

Titel der Drucksache:

**Technisches Rathaus – Sanierung Gebäudeteil
 Warsbergstraße 1**

Drucksache

1814/23

**Ausschuss für
 Stadtentwicklung,
 Bau, Umwelt,
 Klimaschutz und
 Verkehr**

Entscheidungsvorlage
 öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.04.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	09.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Entwurfsplanung für das Investitionsvorhaben Erweiterung Technisches Rathaus (Gebäudeteil C) und Änderung Freiflächen-Gesamtplanung am Standort Warsbergstraße 1-3" wird im Sinne des § 10 Abs. 3 ThürGemHV beschlossen und bildet die Grundlage für die weiteren Planungen und Ausschreibungen der Bauleistungen.

04.04.2024, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten 17.007.365,05 EUR			
↓				
	2022/2023	2024	2025	2026
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	2.100.000 EUR	600.000 EUR	1.950.000 EUR	452.209,52 EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	7.000.000 EUR	2.000.000 EUR	6.500.000 EUR	1.507.365,05 EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag HH-Stelle Einnahme 88030.36100, HH-Stelle Ausgabe 88030.94010				

Fristwahrung

Ja

Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1.1 - Allgemeine Erläuterung
- Anlage 1.2 - Erläuterung Heizung Lüftung Sanitär
- Anlage 1.3 - Erläuterung Elektro
- Anlage 2 - Zeichnungen incl. Lage-/Freiflächenplan
- Anlage 3 - Kostenberechnung
- Anlage 4 - Bauablauf
- Anlage 5 – Folgekosten
- Anlage 6 – Begründung Dringlichkeit

(Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.)

Sachverhalt

Mit der Drucksache 0526/17 „Ankauf der Objekte Warsbergstraße 1 und 3 zur Errichtung eines technischen Rathauses“ wurde die Grundsatzentscheidung zur etappenweisen Entwicklung des Technischen Rathauses am Standort Warsbergstraße im Erfurter Brühl getroffen.

Der Gebäudeteil Haus Nr. 3 wurde umgebaut und saniert und Anfang 2019 bezogen. Der neu errichtete Verbindungsbau ging Anfang 2021 in Betrieb. Zug um Zug wurden die direkt anliegenden Freiflächen gestaltet und im Frühjahr 2021 fertiggestellt. In den beiden Gebäuden gibt es 214 Arbeitsplätze in herkömmlicher Ausstattung.

Der Gebäudeteil Haus Nr. 1 war bis Herbst 2022 vermietet und soll nun ebenfalls grundlegend saniert werden und damit den Gesamtkomplex Technisches Rathaus abschließen. Im Rahmen eines VgV wurden Planungsleistungen ausgeschrieben und vergeben, die die Sanierung der Gebäudehülle, die Innensanierung und die Gestaltung der restlichen Freianlagen vorsehen.

Sofort nach Auszug der GfAW wurde mit den Abdichtungsarbeiten begonnen um damit Baufreiheit für die eigentliche Gebäudesanierung bei den äußerst beengten Baufeldbedingungen zu schaffen. Im Innenbereich erfolgen Bauteiluntersuchungen und vorbereitende Rückbauarbeiten. Die Baumaßnahmen sollen im Sommer 2025 abgeschlossen sein.

Nach erfolgter Sanierung wird der Gebäudeteil Warsbergstraße 1 dann direkt mit dem bereits genutzten Zwischenbau und dem anschließenden sanierten Gebäudeteil Warsbergstraße 3 verbunden sein.

Die Planung wurde auf Grundlage einer gemeinsamen Aufgabenstellung des Tiefbau- und Verkehrsamtes, des Amtes für Gebäudemanagement, unter der Einbindung von Fachexperten für flexible Arbeitswelten und der geltenden gesetzlichen Vorschriften erarbeitet. Auch städtische Vorgaben (z.B. energetische Planungsvorgaben) werden eingehalten. Der Gebäudeteil ist weitgehend barrierefrei, hält die Vorgaben des GEG ein und entspricht den anerkannten Regeln der Baukunst. Aus statischen Gründen können auf dem Gebäude keine PV-Anlagen und Gründächer errichtet werden. Gründächer werden auf den neuen Windfanganbauten und den neuen Fahrrad- und Müllüberdachungen vorgesehen. Es werden weitere Ladeeinrichtungen für Dienstfahrzeuge und E-Bikes installiert. Auf dem Gebäude Warsbergstraße 1 werden die Antennenanlagen mehrerer Mobilfunkanbieter zusammengefasst und erneuert und wenn möglich durch Anlagen für die SWE ergänzt.

Dem Weg zu den flexiblen Arbeitswelten wird durch eine flexible

Im jetzt zu sanierenden Gebäudeteil wird u. a. das Tiefbau- und Verkehrsamt mit ca. 200 Mitarbeitern sowie die Verkehrsleitzentrale untergebracht. Die Grundrissgestaltung mit beinhaltet Gruppen- und Einzelbüros sowie Beratungs- und Technikräumen und multifunktionalen Flächen Rechnung getragen. Die Grundrissgestaltung ermöglicht die Umstellung auf flexible Arbeitswelten, stellt jedoch eine Übergangslösung dar, da der Prozess der Umstellung gerade erst angestoßen wurde. Die Akzeptanz ist bei den Mitarbeitenden noch nicht gegeben. Daher wurden alle Büroräume mit Schreibtischen als Flächennachweis versehen, so dass ein „herkömmlicher“ Betrieb möglich ist. Jedoch war es zur Vermeidung späterer teurer Umbauten erforderlich, die kleinen Beratungs- und Rückzugsräume und multifunktionalen „Pausenräume“ schon mit vorzusehen. Die größte Büroeinheit umfasst 5 Mitarbeitende, ist also keinesfalls ein Großraumbüro. Es werden raumakustische Maßnahmen ergriffen, um die Lärmbelastung weitgehend zu reduzieren. Die Serverräume sollen im weiteren Planungsverlauf reduziert werden. Im Erdgeschoss ist eine Fläche für den möglichen Umzug des Verkehrsrechners vorgesehen. Die Räume können vorgerichtet und bis zur Entscheidung als normale Büroräume genutzt werden.

Die endgültige Grundrissgestaltung und Belegung ist anfangs der LP 5 festzulegen. Das Tiefbau- und Verkehrsamt könnte sich eine Nutzung als Pilotprojekt für die flexiblen Arbeitswelten vorstellen. Mit anderen geeigneten Ämtern müssen die entsprechenden Gespräche noch geführt werden.

Welche Ämter konkret einziehen, muss noch entschieden werden. Anfangs ist die Belegung von ca.

208 Schreibtischen möglich. Je nach Umsetzungsgrad der flexiblen Arbeitswelten kann die Anzahl der Mitarbeitenden erhöht werden, weil nicht mehr jeder seinen „persönlichen“ Schreibtisch beansprucht. Die Ersparnis von bereit zu stellenden Flächen und Ausstattung und somit eine langfristige Kostenersparnis ist das Ziel der flexiblen Arbeitswelten.

Fahrradstellplätze sind auf der Seite Bonemilchstraße eingeordnet sowie weitere für Besucher am Haupteingang. Die Anzahl entspricht den Richtlinien für den Gesamtstandort. Anfangs der Gesamtmaßnahme wurde gemeinsam mit allen Beteiligten festgelegt, den Haupteingang in der Warsbergstraße zu belassen, da dort der Zugang von der Straßenbahn und die Besucherparkplätze sind. Die Umwandlung des Eingangs Bonemilchstraße in einen Besuchereingang ist nicht vorgesehen. Er ist nicht barrierefrei.

Die Freiflächen sind maximal ausgelastet, zusätzliche Einbauten sind nicht möglich.

Die finanziellen Mittel für die Sanierungsmaßnahme stehen für die Jahre 2023 - 2024 auf der HH-Stelle 88030.94010 des Vermögenshaushaltes zur Verfügung. Eine Anpassung ist im Rahmen der Planung für einen möglichen Nachtragshaushalt 2025 für das Bauvorhaben erforderlich (bereits angemeldet).

Für die Sanierung der Gebäudehülle (4. BA) wurden Städtebaufördermittel beantragt und bewilligt.

Die Planung der LP 4-8 für den 4. BA wurde mit DS 0377/24 im Ausschuss FLRV am 06.03.2024 Bestätigt. Um die Fördermittel für die Umsetzung des 4. BA auch in Anspruch nehmen zu können, muss der Baubeschluss dringend gefasst werden.