

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Verwaltungsstandort Derendinger Straße 50; Ergänzende Informationen und Prüfaufträge
Bezug:	Vorlagen 288/2019, 85/2020
Anlagen:	Anlage 1 Untersuchung Unterbringungsmöglichkeit FB 5 in Derendingerstraße 50

Zusammenfassung:

In der Sitzung des PA am 22.6. hat die Verwaltung zusätzliche Erläuterungen zum Sachverhalt gegeben, zudem wurden aus dem Gremium Fragen gestellt, die mit dieser Vorlage beantwortet werden sollen.

Die Anmietung der Derendinger Straße erfolgt zu ausgesprochen günstigen Bedingungen. Neben einer sehr günstigen Miete lassen auch die Vereinbarungen zur Indexierung und die Mietdauer einen insgesamt konkurrenzfähigen und wirtschaftlichen Betrieb dieser Mietfläche erwarten. Für die Baumaßnahme wurde ein Baukostenzuschuss des Vermieters vereinbart.

Eine Nutzung der Fläche in der Derendinger Straße durch den Fachbereich 5 und ein Verbleib des Fachbereichs 50 in der Fruchtschranne sind räumlich grundsätzlich möglich, eine tiefergehende Prüfung müsste allerdings noch erfolgen. Der Umbau in der Fruchtschranne wird bei gleichem Anforderungsprofil aufwendiger. Die Investition erfolgt jedoch ins eigene Gebäude.

Der Neubau eines weiteren Verwaltungsstandortes als Alternative zur geplanten Anmietung erscheint aus heutiger Sicht weder personell noch finanziell leistbar. Auch würde dieser zu einem erheblichen Zeitverzug führen und damit die kritischen räumlichen Verhältnisse der betroffenen Fachbereiche 50 und 3 viel zu spät lösen.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der vorgeschlagenen Maßnahme sind in Vorlage 85/2020 dargestellt.

Die finanziellen Auswirkungen eines Umzugs des Fachbereichs 5 in die Derendinger Straße 50 und eines Verbleibs des Fachbereichs 50 in der Fruchtschranne wurden grob ermittelt. Der Umbau der Fruchtschranne für die Bedarfe des Fachbereichs 50 wird auf ca. 2,5 Mio € geschätzt. (Die Maßnahmen für den Fachbereich 3 im Gebäude Fruchtschranne 5 sind darin nicht enthalten.)

Die darüber hinaus in der Derendinger Straße für den Fachbereich 5 erforderlichen Maßnahmen werden auf 600.000 bis 800.000 € geschätzt.

Konkrete Kosten können erst auf Grundlage von Planungen beider Maßnahmen ermittelt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

- Ergänzende Informationen zur Vorlage 85/2020
- Vorstellung des Prüfungsergebnisses einer alternativen Lösung
- Vorstellung des Prüfungsergebnisses Neubau Verwaltungsgebäude

2. Sachstand

2.1 Aktueller Stand der Planungen Derendinger Straße

> Die Anmietung erfolgt zu einem äußerst günstigen Mietzins in Höhe von 8,50 €/m², Mehrwertsteuer wird – bei Gewerbeimmobilien unüblich - keine erhoben. Da die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, stellt die fehlende Mehrwertsteuer eine relevante Ersparnis dar.

> Für die Anmietung der Flächen in der Derendinger Straße konnten langfristige Vertragsbedingungen vereinbart werden, die eine hohe Nutzungssicherheit gewährleisten. Eine Mietdauer von 20 Jahren, eine Verlängerungsoption von weiteren 10 Jahren sowie eine sehr zurückhaltende Indexierung des Mietpreises, die unterhalb der Preisentwicklung der Lebenshaltungskosten liegt, wurden vereinbart.

> Für die baulichen Maßnahmen in der Mietsache wurde ein Baukostenzuschuss des Vermieters in Höhe von 350.000 € vereinbart. Von diesem Zuschuss sind 100.000 € ohne Rückzahlung, 250.000 € werden mit einem monatlichen Mietaufschlag von 1 €/m² im Laufe der nächsten 13,5 Jahre zurückgezahlt. Nach erfolgter Rückzahlung entfällt dieser Aufschlag. Unterm Strich bleibt damit die Miete von 9,50 für die nächsten Jahre immer noch sehr günstig, durch die zeitliche Verschiebung ergibt sich ein Liquiditätsvorteil für die Stadt.

> Das Mietverhältnis besteht schon seit langem, die Zusammenarbeit mit dem Vermieter ist in besonderer Weise reibungslos und partnerschaftlich.

> Die Mietfläche muss zwar aufwändig umgebaut werden, ist aber strukturell von ihrer Größe und der Verteilung auf die Geschosse sehr gut geeignet, um für den Fachbereich 5 funktionale, arbeitsökonomische Zusammenhänge zu schaffen. Nach der möglichst gewordenen Erweiterung der Mietfläche ins Dachgeschoss kann der gesamte Fachbereich in vier Geschossen untergebracht werden. Auch die Fachabteilung 501 Sozialplanung kann mit einziehen. Reserveflächen für weiteres Personal bestehen jedoch nicht.

> Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie überdachte Fahrradstellplätze und E-Ladestationen für Fahrräder und PKW, sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sprechen für diesen Standort.

> Durch die geplante Baumaßnahme werden neben den erforderlichen Raumstrukturen auch erweiterte Sicherheitsanforderungen realisiert.

> Die Baumaßnahme kann innerhalb der kommenden Monate umgesetzt werden, so dass ein Umzug Anfang 2021 möglich wird.

Die in der Vorlage 85 genannte Alternative im Gewerbegebiet Unterer Wert wurde in der Vorberatung von nahezu allen Fraktionen und auch den betroffenen Fachbereichen als ungeeignet beurteilt, daher wird sie hier nicht weiter betrachtet. Stattdessen wurden zwei Alternativen diskutiert:

2.2 Alternative 2: Fachbereich 5 zieht in die Derendinger Straße 50

> Diese Variante wurde vor einigen Jahren verwaltungsintern breit diskutiert, Vorteile und Nachteile gegeneinander abgewogen und bewertet. Die Verwaltung hat sich für die Nutzung durch den Fachbereich 50 entschieden, auch damals schon in Kenntnis des vermutlich deutlich höheren Bauaufwands in der Derendinger Straße. Diese Entscheidung liegt dem Baubeschluss der Vorlage 288/2019 und der bisherigen Planung zugrunde.

Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen ist jedoch eine erneute Betrachtung der Alternative sinnvoll. Die Verwaltung ist in einem Schnellcheck zu folgenden Ergebnissen gelangt:

Der Fachbereich 50 könnte in der Fruchtschranne adäquat untergebracht werden. Die vorhandene Grundrissstruktur ist jedoch ähnlich wie die in der Derendinger Straße nicht geeignet, um die Beratungs-, Datenschutz-, und Sicherheitserfordernisse zu erfüllen. Die grundrisslichen Veränderungen erscheinen möglich. Sie sind jedoch wegen der geforderten Kleinteiligkeit mit größerem Aufwand und kleinen Eingriffen in die Fassade verbunden. Ggf. lässt sich hier noch eine Reduzierung der bisher geforderten Anzahl an Einzelbüros erreichen, um den Aufwand zu reduzieren. Insgesamt wird der bauliche Eingriff dort jedoch als deutlich aufwendiger eingeschätzt. Die Kosten werden grob auf 2,2 bis 2,5 Mio geschätzt, da die baulichen Risiken aufgrund der einfachen Bausubstanz als höher einzuschätzen sind. Bauliche Maßnahmen für den Fachbereich 3 (Erdgeschoss Fruchtschranne 5) sind dabei noch nicht erfasst – sie müssen zeitnah nach Auszug des anderen Fachbereichs in jedem Fall erfolgen, um für den Fachbereich 3 räumliche Entlastung zu schaffen.

Dem Vorteil, dass die Investition in ein eigenes Gebäude erfolgen würde, steht der Nachteil gegenüber, dass der momentane finanzielle Aufwand größer wäre.

Dies liegt auch daran, dass die Unterbringung des Fachbereichs 5 in der Derendinger Straße möglich ist, jedoch ebenfalls mit Kosten verbunden sein wird. Die Fläche reicht aus, die vorhandene Raumstruktur kann besser als durch den Fachbereich 50 genutzt werden, so dass geringere Investitionen in die Mietimmobilie erforderlich wären. Für eine längerfristige Nutzung sind jedoch einige Maßnahmen erforderlich, um aus diesem Standort eine gut strukturierte, moderne und funktionale Bürostruktur zu schaffen. Die Verwaltung schätzt den Aufwand auf 600.000 € bis 800.000 €. Konkret berechnet kann er erst im Rahmen einer Ausbauplanung werden.

Eine tragfähige zeitliche Perspektive kann für diese Lösung noch nicht vollständig aufgebaut werden. Ein Umzug des Fachbereichs 5 in die Derendinger Straße könnte 2021 erfolgen, die Baumaßnahme in der Fruchtschranne würde im gleichen Zeitraum geplant. Eine Herausforderung wird die operationale Umsetzung der Baumaßnahme Fruchtschranne im laufenden Betrieb. Sie scheint jedoch aufgrund der zwei Gebäude Fruchtschranne 1 und Fruchtschranne 5 grundsätzlich möglich.

Zusammengefasst hat die Alternative langfristig den Vorteil, dass die Investitionen stärker in eigene als in angemietete Immobilien gelenkt werden. Zudem kann damit eine irgendwann sowieso fällige Sanierung der Fruchtschranne angestoßen und vorgezogen werden. Nachteilig sind die höheren aktuellen Kosten, die neu erforderlichen Planungen, der längere Zeitraum und der erforderliche kommunikative und tatsächliche Aufwand für den Strategiewechsel. Vor allem für die dringend notwendigen räumlichen Veränderungen für den Fachbereich 3 hätte der Zeitverzug erhebliche Nachteile. Unterm Strich rät die Verwaltung von dieser Variante deutlich ab, obwohl sie möglich wäre.

2.3 Alternative: Neubau eines Verwaltungsstandorts

Die Alternative „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“ ist immer wieder Thema in der Verwaltung insbesondere bei Raumbedarfen wie Stadtarchiv, Kulturamt o. ä. Bisher konnten dafür immer andere Lösungen gefunden werden mit dem großen Vorteil der schnelleren Umsetzbarkeit. Für einen Neubau sieht die Verwaltung erhebliche finanzielle, organisatorische und strukturelle Hürden, deren Überwindung derzeit nicht möglich erscheint. Insbesondere sind dies

> der finanzielle Aufwand. Ein neues Verwaltungsgebäude, vergleichbar mit dem technischen Rathaus (4.800 m²), erzeugt einen Finanzierungsbedarf von 10 bis 30 Mio €, je nach Umfang des Raumprogramms. Angesichts der niedrigen Zinsen und der langfristigen Nutzung könnte dies zwar in zwanzig bis dreißig Jahren eine wirtschaftliche Entlastung darstellen, kurzfristig wäre es dies jedoch nicht. Neben den erforderlichen Anmietungen bis zur Fertigstellung käme hinzu, dass eine solche Summe den Spielraum im Finanzhaushalt erheblich einschränken würde.

> der personelle Aufwand. Die Planung und Realisierung benötigt für viele Jahre in der Verwaltung eine Personalkapazität von ca. 1 bis 2 AK, abhängig von der Größe. Hierfür müssten andere, teils begonnene, Projekte verschoben oder aufgegeben werden.

> der planerische-organisatorische Aufwand. Ein neues Verwaltungsgebäude sollte idealerweise alle oder viele der derzeit in Einzellagen oder abgängigen Gebäuden untergebrachte Organisationseinheiten aufnehmen (z. B. Kulturamt, Archiv, Melanchtonschule, Anmietungen,...). Der planerisch-organisatorische Aufwand, hierfür eine adäquate bauliche Lösung zu entwickeln, ist enorm und zeitaufwendig.

> die zeitliche Perspektive. Die oben genannten Planungsschritte benötigen Zeit. Die Verwaltung rechnet hierfür unabhängig von der Grundstückfrage mit drei bis fünf Jahren. So lange können weder der Fachbereich 50 auf seine adäquate Unterbringung noch der Fachbereich 3 auf die Lösung seiner räumlichen Probleme warten. Notwendige Interimsunterbringungen sind finanziell aufwändig und wirken sich negativ auf die Produktivität der betroffenen Abteilungen aus. Aus Sicht der Verwaltung wäre in der Interimszeit nicht zu er-

kennen, wie die drei Fachbereiche räumlich nah untergebracht werden können. Vermutlich wären zumindest die Fachbereiche 50 und 3 auf mehrere Gebäude verteilt.

> die Grundstücksfrage. Die Grundstück Schindelstube oder Milchwerk sind die letzten ausreichend verfügbaren Grundstücke in Innenstadtlage ansonsten kämen voraussichtlich nur der Europaplatz in Frage.

Unterm Strich hat diese Variante sehr langfristig betrachtet einige Vorteile. Kurz- und mittelfristig wären jedoch die Nachteile und Verschiebungen von Prioritäten so groß, dass die Verwaltung sie noch nicht einmal als realisierbar einstuft, da nicht sichtbar ist, welche Projekte dafür verschoben werden sollen oder welche sinnvollen Lösungen für die Interimszeit existieren.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, bei der Lösungsvariante Umbau für den Fachbereich 50 zu bleiben.

4. Lösungsvarianten

Wie dargestellt

5. Klimarelevanz

siehe Vorlage 85/2020.