

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Verwaltungsstandort Derendinger Straße 50; Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe und einer außerplanmäßigen Einnahme**

Bezug: Vorlage 288/2019

Anlagen:

Beschlussantrag:

1. Für die Umbaumaßnahme Derendinger Str. 50 zum neuen Verwaltungsstandort des Fachbereichs Soziales wird eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 840.000 € bewilligt.
2. Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung erfolgt durch die Inanspruchnahme der Mittel auf dem PSP-Element 7.2630000.1001.01 „Musikschule Sanierung/Neubau“ in gleicher Höhe.
3. Der Baukostenzuschuss des Vermieters wird als außerplanmäßige Einzahlung in Höhe von 350.000 € veranschlagt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen				
Investitionsprogramm				
7.111400.3301.01 Derendinger Straße 50, Umbau				
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020 Euro	ÜPL/APL Euro	Gesamt Euro
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen		350.000 (apl)	350.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-800.000	-840.000 (üpl)	-1.640.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-800.000	-490.000	-1.290.000
Deckung durch:				
Investitionsprogramm				
7.2630000.1001.01 Musikschule, Sanierung/Neubau				
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020 Euro	ÜPL Euro	Gesamt Euro
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.000.000	840.000	-160.000

Die Gesamtkosten liegen laut Kostenberechnung bei 1.640.000 €. Vom Vermieter wurde ein Baukostenzuschuss in Höhe von 350.000 € zugesagt. Dies ergibt folgendes Gesamtbild:

Kosten	1.640.000 €
<u>vorh. Haushaltsmittel</u>	<u>- 800.000 €</u>
Finanzierungsbedarf	840.000 €
Kosten brutto	1.640.000 €
<u>Baukostenzuschuss</u>	<u>- 350.000 €</u>
Kosten netto	1.290.000 €

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Für die Baumaßnahme Derendinger Straße 50 stehen auf Grundlage des Baubeschlusses der Vorlage 288/2019 Finanzmittel in Höhe von 800.000 € zur Verfügung. Die Kostenberechnung der aktuellen Planung weist einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.640.000 € aus. Um das Projekt realisieren zu können, muss die Finanzierung verstärkt oder eine alternative Lösung für die Unterbringung des Fachbereichs Soziales gefunden werden.

2. Sachstand

Die zum Baubeschluss vorliegende Kostenschätzung hat sich im weiteren Planungsverlauf als nicht tragfähig erweisen. Die Umbaumaßnahme ist deutlich größer als damals angenommen. Insbesondere erfordert die nahezu vollständig veränderte Raumkonzeption deutlich mehr Aufwand bei Wänden, Decken, Türen, Elektroinstallation, außerdem weitere Mittel für rückwärtige bürointerne Fluchtwege und ein Alarmierungssystem.

Die Verwaltung hat die vorliegende Kostenberechnung mehrfach überarbeitet und die Standards in manchen Gewerken in Absprache mit den zukünftigen Nutzern soweit reduziert, wie es für die gestellten Anforderungen noch möglich ist. Der Ansatz, alle Möbel flächendeckend zu erneuern, wurde fallengelassen. Es sollen vorhandene Büromöbel weiter genutzt und partiell bisher nicht vorhandene Möbel neu beschafft werden. Eine weitere Reduzierung zur Einsparung von Kosten kann aufgrund der damit verbundenen Qualitätsverluste nicht empfohlen werden.

Gleichzeitig konnten Verbesserung an der Mietsache erreicht werden.

Der Mietvertrag soll nun auf 20 Jahre mit Verlängerungsoption um 10 Jahre geschlossen werden, was die Amortisation der Investitionen deutlich verbessert.

Für die Fachbereichsleitung und die Fachabteilung Sozialplanung (8 MA) steht nun eine inzwischen frei gewordene Fläche in der Derendinger Straße zur Verfügung, die zusätzlich angemietet und mit relativ geringem Aufwand hergerichtet werden kann. Diese ist in die u. a. Berechnungen eingeflossen. Der Fachbereich kann so mit allen Abteilungen an einem Standort konzentriert werden. In die bisherigen Räume in der Münzgasse kann z. B. die Rechtsabteilung oder eine andere Organisationseinheit ziehen, die bisherigen Mietflächen können aufgegeben werden. In der Folge kann auch die Abteilung Jugend in die Fruchtschranne 5 zurückziehen, wodurch eine weitere Mietfläche aufgegeben werden kann. Die Mietfläche vergrößert sich dadurch in der Derendinger Straße um 150 auf 1.550 m², was durch Aufgabe von frei werdenden Mietflächen kompensiert wird.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Finanzierung der Maßnahme Derendinger Straße wird um 840.000 € verstärkt. Die Maßnahme wird planmäßig durchgeführt und im I. Quartal 2021 in Betrieb genommen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt folgende Zahlen:

Verwaltungsstandort Derendinger Straße 50:

Keine flächendeckende Neumöblierung

Baukosten 1.640.000 € abzgl. Baukostenzuschuss -350.000 € = Kosten 1.290.000 €

Kosten pro Jahr 1.290.000 €/30 Jahre = 43.000 €/p.a.

Mietkosten pro Jahr: 8,30 €/m² x 1.550,00 m² x 12 = 154.380 €/p.a.

Gesamtkosten pro Jahr: 197.380 €/p.a.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Alle Möbel werden neu beschafft. Die hierfür notwendigen Finanzmittel in Höhe von 200.000 € werden zusätzlich bereitgestellt. Sie werden durch Übertrag aus im Jahr 2020 nicht benötigter Mittel eines anderen Projekts finanziert. Die alten Möbel werden, soweit technisch sinnvoll, am bisherigen Standort weiter genutzt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt folgende Zahlen:

Verwaltungsstandort Derendinger Straße 50:

Flächendeckende Neumöblierung

Baukosten 1.840.000 € abzgl. Baukostenzuschuss -350.000 € = Kosten 1.490.000 €

Kosten pro Jahr $1.490.000 \text{ €} / 30 \text{ Jahre} = 49.667 \text{ €} / \text{p.a.}$

Mietkosten pro Jahr: $8,30 \text{ €} / \text{m}^2 \times 1.550,00 \text{ m}^2 \times 12 = 154.380 \text{ €} / \text{p.a.}$

Gesamtkosten pro Jahr: 204.047 € / p.a.

- 4.2. Die Mietfläche in der Derendinger Str. 50 wird auf Grund der hohen Investitionen nicht umgebaut. Es wird kein langfristiger Mietvertrag geschlossen. Stattdessen wird eine derzeit in Bau befindliche Mietfläche in passender Größe und Aufteilung im Gewerbegebiet „Unterer Wert“ angemietet. Die Anmietung erfolgt mittelfristig so lange, bis ein entsprechender Verwaltungsstandort neu gebaut ist. Die ins Auge gefasste Mietfläche wäre geeignet, alle Abteilungen an einem Standort zusammenzuführen, genauso wie in der Derendinger Straße. Andere derzeit angebotene Flächen bieten aufgrund mangelnder Größe diese Möglichkeit nicht. Das Gewerbegebiet Unterer Wert hat jedoch erhebliche Standortnachteile: Neben der deutlich schlechteren Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr sind an diesem Standort bisher keinerlei öffentliche Verwaltungsstellen angesiedelt. Dies führt bei den Nutzern zu einer ungewünschten Hürde in der Erreichbarkeit und Erkennbarkeit. Er ist deshalb als Verwaltungsstandort nicht geeignet. Auch aus wirtschaftlichen Gründen wird von dieser Lösung abgeraten. Sollte diese Lösung doch in Betracht kommen, müsste die Frage, welche Abteilungen dorthin ziehen, sicherlich noch einmal grundsätzlich diskutiert werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt folgende Zahlen:

Anmietung Büroflächen im „Unteren Wert“ für 10 Jahre

Einmalige Einrichtung (Möbel, Schließanlage, Elektro, IT, Honorar):

$400.000,00 \text{ €} / 10 \text{ Jahre} = 40.000 \text{ €} / \text{p.a.}$

Mietkosten pro Jahr $13,10 \text{ bis } 15,35 \text{ €} / \text{m}^2 \times 1.550 \text{ m}^2 \times 12 = 243.660 \text{ bis } 285.510 \text{ €} / \text{a}$

Gesamtkosten pro Jahr: 283.660 bis 325.510 € / p.a.

- 4.3. Statt einer Anmietung soll unverzüglich ein neues stadteigenes Verwaltungsgebäude gebaut werden. Die Verwaltung wird mit den dafür notwendigen Voruntersuchungen beauftragt. Bis zur Fertigstellung verbleibt der Fachbereich Soziales in seinen heutigen Räumen. Der Umzug und die Bereitstellung der notwendigen Flächen verzögert sich sowohl für den Fachbereich Soziales als auch für den indirekt betroffenen Fachbereich Bürgerdienste Sicherheit und Ordnung um mindestens ca. 5 Jahre. Auch kann die Finanzierung eines Neubaus heute nicht als gesichert gelten. Ggf. zur Verfügung stehende Grundstücke sind für unterschiedliche Nutzungen vorgesehen, eine Vergabe für ein Verwaltungsgebäude müsste erst diskutiert und entschieden werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt folgende Zahlen

Neubau

Kostenkennwert: $4.000,00 \text{ €} / \text{m}^2$; BGF: 1.700 m^2

Grundstückskosten: $1.100 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €} / \text{m}^2 = 1.650.000 \text{ €}$

Baukosten: $4.000 \text{ €} / \text{m}^2 \times 1.700,00 \text{ m}^2 = 6.800.000 \text{ €}$

Grundstückskosten/Jahr $1.650.000 \text{ €} : 30 \text{ Jahre} = 55.000 \text{ €} / \text{a}$

Bauunterhalt $1,2 \% \times 50\% \times 6.800.000 \text{ €} = 40.800 \text{ €} / \text{a}$

Abschreibung gesamt $6.800.000 \text{ €} : 50 \text{ Jahre} = 136.000 \text{ €} / \text{a}$

Kalkulatorischer Restwert nach 30 Jahren: $2.720.000 \text{ €}$

Gesamtkosten pro Jahr = 231.800 € / p.a.

5. Klimarelevanz

Die Baumaßnahme verursacht die für einen Innenausbau üblichen Emissionen.

6. Ergänzende Informationen