

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2016/0604-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	17.11.2016
		Referent:	Felix Bertram
Umbau des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes zum Bürgerrathaus			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
07.12.2016	Finanzsenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss vom Bau- und Werkssenat am 08.06.2016 wurde die Verwaltung beauftragt mit der im VOF-Verfahren erstplatzierten Architektengemeinschaft Grellmann Kriebel Teichmann + Architekt Jürgen Rebhan einen Stufenvertrag für die Leistungsphasen 3-9 zu schließen.

Auf Grundlage der bereits vorhandenen Vorplanung hat die o.g. Architektengemeinschaft die Leistungsphase 3, Entwurfsplanung und Kostenberechnung erarbeitet. Diese bildete gleichzeitig die Grundlage des Förderantrages für das Kommunale Investitionsprogramm KIP, dieser wurde am 11.11.2016 an die Regierung von Oberfranken in Bayreuth übersandt.

Die vorgelegte Planung sieht vor, im ehemaligen Kreiswehrrersatzamt 177 Arbeitsplätze, vorwiegend in Einzel- und Doppelbüros unterzubringen. Weiterhin werden im Erdgeschoss eine Bürgerinfo sowie ein Servicebereich vorgesehen.

Die baulichen Maßnahmen beinhalten im Wesentlichen folgende Punkte:

- Verbesserung des baulichen Brandschutzes
- Maßnahmen zur Erreichung der Barrierefreiheit
- Kompletterneuerung der elektrischen Anlagen
- Neueinbau einer Beleuchtungsanlage mit LED-Technik
- Verbesserung der Energieeffizienz und Gebäudeklimatik durch den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erneuerung des Dachoberlichts mit verbessertem U-Wert.
- Erneuerung der Dachabdichtung mit gleichzeitiger Erhöhung der Dachdämmung.
- Erneuerung der Heizflächen mit hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage

Weitergehende Maßnahmen sind im Rahmen der aktuellen Budgetplanungen und finanziellen Vorgaben nicht möglich.

Die von der Architektengemeinschaft vorgelegte Kostenberechnung beträgt 7.942.382,68 Euro und liegt somit 5.952,86 Euro unter der Kostenschätzung. Die Summe der Kostenberechnung teilt sich auf in 6.646.361,82 Euro Baukosten und 1.296.020,86 Euro Nebenkosten. Aufgrund der Höhe der Baukosten wird der EU-Schwellenwert überschritten und somit sind 80% der Gewerke im EU-Verfahren zu vergeben.

Der Zeitplan sieht vor, die weiteren Planungsphasen bis Anfang 2017 so weit voranzutreiben, dass die Ausschreibungen des ersten LV-Pakets im Januar am Markt platziert werden können. Die Ausführung der Baumaßnahme beginnt im April 2017 und wird bis Dezember 2018 fertiggestellt werden.

Planungsbegleitend fanden in den vergangenen Monaten verschiedene Gespräche mit den vom Umzug betroffenen Ämtern sowie dem Personal- und Organisationsamt statt, um die Bedarfe der Kolleginnen und Kollegen abzufragen. Im Fokus standen hierbei vor allem Fragen zu den Arbeitsabläufen sowie datenschutzrelevante und arbeitsrechtliche Vorgaben. Darüber hinausgehende Wünsche und Anregungen werden berücksichtigt, soweit die räumliche und finanzielle Situation dies gestattet. Seitens des Personal- und Organisationsamtes wird derzeit das im Personalsenat und Finanzsenat am 23.06.2015 vorgestellte Nutzungskonzept mit den Anforderungen der Fachämter und der vorhandenen Raumsituation abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Koordination werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Rahmen einer internen Personalversammlung am 16.12.2016 vorgestellt und zusammen mit dem Herrn Oberbürgermeister diskutiert. Weitere Gesprächsrunden sind abhängig vom Ergebnis der vorgenannten Veranstaltung.

Bereits im Vorfeld findet am 6. Dezember eine Begehung des Gebäudes zusammen mit dem Bau- und Werkssenat statt. In diesem Zusammenhang werden auch die geplanten, für ein Bürgerrathaus relevanten, Umbauten, wie barrierefreier Zugang, Servicebereich und Bürgerinformation im Foyer sowie behindertengerechte Toilettenanlage vorgestellt.

Nach Beendigung der Umbaumaßnahmen werden voraussichtlich im 1. Quartal 2019 die geplanten Ämterverlagerungen stattfinden.

Nach dem aktuellen Stand werden in jedem Fall das Jugendamt, das Sozialamt und das Sozialreferat aus dem Rathaus Geyerswörth und das Ordnungsamt aus dem Rathaus Maxplatz in das neue Bürgerrathaus umziehen. Das Kultur-, Schulverwaltungs- und Sportamt wird die städtischen Räume in der Hauptwachstr. 16 sowie die angemieteten Räume in der Hauptwachstr. 7 freimachen und im Rathaus Maxplatz einziehen. Inwieweit die Beiräte und das Senioren- und Generationenmanagement von Geyerswörth in das Bürgerrathaus oder an den Maxplatz umziehen, werden die abschließenden Raumbedarfsprüfungen des Personal- und Organisationsamtes zeigen. Gleiches gilt für den möglichen Verbleib des Standesamtes im Rathaus.

Vorbehaltlich der endgültigen Belegungsvorschläge durch das Personal- und Organisationsamt werden durch diese Rochade erste Einsparungspotentiale zwischen 75.000,-- € und 85.000,-- € pro Jahr generiert (Anlage 2). Diese setzen sich aus günstigeren Arbeitsplatzkosten (Anlage 1), dem Wegfall der Miete an die Stadtbau GmbH und der Vermietbarkeit der städtischen Immobilie „Hauptwachstr. 16“ zusammen.

Nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Rathaus Geyerswörth“ können hier wieder ca. 100 Arbeitsplätze bezogen werden. Hierfür kommen vorrangig die derzeit 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Baureferates und seiner Ämter in Betracht. Die Räume in der Unteren Sandstraße (Baureferat / Bauordnung) könnten im Gegenzug durch das Personalamt (40 Personen), das Amt für Informationstechnik (24 Personen) und WIR (3 Personen) bezogen werden. Die Räume des Stadtplanungsamtes stünden für Vermietung an Dritte oder eine anderweitige Verwendung zur Verfügung. Ebenso könnte das Dienstgebäude „Heinrichsdamm 1“ ab diesem Zeitpunkt vollständig einer externen Nachnutzung zugeführt werden.

Mit Umsetzung dieses zweiten Schrittes wird der städtische Haushalt voraussichtlich um weitere ca. 250.000,-- € (Anlage 2) entlastet.

Die Verwaltungsstandorte der Stadt Bamberg werden nach dem Bezug der Räume am Michaelsberg im Jahr 2012 (Wegfall der Standorte Herzog-Max-Str. 16, Mußstr. 28 und Pfeuferstr. 16) mit Abschluss der Sanierungen Bürgerrathaus und Rathaus Geyerswörth um die Standorte Hauptwachstr. 7, Hauptwachstr. 16, Heinrichsdamm 1 und Untere Sandstr. 34 (teilweise) weiter reduziert.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Die Anträge der GAL-Stadtratsfraktion vom 17.10.2016 und der CSU-Stadtratsfraktion vom 25.08.2016 sind hiermit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlagen:

Kostenvergleich „Verwaltungsstandorte“

Zeit- und Kostenplan

Verteiler:

Amt 20 / 200 –Beschlüsse

Amt 23 / 232 – zur Kenntnis und weiteren Verwendung

Amt 10 – zur Kenntnis

Amt 11 – zur Kenntnis.

Verwaltungsstandorte - Kostenvergleich

Anlage 1

500,00 / AP - realistische Annahme

Standort	Nutzer	Rechtsform	Arbeitsplätze (AP)	Miete p.a./ Erbbauzins	Nebenkosten	durchschnittl. Bauunterhalt p.a.	jährliche Gesamtkosten (incl. aller Nebenkosten)	Kosten/AP
Rathaus Maxplatz	Verschiedene, zzgl. Trauungssal, Sitzungsräume, Infothek, Wahlamt	Eigentum	170	-	189.364,00	85.000,00	274.364,00	1.613,91
Rathaus Geyerswörth	Jugendamt, Sozialamt, Sozialreferat und Beiräte, ohne Weiterbezentrum	Eigentum	104	-	89.496,00	52.000,00	141.496,00	1.360,54
Heinrichsdamm 1	Personalamt, EDV, WIR, Sozialamt	Eigentum	77	-	90.086,00	38.500,00	128.586,00	1.669,95
Untere Sandstr. 34	Baureferat, FB6A, Planungsamt, Bauordnungsamt	Erbbaurecht	84	95.120,00	103.427,00	42.000,00	240.547,00	2.863,65
Altes Rathaus	Jugendamt	Eigentum	6	-	-	3.000,00	3.000,00	500,00
Hauptwachstr. 7	Schulverwaltungs- und Sportamt	Miete	10	27.048,23	11.248,00	5.000,00	43.296,23	4.329,62
Hauptwachstr. 16	Schulverwaltungs- und Sportamt	Eigentum	10	-	16.656,00	5.000,00	21.656,00	2.165,60
			461		500.277,00	230.500,00	852.945,23	1.850,21
Promenade 2a	Erstbezug	Eigentum	177	-	176.350,00	44.250,00	220.600,00	1.246,33
50 € / m² / AP - realistische Annahme (anfänglich)								

Schritt 1 - nach Sanierung "Bürgerrathaus"		AP	Diff ges.	Differenz / AP	alter Standort	neuer Standort	
	(ohne Beiräte u.a.)"Geyerswörth alt" nach "Promenade"	89	- 10.164,76	- 114,21	1.360,54	1.246,33	AP-Kosten
	Sozialamt (Heinrichsdamm) nach "Promenade"	10	- 4.236,20	- 423,62	1.669,95	1.246,33	AP-Kosten
147	Ordnungsamt (Maxplatz) nach "Promenade"	48	- 17.643,75	- 367,58	1.613,91	1.246,33	AP-Kosten
	(keine Verlagerung) Standesamt (Maxplatz) nach "Promenade"	-	-	- 367,58	1.613,91	1.246,33	AP-Kosten
	(Beiräte u.a.)"Geyerswörth alt" nach "Maxplatz"	15	3.800,51	253,37	1.360,54	1.613,91	AP-Kosten
	"Hauptwachstr. 7" nach "Maxplatz"	10	- 27.157,17	- 2.715,72	4.329,62	1.613,91	AP-Kosten
	"Hauptwachstr. 16" nach "Maxplatz"	10	- 5.516,94	- 551,69	2.165,60	1.613,91	AP-Kosten
142,80	Vermietung HNF "Hauptwachstr. 16"	142,80 m²	- 14.565,60	8,50		238	m² Gesamtfläche
	Auflösung Mietvertrag "Hauptwachstr. 7"		-	(in Einsparung AP-Kosten enthalten)			
jährliche Einsparungen nach Schritt 1			- 75.483,92	zzgl. 13 AP's in "Maxplatz" // 33 AP's in "Promenade" nicht belegbar			
Schritt 2 - nach Sanierung "Geyerswörth"							
	"Untere Sandstr. 34" nach "Geyerswörth neu"	84	- 139.747,00	- 1.663,65	2.863,65	1.200,00	AP-Kosten
	"Heinrichsdamm 1" nach "Untere Sandstr. 34"	67	79.978,35	1.193,71	1.669,95	2.863,65	AP-Kosten
720,00	Teilvermietung HNF "Untere Sandstr. 34"	720 m²	- 73.440,00	8,50		1.200,00	m² Gesamtfläche
1.165,80	Vermietung HNF "Heinrichsdamm 1"	1.165,80 m²	- 118.911,60	8,50		1.943,00	m² Gesamtfläche
120,00	Vermietung HNF (EG) "Heinrichsdamm 1"	120 m²	- 21.600,00	15,00		200,00	m² Gesamtfläche
	Erbpachtzins "Untere Sandstr. 34"		24.598,00	(fällt weiterhin an - anteilig zu Teilvermietung)			
zusätzlich jährliche Einsparungen nach Schritt 1 und 2			- 249.122,25	zzgl. 20 AP's in "Geyerswörth"			
Zusammenfassung der möglichen jährlichen Einsparungen zum jeweiligen Zeitpunkt		- 75.483,92	- 75.483,92	Einsparung nach Schritt 1			
		- 249.122,25	- 324.606,17	Einsparung nach Schritt 2			