



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

Anlage 13

ZUKUNFT RATHAUSGEBÄUDE

Dienstag, 9. März 2021

ISTZUSTAND DES RATHAUSES IN BEISPIELEN



- Fehlende Arbeitsplätze im gesamten Gebäude vor dem Hintergrund wachsende Stadt
- Das Elektro- und EDV-Netz kommt an seine Grenzen. Nachinstallationen sind zum Teil ohne Erneuerung der Unterverteilungen nicht mehr erlaubt. Die EDV-Verkabelung erfüllt nicht mehr die heutigen Ansprüche.
- Für die Brandmeldeanlagen gibt es keine Ersatzteile mehr. Die gesamten Anlagen müssen ausgetauscht werden.
- Das Brandschutzkonzept vom Rathaus musste aufgrund von Verschärfungen der Normen überarbeitet werden. Hieraus ergeben sich bauliche Maßnahmen.
- Fenster haben ihr Lebensalter erreicht und müssen ausgetauscht werden.
- Sprinkleranlage, Fuge in der Tiefgarage, Glasdach Passage, Bodenbeläge

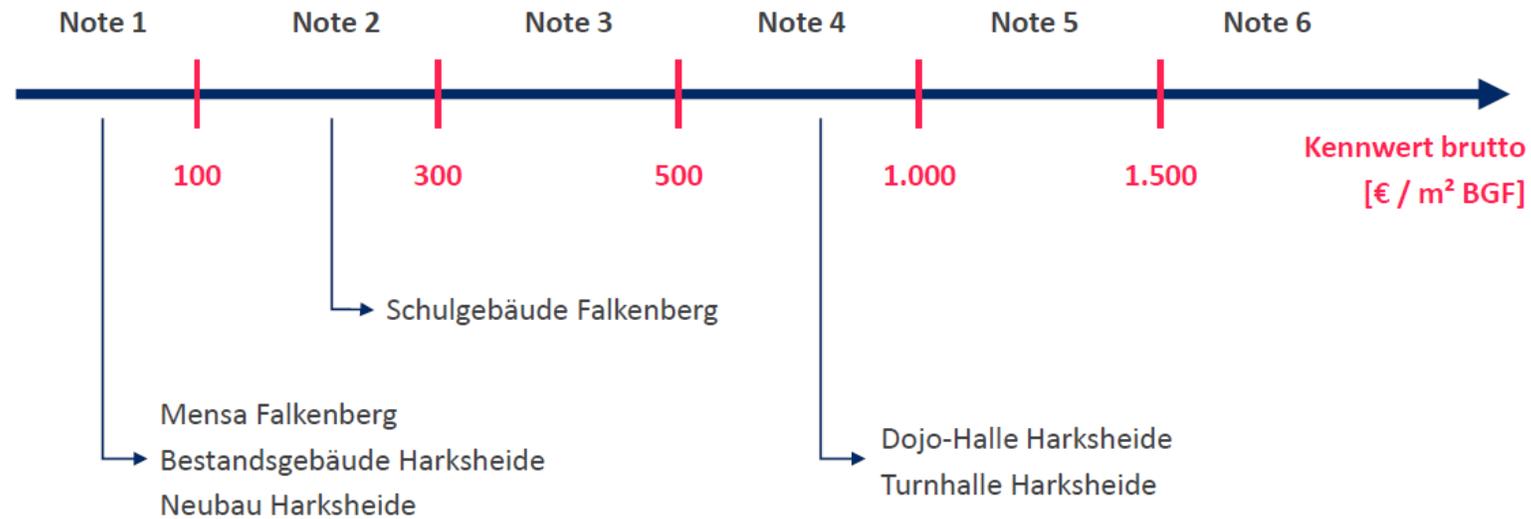


BAULICHE SANIERUNGSPLANUNG

- Das Brandschutzkonzept wurde überarbeitet und liegt der Bauaufsicht zur Genehmigung vor.
- Ein Haustechnikbüro wurde beauftragt, die Sprinkleranlage zu begutachten und ein Sanierungskonzept zu erarbeiten.
- Die Begehungen zur Erstellung einer Lebenszyklusanalyse erfolgen ab dem 16. März 2021. Unterlagen werden im Juni 2021 vorliegen.



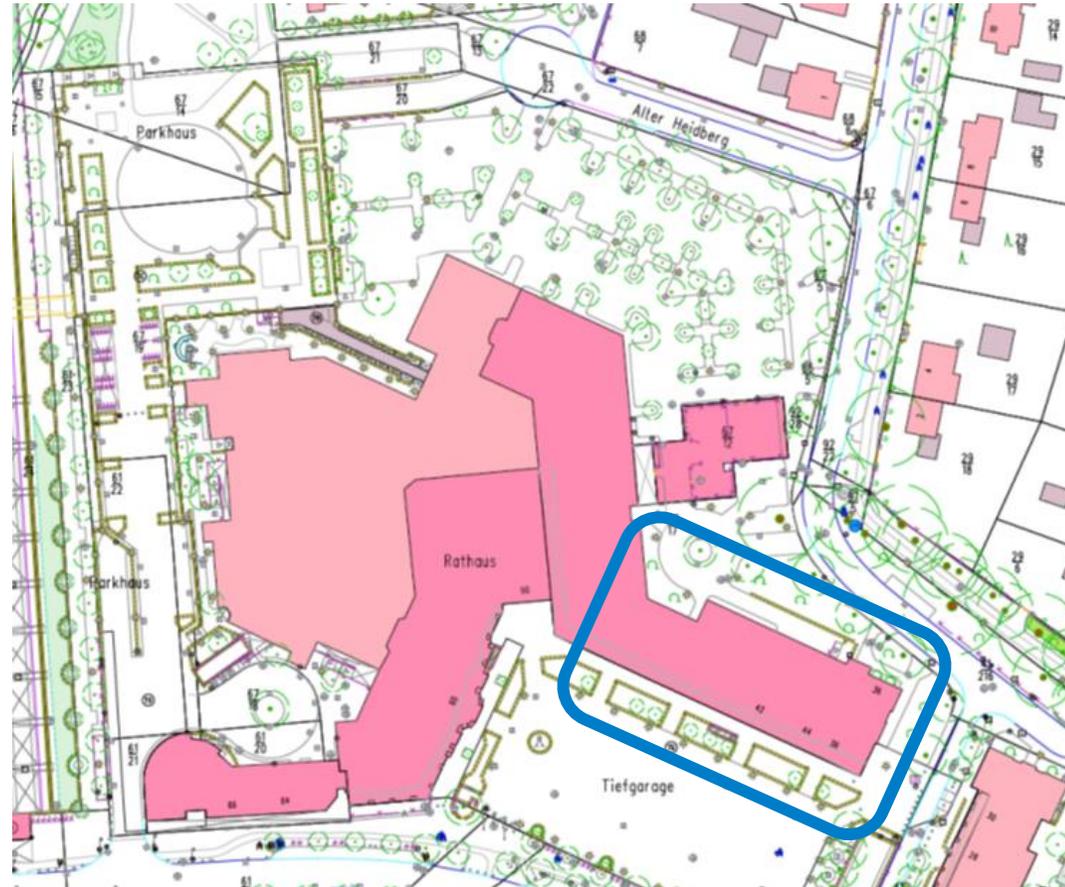
GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG



ABSCHNITTSWEISE BESTANDSSANIERUNG



Größter möglicher
Sanierungsabschnitt
umfasst ca. 180
Mitarbeiterarbeitsplätze

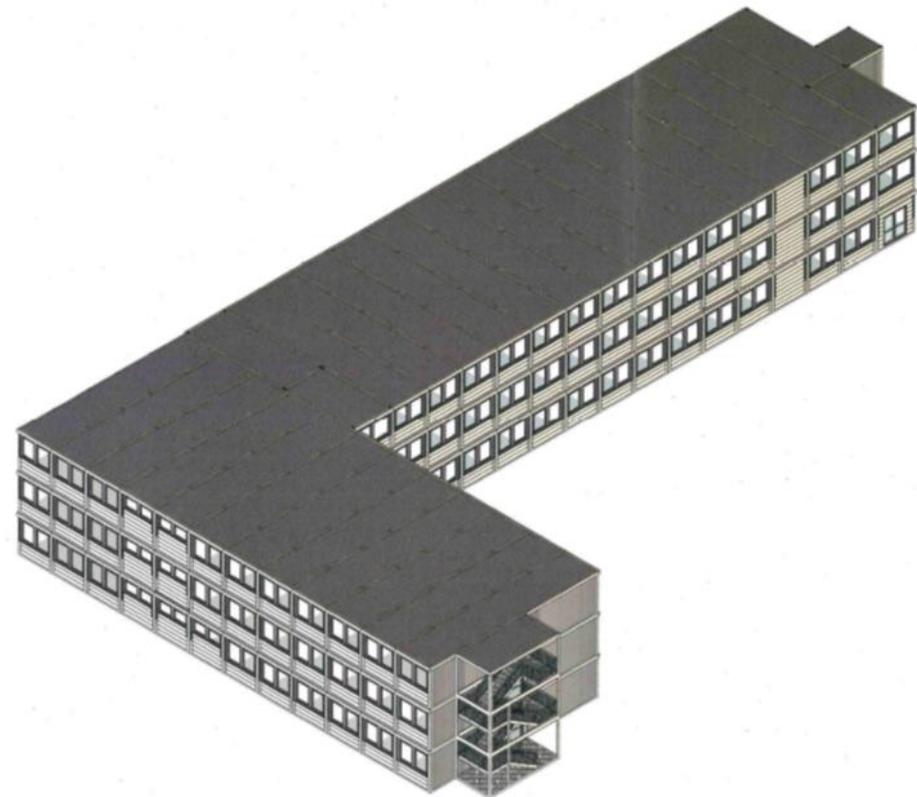




INTERIMSCONTAINERANLAGE

Anforderungen Raumbedarf:

- OB / ein Büro mit Besprechungsbereich sowie Vorzimmer
- Dezernent / ein Büro mit Besprechungsbereich sowie Vorzimmer
- Führungskräfte – ca. 20 Einzelbüros
- ca. 75 Büros für je 2MA
- je Geschoss 1 großer und 1 kleinerer Besprechungsraum
- je Geschoss 2 Pantry`s
- je Geschoss WC-Bereiche (Behinderten-WC, Damen-WC, Herren-WC)
- Putzmittelräume, Lagerräume





Mietzeit / Sanierungszeitraum
nach derzeitigem Stand ca. 48
Monate.

Das Richtangebot ist als
Grobkostenschätzung zu
werten.

Das Ergebnis ist nicht mit einer
Ausschreibung gleichzusetzen.

Das Fehlen konkreter Angaben
zum Aufbauort der
Interimslösung macht eine
Kostenabschätzung zur
Herstellung und dem Rückbau
der haustechnischen
Versorgungsleitungen im
Erdreich nicht möglich.

Diese baulichen Kosten sind
zusätzlich zu den
Containerkosten zu ermitteln,
wenn ein genauer Standort der
Anlage bekannt ist.

Grobkostenschätzung (Preisgrundlage 2020 / 2021):

Miete

Mietpreis / Monat brutto 44.700,- € x 48 Monate = 2.145.600,- €

Anlieferung + Montage inkl.

Statik, Brandschutzkonzept, EnEV-Nachweis, Einzelfundamente,
Autokran, Dach mit Zusatzdämmung, Raumakustikdecken,
LED-Beleuchtung, Teeküchen, Warmwasserheizungsanlage (Gas),
Blitzschutzanlage, BMS, IT-Verkabelung etc.

Gesamtpreis = 2.750.000,- €

Aufzugsanlage = 125.000,- €

Gesamtpreis = 5.020.600,- €

Demontage und Abtransport

Gesamtpreis = 450.000,- €

Kosten für die Containeranlage = 5.470.600,- €

+ ca. 10 % Kostenvarianz auf 5.470.600,- € = 547.060,- €

6.017.660,- €

+ ca. 15 % Baunebenkosten auf 6.017.660,- € = 902.649,- €

6.920.309,- €

Zur Aufrundung = 79.691,- €

Grobschätzkosten einer Containeranlage ohne Grundstück = 7.000.000,- €

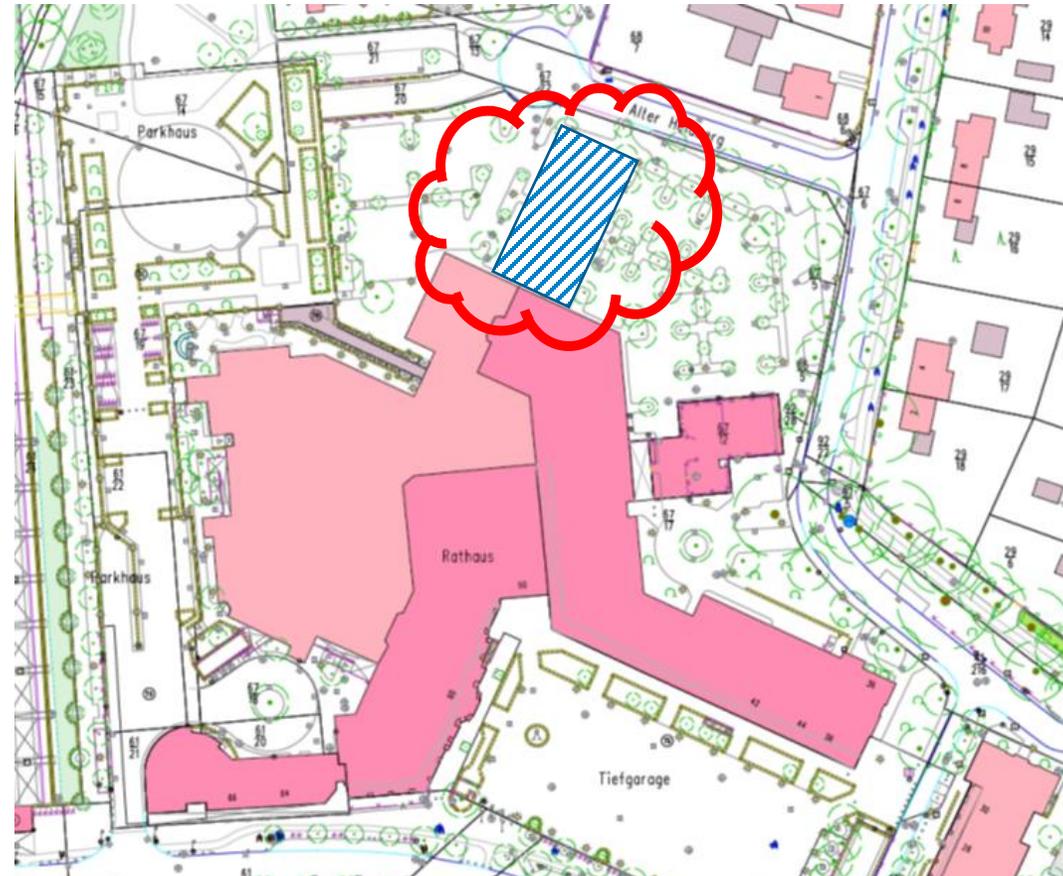
MACHBARKEIT ERWEITERUNG DES RATHAUSES



Auf der Grundlage der Planunterlagen des 3. Bauabschnittes des Rathauses wurden Flächen für einen weiteren Anbau ermittelt. Der Anbau weist eine Bruttogrundfläche von 2.200 m² auf. Es können ca. 96 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Bei der Grobkostenschätzung waren Konzepte für Geschossgrundrisse ausschlaggebend, die die Erstellung von variablen Wandelementen zur Raumtrennung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund können die Grundrisse flexibel mit Büros unterschiedlicher Größe geplant werden.





Grobkostenschätzung Rathausanbau:

Bruttogrundfläche (BGF) X €/m ² = 2.200 m ² X 2.400,- €	=	5.280.000,- €
+ ca. 17 % Kostenvarianz auf 5.280.000,- €	=	<u>987.600,- €</u>
		6.177.600,- €
+ ca. 28 % Baunebenkosten auf 6.177.600,- €	=	<u>1.729.728,- €</u>
		7.907.328,- €
Zur Aufrundung		<u>42.672,- €</u>
Grobschätzkosten Anbau (brutto Kostenstand 20/21)		<u><u>7.950.000,- €</u></u>



Anbau Rathaus

7.950.000.- Euro

VS.

Interimscontainer

7.000.000.- Euro

+ Sanierung Bestandsgebäude



ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE IN DEN CONTAINERN

Im Hauptausschuss vom 08.03.2021 stellte sich die Frage, warum die Interimscontainer für 180 Mitarbeiter ausgelegt worden sind und der Anbau für 96 Mitarbeiter? Kann die Containereinheit dann nicht auch kleiner gewählt werden?

Der Unterschied zwischen dem Anbau am Rathaus und den Interimscontainern sind der monatliche Mietpreis, der für die Container veranschlagt werden muss. Eine grobe Kostenschätzung geht davon aus, dass für die Container pro Monat ca. 45.000.- Euro an Miete anfallen.

Dieser Mietzins fällt beim Anbau nicht an. Eine längere Bauzeit durch kleinere Bauabschnitte führt hier nicht zu höheren Interimskosten bzw. Baukosten.

Bei den Interimscontainern führt jeder Monat Bauzeit zu einer erheblichen Mehrkostenbelastung des Sanierungsprojektes. Die Interimscontainer wurden bewusst auf den größtmöglichen Sanierungsabschnitt im Bestandsgebäude ausgelegt, damit die Bauzeit gering gehalten werden kann.



FAZIT DER ZWEI VARIANTEN

Vergleicht man die Kosten eines Rathausanbaus mit anschließender Bestandsgebäudesanierung mit den Kosten einer Interimscontainerlösung während einer abschnittsweisen Sanierung des Bestandsgebäudes des Rathauses, so liegen die Kosten für einen Anbau an das Rathaus lediglich geringfügig höher als die Kosten einer angemieteten Containeranlage.

Durch den späteren Abbau der Containeranlage stellt diese Investition in eine Mietcontaineranlage keinen langfristigen Anlagewert im Haushalt der Stadt dar. Im Gegensatz hierzu erhöht ein massiver Anbau an das Rathaus das Anlagevermögen der Stadt nachhaltig. Gleichzeitig können die Anbauflächen langfristig und effektiv genutzt werden.

Die Kosten für die Sanierung des Bestandsgebäudes sind bei beiden Varianten in gleicher Höhe vorhanden. Die Sanierungskosten des Bestandsgebäudes werden derzeit durch die Erstellung eines Gebäudepasses mit Lebenszykluskostenrechnung ermittelt. Die notwendigen Maßnahmen können der Politik am Anfang des 3. Quartals 2021 vorgestellt werden.



RAUMKONZEPT RATHAUS – BESTANDSGEBÄUDE

BERICHT FACHBEREICH ZENTRALE DIENSTE

Das Ergebnis des aufgestellten Raumkonzeptes wurde den Ausschussmitgliedern in der Sitzung vom 25.11.2019 vorgestellt.

Zu diesem Zeitpunkt gab es insgesamt 474 Mitarbeiter/innen im Haus. Hier ist noch nicht der zusätzliche Stellenbedarf aus dem vergangenen Jahr eingerechnet. Es ist von ungefähr zusätzlichen 60 Stellen auszugehen.

Momentan sind 3 Mitarbeiter/innen des Amtes 17 (EDV) in den Räumlichkeiten der VHS in der Rathausallee 31 untergebracht. Auch konnten im Moorbek-Rondeel der ASD (Amt 41) mit 24 Arbeitsplätzen ausgelagert werden. Die Kosten für die Anmietung der Räumlichkeiten im Moorbek-Rondeel belaufen sich auf 100.968 € (Kaltmiete) pro Jahr.

Die Notwendigkeit des Anbaues wird insofern deutlich, da mit der Fertigstellung und flexiblen Nutzung dessen flügelweise die Mitarbeiter/innen umziehen könnten und der Altbau saniert werden könnte.



RAUMKONZEPT RATHAUS – BESTANDSGEBÄUDE

BERICHT FACHBEREICH ZENTRALE DIENSTE

Ein großer Vorteil stellt dabei der Erhalt des Standortes dar. Die Bürger/innen müssten für Ihre Anliegen keine anderen Standorte aufsuchen. Zudem würden keine zusätzlichen Kosten, wie die Aufstellung von Containern für die Aufgabenwahrnehmung, entstehen.

Mit der Entscheidung für einen Anbau kann gemeinsam mit den Mitarbeitern und der Politik an der Umsetzung einer zukünftigen Arbeitswelt gearbeitet werden. Mit der Erarbeitung einer fundierten Analyse zu den unterschiedlichsten Tätigkeiten und der gemeinsamen Entwicklung unserer künftigen Arbeitsplätze sollten diese flexibler und effizienter genutzt werden können.

Die Zeit der Pandemie hat deutlich gezeigt, dass mit der Möglichkeit des mobilen Arbeitens und der Wohnraumarbeit ganz individuelle Lösungen in Teilen der Ämter gefunden werden konnte.



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

**VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT**