

Titel der Drucksache:

Zwischenbericht zur Umsetzung des StR-
Beschlusses "Zentrum für Stadtentwicklung"
(DS 0385/14)

Drucksache

1879/14

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	09.03.2015	nicht öffentlich
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	25.03.2015	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.03.2015	nicht öffentlich
Stadtrat	15.04.2015	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Mit der Drucksache 0385/14 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, einen Zwischenbericht zur weitergehenden Konzentration der Stadtverwaltung in möglichst einem Verwaltungskomplex am Ende des III. Quartals 2014 vorzulegen.

(1) Die Stadtverwaltung Erfurt erarbeitet eine Aufstellung möglicher Gebäude - eigene und zum Verkauf stehende - für ein "Zentrum für Stadtentwicklung" (Arbeitstitel). Sie schafft damit die Voraussetzung für eine gemeinsame Ansiedlung der bisher in fast 20 Objekten verstreuten Ämter in einem Gebäude.

Angeregt wurde die Zentralisierung aller 20 von der Stadtverwaltung genutzten Objekte. Aktuell geht es darum, die Standorte zusammenzuführen, die zzt. nur angemietet sind, bzw. die für die Nutzung als Verwaltungsstandorte ungeeignet sind. (Detaillierte Aufstellung siehe Anlage.)

Die in Frage kommenden Objekte werden nachfolgend aufgeführt.

<u>Objekt</u>	<u>Status</u>	<u>Anzahl Mitarbeiter incl. Praktikanten/Azubis)</u>
Fischmarkt 11	Eigentum	40
Löberstraße 34 "Kaffeetrichter"	Mietobjekt	115
Löberwallgraben 19	Eigentum	60
Löberwallgraben 20	Eigentum	30
Gotthardtstraße 21/Schottenstraße 22	Mietobjekt	65
Reichartstraße 8	Eigentum	65
Steinplatz 1 (Gebäude behalten, Auszug Jugendamt, Nachzug Johannesstr., Eugen-Richter-Straße)	Eigentum	125
	gesamt:	<u>500</u>

Entsprechend dieser Aufstellung sind Arbeitsplätze für ca. 500 Mitarbeiter zu schaffen.
(Anlage 2 - Tabelle mit detaillierter Aufstellung).

(2) Für die in Betracht kommenden Gebäude wird eine Kostenkalkulation unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte erstellt:

- gegebenenfalls Erwerb
- Umbau- und (energetische) Sanierungskosten
- Umzugskosten
- erwartbare Nebenkosten und Nebenkostenersparnis

Als Standorte zur weiteren Konzentration der Verwaltung wurden bisher die "Alte Zahnklinik", der "Kaffeetrichter" und das Kaligebäude betrachtet. Alle 3 Standorte ermöglichen jedoch nicht die angedachte Ämterkonzentration und wurden aus den verschiedensten Gründen nicht weiter verfolgt.

Die angestrebte Konzentration der Verwaltung wurde beispielhaft auf der Fläche der ehemaligen Stadtwirtschaft in der Liebknechtstraße 20 untersucht, um grundlegende Erkenntnisse für dieses Vorhaben hinsichtlich der Kosten, der Grundstücksbeschaffenheit sowie der erforderlichen Infrastruktur zu gewinnen. Zur Entwicklung dieses Quartiers gibt es parallel die Drucksache 1587/14 - Bebauungsplan KRV 668 "Wohnquartier Liebknechtstraße" vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Bei der Standortwahl für eine Ämterkonzentration sollten folgende Randbedingungen berücksichtigt werden:

- Der Standort sollte sich in der Nähe zu anderen Verwaltungsgebäuden befinden.
- Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Die Schaffung von Synergieeffekten für die Organisation der Verwaltung.

Bei einer Neubebauung können alle gültigen Vorschriften eingehalten werden.

Auf Grund des frühen Planungsstadiums können noch keine belastbaren Aussagen zu den zu erwartenden Nebenkosten getroffen werden. Für die Umzüge müssten nach derzeitigem Stand ca. 150,0 TEUR eingeplant werden.

Gemäß der beispielhaften Studie in der Anlage 3 wäre für das Areal der Liebknechtstraße 20 für

den Gesamtkomplex mit Baukosten von 41,3 Mio. EUR inklusive Freiflächen und Parkplätze zu rechnen. Die bereinigten Neubaukosten, ohne Abriss der vorhandenen Gebäude, ohne Parkhaus, ohne Freianlagen und ohne Sanierung der Stauffenbergallee 18, belaufen sich auf ca. 37,8 Mio. EUR. Eine derartige Baumaßnahme ist ohne die Bereitstellung von Fördermitteln, auch an einem anderen Standort, wirtschaftlich nicht darstellbar. Lediglich durch schrittweise Verkäufe der bisherigen Gebäude bzw. Wegfall von Mieten erfolgt eine Kostenentlastung.

Die Realisierung eines derartigen Neubaus - egal an welchem Standort - ist nur in mehreren Bauabschnitten möglich.

(3) Alternativ wird ein Neubau am Standort ICE-City-Ost geprüft und in die Kostenaufstellung einbezogen. Eine mögliche Einbeziehung in die IBA ist dabei zu prüfen.

Bei diesem Standort kommen zu den Baukosten im o. g. Volumen noch Aufwendungen für den Grunderwerb hinzu. Informationen zu einem möglichen Standort ICE-City-Ost als Basis für die Prüfung liegen nicht vor.

(4) In die Kostenaufstellung ist der Verkauf, alternativ die Verpachtung der dann frei werdenden Gebäude einzubeziehen.

Verkaufserlöse können mit der Vermarktung der Objekte Fischmarkt 11, Johannesstraße 171/173, Reichartstraße 8 und Löberwallgraben 19 und 20 erzielt werden. Verkehrswertgutachten für die Objekte müssen erstellt werden, um die erzielbaren Einnahmen aus dem Verkauf zu benennen. Die Mieteinsparung ("Kaffeetrichter" und Gotthardtstraße/Schottenstraße) beträgt nach Auslaufen der Verträge nach dem derzeitigen Stand ca. 1,0 Mio. EUR jährlich.

Sollte das Verfahren der Ämterkonzentration weiter verfolgt werden, müssten zunächst Mittel für eine detaillierte Untersetzung der Planung eingestellt werden, um die erforderliche Kostensicherheit für die Einordnung der Maßnahme zu erhalten. Die hierfür notwendigen Planungsmittel betragen ca. 200,0 TEUR und müssten zur weiteren Vorbereitung der Konzentration der Verwaltung im Haushalt zur Verfügung gestellt werden.

Die weitere Vorbereitung und mögliche abschnittsweise Realisierung ist abhängig von der finanziellen Situation der Stadt Erfurt und ist derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar.

Unabhängig davon wird der Ankauf einer geeigneten Immobilie weiter verfolgt.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Darstellung Auszug und bleibende Ämtergebäude

Anlage 2 - Liste freizuziehender Gebäude

Anlage 3 - Studie

Lageplan Liebknechtstraße 20

04.03.2015, gez. Siegl

Datum, Unterschrift