig zu setzen. Damit wird auch das Grundvermögen der Stadt verbessert. Eine Anmietung in der Werner-von-Siemens-Straße ist auf den langen ungewissen Zeitraum gesehen, keine Option, weil die Immobilie Gebbertstraße 1 weiterhin im Besitz der Stadt bleibt und so eine sinnvolle Nutzung des Museumswinkels flach fallen würde. Der Synergieeffekt an einem weiteren zentralen Standort zu sein würde weiter aufgesplittet werden.

Grundsätzlich wird der Flächenbedarf aus dem Bestand gedeckt, um nachstehend genannte Wirkungen zu erreichen:

- Unterstützung der Kernprozesse der Stadtverwaltung
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit betrieblicher Arbeitsplätze
- Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheitsschutz
- Einhaltung gesetzlicher Vorschriften
- Nutzbarkeit der Gebäude gemäß UN-Behindertenrechtskonvention
- Erhöhung von Nutzungsqualitäten
- Reduzierung von Nutzungskosten
- Synergieeffekt durch Zusammenlegung von Verwaltungseinheiten

Aufgrund der Stellenneuschaffungen im Stellenplan 2015 sind kurzfristig 58 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich der Verwaltung zu schaffen, davon 47 im Rathaus, vier im Kleinen Rathaus und sieben Arbeitsplätze in anderen Verwaltungsgebäuden.

Die Anmietung von Flächen sollte nur dann erfolgen, wenn die anforderungsgerechte Bedarfsdeckung nicht anders erreicht werden kann, denn die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf städtischem Grund ist langfristig betrachtet wirtschaftlicher als eine Anmietung, wie die nachfolgende Kapitalwertberechnung zeigt:

#### Kapitalwertberechnung

	Variante 1 Errichtung	Variante 2 Anmietung
<u>Allgemeine Daten</u>		
Gebäudenutzfläche in m²:	5.000	5.000
Nutzungsdauer in Jahren :	30	30
Abschreibungszeit in Jahren:	80	-
Kalkulationszins:	3,0%	3,0%
<u>Einmalige Ausgaben</u>		
Bausumme in €	20.000.000	
<u>Laufende Ausgaben (jährlich)</u>		
Miete in €		600.000
(Steigerung Miete € / a)		2,0%
Instandsetzungskosten in €	240.000	
(Steigerung Instandsetzung € / a)	1,5%	
<u>Einnahmen/Restwert</u>		
Restwert	12.500.000	-
Barwert (Summe)	7.255.581	16.129.072
	Vorzugslösung	

Ein Finanzierungsmodell wie bei der Erweiterung des EB 77 scheint hier ebenfalls möglich

nach ersten Gesprächen und Prüfungen.

Die mögliche Neusituierung und Konzentration von Verwaltungseinheiten in die Gebbertstraße macht in der Schuhstraße Flächen frei, die es ermöglichen zum einen das kleine Rathaus inhaltlich ebenfalls mit zusammengehörigen Einheiten zu belegen (z.B. Sozialrathaus) oder andere inhaltliche Schwerpunkte zu setzen. Zudem können externe Anmietungen aufgegeben werden um auch hier Synergieeffekte zu nutzen und Fremdmieten einsparen zu können. Auch kann so der mittlerweile extreme Druck auf Räumlichkeiten für Verwaltungsflächen genommen werden und die Mitarbeiter auf adäquaten Flächen arbeiten.

Zudem wird von Seiten der Verwaltung geprüft, ob im Bereich Gebbertstraße/Parkplatz neben der Nachverdichtung von Verwaltungsflächen auch weitere Baulichkeiten oder Nutzungen von Dritten / Nachbarn (z. B. IZMP) entstehen könnten.

## **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

In der städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurde die im Bestand verfügbare BGF mit 3.482 m<sup>2</sup> (Bauteil B) angegeben, und als Neubaubedarf für die Unterbringung des Raumprogramms eine Fläche von 4.545 m<sup>2</sup> BGF zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der im Bestand zur Verfügung stehenden Flächen ergibt sich derzeit eine erforderliche Neubaufäche (als An- bzw. Erweiterungsbau) von 7.446 m<sup>2</sup> BGF.

In den nächsten Schritten soll geprüft werden:

- ob und wie der aktuelle Flächenbedarf auf dem Grundstück untergebracht werden kann (durch weitergehende Planungen / Wettbewerb)
- wie der Bestand im Museumswinkel in ein Gesamtkonzept integriert und für heutige Anforderungen an Bürogebäude ertüchtigt werden kann
- wie die in der Eigenimmobilie Schuhstraße 40 frei werdenden Flächen von Ämtern belegt werden können, die derzeit in Mietobjekten untergebracht sind und welches Potential dies auf den Standort Rathaus hat. (soziale Schwerpunkte/Sozialrathaus)
- welche Einsparungen bei Mietkosten erzielt werden können
- ob dem benachbarten IZMP Flächen an Grundstück oder Verwaltungsflächen zur Verfügung gestellt werden können oder eine Kooperation möglich ist.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Konzentration von Verwaltungseinheiten soll helfen, dezentrale Anmietflächen zu verringern und räumlich die Verwaltungseinheiten zu konzentrieren, um ein zentrales Dienstleistungsangebot an die Bürger zu ermöglichen. Fachlich sollen die planenden, baulichen und infrastrukturellen Einheiten mit Ansprechpartnern vor Ort untergebracht werden. Es soll in einem Vorentwurf 2015 münden. Die frei werdenden Verwaltungseinheiten sollen ebenfalls zu Konzentrationen von Nutzungseinheiten (mögliches Sozialrathaus) führen und auch hier die Anmietsituation insgesamt entlasten.

Die Verwaltung soll beauftragt werden in die detaillierte Planung einzusteigen, um neue Verwaltungsflächen an zentraler Stelle zu errichten. Das Ergebnis der Entwurfsplanung wird dem Stadtrat vorgelegt. Es ist erstmal eine Eigenplanung vorgesehen mit punktueller Unterstützung von externen Fachleuten. Ende 2015 soll die Lph 2 (Vorentwurf mit Kostenschätzung) erreicht werden.

Weitere notwendige Mittel werden in die Haushaltsanmeldung 2015 für 2016 angemeldet. Die derzeit laufenden und zukünftigen Anmietungen von Verwaltungsflächen sollen auf den möglichen Realisierungszeitraum dieses Projektes beschränkt werden.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	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 – 2015 werden Eigenleistungen erbracht  
für den Haushalt 2016 werden Mittel für einen Wettbewerb angemeldet

- Anlagen:**
1. Vorläufiges Raumprogramm für einen Teil der Verwaltung, Stand 12 / 2014
  2. Lageplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang