

# Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)

## Abschlussbericht

- Textband -

Arbeitsstand: 12. Dezember 2014



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Auftrag und Auftragsdurchführung</b>	<b>6</b>
2.1	Auftrag	6
2.2	Auftragsdurchführung und Bearbeitungshinweise	7
<b>3</b>	<b>Untersuchungsergebnisse Verwaltungsstandorte</b>	<b>10</b>
3.1	Überblick	10
3.2	Auswertungsergebnisse	13
3.2.1	Objektangaben	13
3.2.2	Nutzung	16
3.2.3	Bewirtschaftung	18
3.3	Ableitungen	24
3.3.1	Weiterbewirtschaftung	25
3.3.2	Komplettleerstände	26
3.3.3	Nutzungsaufgabe / Standortverlagerung	26
3.4	Ökonomische Betrachtung	31
<b>4</b>	<b>Untersuchungsergebnisse Verwaltungsneubau</b>	<b>33</b>
4.1	Kapazitätsplanung	33
4.2	Gebäude- und Investitionskonzeption	34
4.3	Ökonomische Betrachtung	40
4.4	Variantenuntersuchung	43
4.5	Zusammenfassung Neubauoption	49
4.5.1	Zwei Varianten	49
4.5.2	Fazit und Empfehlung	50

## 1 Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 23. Juni 2014 hat der Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale) Herr Dr. Wiegand die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) beauftragt,

„die Standorte der städtischen Verwaltungsgebäude zu überprüfen und zu optimieren. Hintergrund sind die Pläne der Stadtverwaltung, ein Verwaltungsgebäude auf dem Riebeckplatz von der HWG errichten zu lassen.“

Aus dieser Aufgabenstellung lassen sich somit folgende Analyseschwerpunkte ableiten:

### **Analyseschwerpunkte**

- Schwerpunkt 1 → Analyse des Status Quo der Verwaltungsstandorte und Identifizierung von Optimierungspotentialen („Analyse Verwaltungsstandorte“)
- Schwerpunkt 2 → Überschlägige Untersuchung einer Projektentwicklung zur Konzentration von Verwaltungsaufgaben am Riebeckplatz („Analyse Neubau“)

Grundlage für unsere Analysen waren Unterlagen und Informationen (Datenbasis) der Stadt Halle (Saale), Fachbereich 24. Die Bearbeitung erfolgte im Zeitraum vom August bis November 2014. Ein Zwischenbericht wurde am 2. September 2014 vorgelegt.

Die Ergebnisse unserer Analysen und die daraus sich ableitenden Handlungsempfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### *Analyse Verwaltungsstandorte*

Die Stadt Halle unterhält 26 Verwaltungsstandorte. Drei Standorte sind ohne Nutzung. An 23 Standorten sind ca. 1.700 Verwaltungsangestellte untergebracht.

Ca. 1.030 Mitarbeiter/-innen konzentrieren sich an drei Standorten (Ratshof, Am Stadion 5/6, Hansering 15). Der Hansering 15 ist angemietet. Die Vertragskonditionen sind nicht marktgerecht. Die Neuverhandlung der Miete und ggf. die Prüfung eines Objektankaufs sind zu empfehlen.

Die verbleibenden ca. 670 Mitarbeiter/-innen verteilen sich auf 20 teilweise dezentral gelegene Objekte. Hier besteht Zentralisierungspotential.

Rund 69% der Nutzfläche wird von städtischen Verwaltungsbereichen in Anspruch genommen. Ungefähr 18% der Fläche wird von anderen städtischen / stadtnahen Einrichtungen genutzt oder sind an Dritte vermietet. Etwa 8.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche (rd. 13%) stehen leer.

Der Flächenverbrauch pro Mitarbeiter/-in in den von der Stadtverwaltung genutzten Objekten umfasst im Durchschnitt 19 m<sup>2</sup> Bürofläche bzw. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auffällig ist dabei der hohe Anteil an Archivflächen.

Die Betriebs- und Heizkosten liegen über den Erfahrungswerten der HWG. Die Instandhaltungsaufwendungen sind vergleichsweise hoch. Die hohen Bewirtschaftungsaufwendungen in leer stehenden Objekten sind erklärungsbedürftig.

Einsparpotentiale bestehen darüber hinaus bei den Rahmenverträgen zur Bestandsbewirtschaftung.

Sowohl die Angaben zu den seit 1991 getätigten Investitionen als auch zu den zukünftigen Investitionsbedarfen sind teilweise nicht plausibel. Es besteht Instandhaltungstau.

Unabhängig von den Plänen der Stadtverwaltung zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes am Riebeckplatz lassen sich aus der Untersuchung der Verwaltungsstandorte aus immobilienwirtschaftlicher Sicht folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

#### **Handlungsempfehlungen zur Optimierung der Verwaltungsstandorte**

- Reduzierung von Leerstand durch Vermietung, Verwertung oder Wiederherstellung der Nutzbarkeit
- Steigerung der Flächeneffizienz durch Konzentration von Verwaltungsbereichen in den Bestandsgebäuden
- Senkung der Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebs- und Heizkosten) durch Verbesserung auffälliger Kostenpositionen (nach weitergehender Analyse) und Neuverhandlung von Rahmenverträgen
- Neuverhandlung der Mietkonditionen für den Hansering 15
- Erstellen einer strategischen Planung für die Verwaltungsunterbringung
- Prüfung der Notwendigkeit der vorhandenen Archivflächen

Die vorgenannten Maßnahmen können unter Beachtung möglicher weiterführender Detailanalysen zeitnah umgesetzt werden.

### *Analyse Neubau*

Im Hinblick auf eine neue Verwaltungsunterbringung am Riebeckplatz wurden im Ansatz zwei Varianten untersucht.

Bei Variante 1 („Nutzung nur durch Stadtverwaltung“) werden 13 der 20 teilweise dezentral gelegenen Verwaltungsstandorte aufgegeben und somit ca. 400 Mitarbeiter/-innen am Riebeckplatz konzentriert. Die Kosten für den Neubau belaufen sich auf ca. 49 Mio. Euro.

Die Variante 2 („Mischnutzung“) geht von einer Aufgabe von lediglich zwölf Einzelstandorten und einer Konzentration von ca. 300 Mitarbeiter/-innen am Riebeckplatz aus. Im Gegensatz zu Variante 1 werden bei dieser Variante weitere, nicht städtische Nutzungen integriert und an Dritte vermietet. Die Kosten für diese Neubauvariante belaufen sich auf ca. 60 Mio. Euro.

Die Variante 2 („Mischnutzung“) stellt sich aus rein finanzieller Sicht (Geldflussrechnung) sowohl gegenüber dem Status quo als auch gegenüber der Variante 1 („Nutzung nur durch Stadtverwaltung“) vorteilhafter dar. Eine Würdigung der Variante 1 gegenüber dem Status quo bedarf der weiteren Untersuchung insbesondere organisatorischer Effekte.

Potentiale aus der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation sind darin nicht berücksichtigt.

Ebenso sind wichtige städtebauliche Effekte, wie beispielsweise die enorme Aufwertung der Oberen Leipziger Straße und des Bereiches Riebeckplatz, nicht in die Bewertung eingegangen.

#### **Handlungsempfehlungen für den Neubau**

- Abwägung beider Varianten (Votum HWG → Variante 2)
- Vertiefende Untersuchung
  - Nutzermix
  - Verwaltungsorganisatorische Rahmenbedingungen (Dienststellenprofile)
  - Projektparameter (Städtebau, Baukörper)
  - Beurteilung Genehmigungsfähigkeit
- Einbeziehung in Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Riebeckplatz

## 2 Auftrag und Auftragsdurchführung

### 2.1 Auftrag

Am 23. Juni 2014 beauftragte Oberbürgermeister Dr. Wiegand die HWG wie folgt:

Es sind

„die Standorte der städtischen Verwaltungsgebäude zu überprüfen und zu optimieren. Hintergrund sind die Pläne der Stadtverwaltung, ein Verwaltungsgebäude auf dem Riebeckplatz von der HWG errichten zu lassen.“

Als Ansprechpartner wurde benannt:

Herr Heinz

Leiter Fachbereich Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement (24)

Die derzeit durch die Stadtverwaltung Halle genutzten Immobilien werden ausschließlich unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht.

Die derzeitige und künftige Organisationsstruktur der Verwaltung sowie deren Optimierung, die Zuordnung und die künftige Zahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bleiben bei dieser immobilienwirtschaftlichen Betrachtung unberücksichtigt.

Folgende Fragestellungen sind zu bearbeiten:

- Welche Gebäude sind funktional?
- Welche Gebäude sind unzureichend geeignet?
- Welcher Optimierungsbedarf ergibt sich hieraus?
- Was bedeutet dies für ein Neubauprojekt am Riebeckplatz?
- Welche Flächen müssen dort angeboten werden?
- Welche Kosten sind zu erwarten?
- In welchem Verhältnis stehen diese Kosten zum Aufwand für die derzeitige Verwaltungsunterbringung?

## 2.2 Auftragsdurchführung und Bearbeitungshinweise

Am 2. September 2014 wurde ein Zwischenbericht zur Untersuchung der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle dem Oberbürgermeister übergeben.

Dieser Zwischenbericht beinhaltete die Ergebnisse einer summarischen Prüfung, bei der ausschließlich die am 31. Juli 2014 vorgelegten Daten des Fachbereichs 24 quantitativ ausgewertet wurden.

Die vom Fachbereich 24 vorgelegten Zahlen führten in der Auswertung teilweise zu erheblichen Abweichungen von gängigen immobilienwirtschaftlichen Kennziffern und Benchmarks. Diese Zahlen waren deshalb in einem zweiten Arbeitsschritt vertiefend zu prüfen und zu verproben.

**Diese vertiefte Prüfung sollte insbesondere beinhalten die Verprobung von:**

- **Flächen- und Kostenangaben**
- **Konditionen der Anmietung bei Dritten**
- **Nebenkostenabrechnungen**
- **Bauerneuerungsrücklagen**
- **Kostenstellen- und Kostenartenrechnung, insbesondere Verbuchung von Personalaufwendungen**

Am 4. September 2014 wurden vom Fachbereich 24 diesbezüglich weitere Daten übergeben. Diese umfassten im Wesentlichen:

- Raumbücher für den überwiegenden Teil der Verwaltungsstandorte,
- Übersicht mit Liegenschaftsangaben,
- Übersicht mit sonstigen leer stehenden städtischen Immobilien sowie Abrissobjekten,
- Beantwortung offener Fragen aus dem Auswertungsgespräch vom 26. August 2014.

Im Nachgang erfolgte am 12. September 2014 die Übergabe von Grundrisszeichnungen, soweit vorhanden.

Eine erste Auswertung der übergebenen Daten, insbesondere der Raumbücher, zeigte zum Teil erhebliche Differenzen zur Datengrundlage des übergebenen Zwischenberichtes vom 2. September 2014 auf. Diese Differenzen betreffen insbesondere die Flächenangaben sowie teilweise die Nutzungen und wurden in einem weiteren Abstimmungsgespräch mit dem Fachbereich 24 am 16. September 2014 erläutert. Das weitere Vorgehen wurde festgelegt. Anforderungen zu weiteren oder vertiefenden Informationsbedarfen wurden übergeben.

Im Ergebnis dessen und auf der Grundlage weitere Informationsabforderungen wurden vom Fachbereich 24 sukzessive die folgenden weiteren Unterlagen übergeben:

- Rahmenverträge über die Bewirtschaftung (14.10.2014)
- Ergänzung der Grundrisszeichnungen (14./16.10.2014) – außer Kreuzerstraße 12
- aktualisierte Raumbücher hinsichtlich Flächen und Nutzungen (16.10.2014)
- Übersicht zu Einnahmen aus Vermietung (22.10.2014)
- Buchwerte der Verwaltungsstandorte (29.10.2014)
- detaillierte Übersicht zu Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2013 (04.11.2014)

Informationen zur Personalentwicklung an den einzelnen Standorten konnte der Fachbereich 24 nicht zur Verfügung stellen. Bauerneuerungsrücklagen werden derzeit nicht gebildet. Investitionen in Immobilien werden im Haushaltsplan berücksichtigt und somit aus dem laufenden Haushalt finanziert.

Im Zusammenhang mit der Datenübermittlung hat der Fachbereich 24 auch mitgeteilt, dass nach Prüfung der Nutzungen der Standort Selkestraße 11 nicht mehr als Verwaltungsstandort geführt wird, da dieser einer rein medizinfachlichen Nutzung unterliegt. Dieser Standort wurde somit nicht weiter betrachtet.

Diese Daten/Unterlagen einschließlich der Beantwortung von Nachfragen bildeten die Grundlage für die vertiefende immobilienwirtschaftliche Untersuchung der Verwaltungsstandorte.

**Außerdem sollte die Unterbringungskonzeption konkretisiert werden, insbesondere um:**

- **dienststellenspezifische Erfordernisse**
- **Konditionen angemietete Objekte**
- **Gebäudekonzeption und Kosten Neubau Riebeckplatz**
- **Konkretisierung der Verwertungsvorschläge für künftig nicht mehr verwaltungsgenutzte Objekte**

Bezüglich der beiden erstgenannten Punkte übergab der Fachbereich 24 am 4. September 2014 bzw. am 14. Oktober 2014 die folgenden Unterlagen/Daten:

- Übersicht mit Angaben zu Ausschlussgründen für eine Verlegung/Zentralisierung und zu dienststellenspezifischem Raumbedarf und Technik,
- Mietaufstellung und Angaben zu vertraglichen Vereinbarungen mit monetären Auswirkungen zu den Anmietverträgen

Auch diese Unterlagen waren Grundlage für die Untersuchung der Verwaltungsstandorte. Die Angaben zu den Ausschlussgründen sind jedoch nur bedingt belastbar.

Der Fachbereich erläuterte im Rahmen des Abstimmungsgespräches am 16. September 2014, das seinerseits keine belastbaren Angaben zu Ausschlussgründen und tatsächlich erforderlichen Raum- und Flächenbedarfen gemacht werden können. Dazu sind die Einbeziehung aller betroffenen Fachbereiche und eine kritische Hinterfragung der Flächenbedarfe notwendig.

Zur Bearbeitung der beiden letztgenannten Punkte, Betrachtung Neubau Riebeckplatz und Konkretisierung der Verwertung, wurde ein Architekturbüro hinzugezogen.

Die Aufgabe des Architekturbüros bestand zum einen darin, einen städtebaulichen Entwurf für den Neubau eines Verwaltungsstandortes am Riebeckplatz für die Unterbringung von 400 Büroangestellten zu erarbeiten und eine grobe Kostenschätzung vorzunehmen. Im weiteren Verlauf der Analyse wurde die Untersuchung zum Neubau am Riebeckplatz um eine Variante Mischnutzung mit 300 Büroangestellten erweitert.

Zum anderen wurde vom Architekturbüro bei der Erarbeitung der Verwertungsvorschläge für ggf. nicht mehr benötigte Verwaltungsbauten eine Stellungnahme zu Nutzungs- / Umbaualternativen und deren Umsetzbarkeit eingeholt. Im Rahmen einer Besichtigung ausgewählter Verwaltungsstandorte wurde zudem eine Einschätzung zum Bauzustand und zu Investitionsbedarfen vorgenommen.

Sämtliche Untersuchungsergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

### 3 Untersuchungsergebnisse Verwaltungsstandorte

#### 3.1 Überblick

Aus den vom Fachbereich 24 übergebenen aktualisierten Bestands- und Bewirtschaftungsunterlagen lässt sich im Rahmen einer vorangestellten quantitativen Auswertung die nachfolgend dargestellte IST-Situationen zu den städtischen Verwaltungsstandorten ableiten.

#### Objektangaben

##### **26 Standorte/Immobilien als Verwaltungsstandorte eingestuft**

- ⇒ 23 Standorte ganz oder teilweise genutzt
- ⇒ Drei Standorte stehen leer

##### **Nettogrundfläche an allen Standorten ca. 93.000 m<sup>2</sup> (Nutzfläche ca. 69.300 m<sup>2</sup>)**

- ⇒ vorgehaltene Nutzfläche Stadt Halle ca. 64.000 m<sup>2</sup>
- ⇒ vorgehaltene Bürofläche (inkl. Leerstand) Stadt Halle ca. 34.500 m<sup>2</sup>
- ⇒ an Dritte vermietete Nutzfläche ca. 5.300 m<sup>2</sup>

##### **Mehr als 1/4 der Büroflächen bei Dritten angemietet**

- ⇒ 22 Standorte/Immobilien im Eigentum der Stadt Halle
- ⇒ Vier Verwaltungsunterbringungen bei Dritten angemietet

##### **Leerstand von Ø 13%**

- 12,67%      8.750      ohne W-B-Stw: 7.400 m<sup>2</sup>  
↓  
12,67%*
- ⇒ ca. ~~8.900~~ m<sup>2</sup> der vorgehaltenen Nutzfläche sind ungenutzt (drei Standorte vollständig und zehn Standorte teilweise)

##### **Investitionen seit 1991 mehr als 31 Mio. Euro**

- ⇒ Investitionsschwerpunkte Ratshof und Am Stadion 5/6 mit insgesamt ca. 25 Mio. Euro

##### **Weitere Investitionsbedarfe ca. 13,2 Mio. Euro**

- ⇒ Investitionsbedarfe aus Instandhaltungsstau ca. 10,8 Mio. Euro
- ⇒ betriebskostenrelevante Investitionsbedarfe ca. 2,4 Mio. Euro

## Nutzung

### **1.700 Mitarbeiter/-innen an 23 Verwaltungsstandorten**

- ⇒ mehr als 1.000 Mitarbeiter/-innen an den drei größten Verwaltungsstandorten (Ratshof, Am Stadion 5/6 und Hansering 15)
- ⇒ ca. 670 Mitarbeiter/-innen verteilen sich auf 20 Standorte (Ø 34 Mitarbeiter/-innen pro Standort) → „Streubestände“

### **Flächenverbrauch Ø 19 m<sup>2</sup> Bürofläche je Mitarbeiter/-in**

- ⇒ differenzierte Flächeneffizienz an den einzelnen Standorten
- ⇒ Flächenverbrauch zwischen 3 m<sup>2</sup> und 29 m<sup>2</sup> Bürofläche je Mitarbeiter/-in

## Bewirtschaftung

### **Betriebs- und Heizkosten 2013 in Höhe von ca. 3,2 Mio. Euro (ohne Reinigungskosten)**

- ⇒ entspricht ca. 2,90 Euro/m<sup>2</sup>/Monat Nettogrundfläche

### **Laufende Instandhaltung 2013 von 1,2 Mio. Euro**

- ⇒ entspricht ca. 12,60 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr Nettogrundfläche

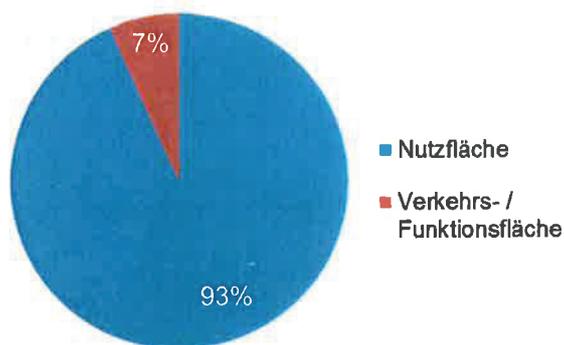
Zeitreihen für die Bewirtschaftung lagen nicht vor. Diese sind für die künftigen Betrachtungen empfehlenswert.

## Wesentliche Veränderungen gegenüber dem Zwischenbericht

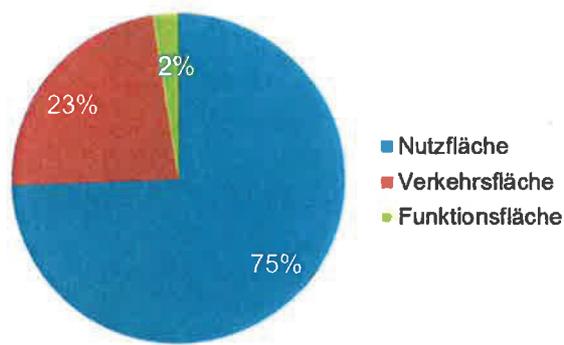
Die im Rahmen der Erstellung des Zwischenberichtes vom 2. September 2014 untersuchten 27 Verwaltungsstandorte wiesen eine Nettogrundfläche von ca. 80.700 m<sup>2</sup> auf. Davon entfielen auf die Nutzfläche ca. 75.300 m<sup>2</sup>. Angaben zu den Anmietungsobjekten in der Großen Nikolaistraße, der Magdeburger Straße und am Hansering lagen diesbezüglich nicht vor.

Nach der Auswertung der vom Fachbereich 24 aktualisierten Objektangaben stellt sich die Flächenbilanz anders dar. Dabei bleibt abgesehen von der Ergänzung der Anmietungsobjekte die Nettogrundfläche weitgehend unverändert. Im Wesentlichen kam es zu Verschiebungen von der Nutzfläche zu Verkehrs- und Funktionsflächen.

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Ergebnisse der Flächenbilanzen gegenüber.



Stand: 14.07.2014



Stand: 16.10.2014

Die Ergebnisse der quantitativen Auswertung weichen deutlich von den Ergebnissen des Zwischenberichtes ab. Nach Auswertung der Raumbücher fallen die Nutzfläche und die genutzte Bürofläche der Verwaltungsbereiche um mehr als 25% geringer aus.

Die Differenzen bei der Nettogrundfläche sind hingegen geringfügig. Es handelt sich somit um eine Verschiebung von Nutzfläche hin zu Verkehrs- und Funktionsflächen.

Des Weiteren ergeben sich durch die Auswertung der Raumbücher größere Flächenanteile bei den Drittvermietungsflächen und den leer stehenden Flächen.

### 3.2 Auswertungsergebnisse

Das Ziel der Untersuchung der Verwaltungsstandorte besteht darin, die Gebäude herauszufinden, welche in funktionaler und / oder wirtschaftlicher Hinsicht nur unzureichend geeignet sind. Unabhängig von den immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen sind Gebäude im Regelfall dann nicht geeignet, wenn diese für den Aufbau einer effektiven Verwaltung zu klein sind.

Viele kleine Verwaltungsstandorte erfordern bzw. verfügen über:

- ein ungünstiges Verhältnis von Kubatur zur Außenhülle
- in der Summe einen höheren Flächenbedarf an Nebenflächen (eigene Sanitärbereiche, Teeküchen, Kopierräume etc.). Diese können an größeren Standorten für eine größere Zahl von Mitarbeitern flächenoptimiert angeboten werden.
- Aufwendungen für zusätzliche oder kostenintensivere Kommunikationswege (Telefonie, Netzwerk)
- funktional gleiche oder vergleichbare technische Ressourcen (Kopierer, Drucker)
- zusätzliche Dienstwege (Postboten, Dienstgänge zwischen den Standorten)
- zusätzlicher Personalaufwand durch Pförtner / Concierge / Hausmeister
- geringere Flexibilität bei Änderung der Ablauforganisation
- Vorhalten von zentralen Servicebereichen in den Standorten (Archive, IT, Empfang etc.)
- zusätzliche Aufwendungen für Betriebskosten (z. B. Straßenreinigung, Winterdienst etc.)

Die Auswertung des vom Fachbereich 24 übergebenen Datenmaterials erfolgte sowohl summarisch über den gesamten Bestand als auch für jeden einzelnen Verwaltungsstandort. Die Ergebnisse der summarischen Auswertung sind nachfolgend dargestellt. Die Ergebnisse der objektbezogenen Auswertungen sind in den beigegefügten Objektdatenblättern verarbeitet.

Gegliedert sind die Ergebnisse der summarischen Auswertung analog dem vorangestellten Überblick in:

- Objektangaben
- Nutzung
- Bewirtschaftung

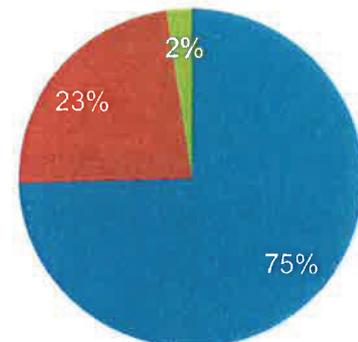
#### 3.2.1 Objektangaben

- Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrs- und Funktionsfläche ist angemessen (objektbezogen starke Schwankungen)
- 69% der Nutzfläche wird von städtischen Verwaltungsbereichen genutzt, 18% wird von sonstigen städtischen Einrichtungen genutzt oder ist an Dritte vermietet
- 13% der Nutzfläche steht leer

- seit 1991 getätigte Investitionen und zukünftige Investitionsbedarfe werden höher eingeschätzt als angegeben
- erheblicher Nachholbedarf bei Instandhaltung (Schönheitsreparaturen)

Die an den 26 Standorten befindlichen Immobilien mit Verwaltungsnutzung umfassen eine Nettogrundfläche von ca. 93.000 m<sup>2</sup> (ohne Ulrichskirche). Diese **Nettogrundfläche** teilt sich gemäß DIN 277 wie folgt auf:

- ⇒ Anteil Nutzfläche ca. 69.300 m<sup>2</sup> ■
- ⇒ Anteil Verkehrsfläche ca. 21.500 m<sup>2</sup> ■
- ⇒ Anteil Funktionsfläche ca. 2.200 m<sup>2</sup> ■



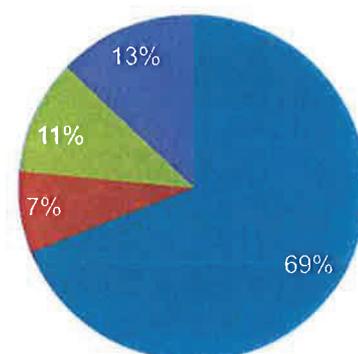
Dies stellt aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ein angemessenes Verhältnis zwischen der Nutzfläche sowie den Verkehrs- und Funktionsflächen dar. Die Flächenbilanz der einzelnen Verwaltungsstandorte fällt jedoch sehr unterschiedlich aus. So schwankt der Anteil der Nutzfläche zwischen 66% (Ratshof, Schopenhauer Straße 4) und 89% (Heidekrautweg 8, Liebenauer Straße 118).

Ohne eine tiefer gehende Betrachtung können aus diesen Ergebnissen allerdings unkorrekte Rückschlüsse gezogen werden. Die Nutzung der Standorte Ratshof und Liebenauer Straße 118 sind beispielsweise völlig unterschiedlich. Auch verteilt sich die Nettogrundfläche in der Liebenauer Straße 118 über mehrere kleinere Gebäude, so dass der erforderliche Anteil an Verkehrsflächen geringer ausfällt.

Vor diesem Hintergrund wurden für jeden Standort neben einer Flächenbilanz nach DIN 277 auch Flächenbilanzen nach der Raumart für das Gesamtobjekt sowie dem Anteil der Verwaltungsnutzung aufgestellt. Diese sind in den beigefügten Objektdatenblättern detailliert dargestellt.

Die **Nutzfläche** nach DIN 277 in den Immobilien mit Verwaltungsnutzung beträgt insgesamt 69.300 m<sup>2</sup>. Diese teilt sich im Hinblick auf den Nutzer wie folgt auf:

- ⇒ Verwaltung ca. 47.800 m<sup>2</sup> ■
- ⇒ Vermietung an Dritte ca. 5.300 m<sup>2</sup> ■
- ⇒ Sonstige Nutzung ca. 7.400 m<sup>2</sup> ■
- ⇒ Leerstand ca. 8.900 m<sup>2</sup> ■

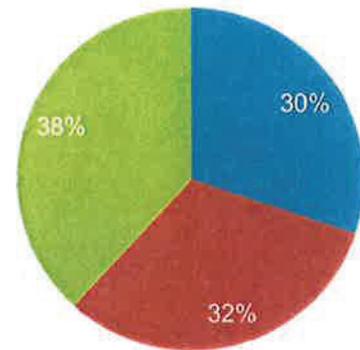


Somit werden von der in den Immobilien vorhandenen Nutzfläche lediglich ca. 69% durch die städtische Verwaltung selbst genutzt. Weitere 11% werden für sonstige

städtische Einrichtungen, wie z. B. den Stadtrat, die Feuerwehr, IT-Consult oder zur Absicherung von Veranstaltungen in der Konzerthalle Ulrichskirche, verwendet.

Ein Teil der Nutzfläche ist an Dritte vermietet. Insgesamt 13% der vorhandenen Flächen stehen derzeit leer. In der Regel sind für deren Nutzbarmachung erhebliche Investitionen zur Ertüchtigung notwendig.

Die **leerstehende Nutzfläche** umfasst ca. 8.900 m<sup>2</sup>. Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um Büroräume ■ sowie Archiv- und Lagerflächen ■ mit einem Flächenanteil von jeweils ca. 30%. Die verbleibende Fläche ■ verteilt sich auf verschiedene Raumarten.



Die leer stehenden Archiv- und Lagerflächen befinden sich zum überwiegenden Teil in der obersten oder untersten Geschossebene (Boden, Keller / Tiefgeschoss).

In der übergebenen Übersicht des Fachbereichs 24 vom 14. Juli 2014 sind **getätigte Investitionen und Investitionsbedarfe** angegeben. Demnach wurden seit 1991 an elf Standorten etwas mehr als 31 Mio. Euro in Verwaltungsbauten investiert, überwiegend an den Standorten Ratshof und Am Stadion 5/6.

Darüber hinaus besteht angabegemäß an elf Standorten Investitionsbedarf in Höhe von ca. 13 Mio. Euro. Die Schwerpunkte liegen hier bei den Standorten Ratshof, Jenaer Stift, Am Stadion 5/6, Große Brauhausstraße 18 und Kreuzerstraße 12.

Sowohl die Angaben zu den getätigten Investitionen als auch zu den künftigen Investitionsbedarfen sind teilweise nicht plausibel. Dies gilt auch im Abgleich mit dem Anlagevermögen.

So weist beispielsweise das Stadthaus einen Buchwert in Höhe von ca. 1.200 Euro/m<sup>2</sup> aus, ohne dass Investitionen getätigt worden sein sollen. Andererseits wurde in der Niemeyerstraße 1/2 angabegemäß in dieser Größenordnung investiert. Der Buchwert liegt aber lediglich bei 220 Euro/m<sup>2</sup>.

Zur Plausibilisierung der Angaben zur bisherigen Investitionstätigkeit und zum Investitionsbedarf, insbesondere aber zur Bewertung von Nachnutzungsoptionen, wurden ausgewählte Objekte zusammen mit dem unterstützenden Architekturbüro besichtigt. Dies umfasste die folgenden Standorte:

- Liebenauer Straße 118
- Kreuzerstraße 12
- Stendaler Straße 7
- Südpromenade 30
- Wolfgang-Borchert-Straße 75-77
- Ernst-Haeckel-Weg 10a
- Helmeweg 2
- Heidekrautweg 8

- Radeweller Weg 14
- Gustav-Weidanz-Weg 1
- Paul-Thiersch-Straße 1
- Christian-Wolff-Straße 2
- Rathausstraße 15
- Große Brauhausstraße 18

Auf eine Besichtigung von Standorten wurde verzichtet, wenn nach dem Bearbeitungsstand der Analyse diese für eine Aufgabe der Nutzung nicht in Betracht kamen bzw. dennoch weiter bewirtschaftet werden müssen, bereits konkretere Überlegungen für eine Nachnutzung bestanden oder der Zustand der Objekte bereits bekannt war.

Im Ergebnis dessen war festzustellen, dass augenscheinlich in fast alle Objekte mit unterschiedlichem Umfang investiert wurde. Einige Standorte wurden dabei offensichtlich vollumfänglich saniert (z. B. Südpromenade 30). Zum Teil fehlte der Abschluss der Investition durch ein Bauteil (z. B. Stendaler Straße 7 → Fassade). Andere Standorte hingegen haben kaum oder keine werthaltigen Investitionen erfahren (z. B. Kreuzerstraße 12).

Auffällig war an fast allen besichtigten Standorten, dass es hinsichtlich der laufenden Instandhaltung, insbesondere der Schönheitsreparaturen, erheblichen Nachholbedarf gibt. Es ist Instandhaltungsstau festzustellen.

Gemäß Beschluss des Planungsausschusses des Stadtrates vom 15. Oktober 2014 sind an den Standorten Rathausstraße 15 (Jenaer Stift), Stadthaus und Nietlebener Straße 14 mit dem Einsatz sanierungsbedingter Einnahmen oder von Städtebaufördermitteln bereits größere Investitionen vorgesehen.

### 3.2.2 Nutzung

- ca. 1.000 Mitarbeiter/-innen an 3 Standorten konzentriert
- 20 Streubestände, davon zehn Standorte mit maximal 20 Mitarbeiter/-innen
- drei Standorte ohne Nutzung
- hoher Nutzflächenanteil an Archivflächen
- Flächenverbrauch von  $\varnothing$  19 m<sup>2</sup> Bürofläche bzw. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Mitarbeiter/-in

Die überwiegende Zahl der 1.700 Verwaltungsmitarbeiter/-innen konzentriert sich an drei Standorten. An diesen Standorten besteht somit bereits die Möglichkeit, von Zentralisierungseffekten zu profitieren.

Ratshof	ca. 300 Mitarbeiter/-innen
Am Stadion 5/6	ca. 480 Mitarbeiter/-innen
Hansering 15 (angemietet)	ca. 250 Mitarbeiter/-innen

Drei Standorte sind ungenutzt. Diese sind:

Große Brauhausstraße 18  
Gustav-Weidanz-Weg 1  
Wolfgang-Borchert-Straße 75-77

An weiteren zehn Standorten sind jeweils maximal 20 Mitarbeiter/-innen tätig.

Große Steinstraße 60a	20 Mitarbeiter/-innen
Kreuzerstraße 12	20 Mitarbeiter/-innen
Stendaler Str. 7	20 Mitarbeiter/-innen
Nietlebener Straße 14	19 Mitarbeiter/-innen
Christian-Wolff-Str.2	18 Mitarbeiter/-innen
An der Feuerwache 5	16 Mitarbeiter/-innen
Stadthaus Markt 2 / Schmeerstraße 1	11 Mitarbeiter/-innen
Helmeweg 2	11 Mitarbeiter/-innen
Heidekrautweg 8	9 Mitarbeiter/-innen
Paul-Thiersch-Str. 1	8 Mitarbeiter/-innen

Die Standorte verteilen sich über die gesamte Stadt (Halle-Neustadt, Heide-Nord, Silberhöhe, Nördliche Innenstadt und Altstadt).

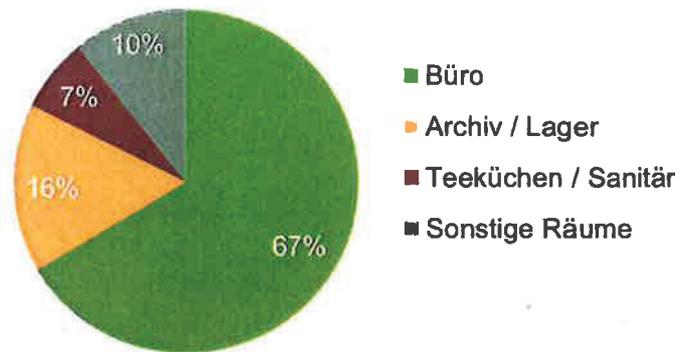
Derart kleine Verwaltungsstandorte sind im Hinblick auf die Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten grundsätzlich nur bedingt geeignet und lassen positive Zentralisierungseffekte vermuten. Die Vorteile aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sind eingangs des Abschnittes aufgelistet. Zur quantitativen Bewertung dieser Effekte ist zusätzlich die Ablauforganisation zu untersuchen.

Insgesamt nutzen die **städtischen Verwaltungen** eine **Nutzfläche** von ca. 47.800 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen gemäß den vorliegenden Raumbüchern ca. 31.800 m<sup>2</sup> bzw. 67% ausschließlich auf Büroflächen.

Die Schwankungsbreite zwischen den einzelnen Verwaltungsstandorten ist dabei sehr groß. Sie liegt zwischen Standorten mit einem Büroflächenanteil von < 40% (Liebenauer Straße 118, Große Steinstraße 60a, Christian-Wolff-Straße 2, Radeweller Weg 14, Stendaler Straße 7, Heidekrautweg 8 und Helmestraße 2) und Standorten mit einem Büroflächenanteil von mindestens 80% (Rathausstraße 15, Große Nikolaistraße 8, Hansering 15, Magdeburger Straße 23, Hansering 20) im Verhältnis zur städtischen Nutzfläche.

Teilweise sind gewisse Differenzen hinsichtlich des Anteils der Bürofläche offensichtlich nutzungsbedingt (z. B. Liebenauer Straße 118, Große Steinstraße 60a). Zum Teil sind diese Differenzen ohne konkrete Kenntnisse über Organisationsstruktur und Tätigkeitsfeld nicht nachvollziehbar.

Auffällig erscheint auf den ersten Blick der hohe Anteil an Archivflächen. Ob diese umfangreichen Archivflächen tatsächlich erforderlich sind, wurde nicht untersucht. Dies ist bei der Unterbringung städtischer Verwaltungsbereiche zukünftig kritisch zu hinterfragen. Ggf. sind Teile der Archivunterlagen nicht mehr aufbewahrungspflichtig oder können extern gelagert werden. Eine Prüfung wird empfohlen.



Die durchschnittliche **Bürofläche pro Mitarbeiter/-in** liegt bei 19 m<sup>2</sup>. Auch hier gibt es teilweise erhebliche Unterschiede.

In einem Fall (3 m<sup>2</sup>) ist dies nutzungsbedingt, da es sich nicht um eine klassische Verwaltungsnutzung mit Büronutzung handelt (Große Steinstraße 60a – Politessen). Im Radeweller Weg 14 fällt der Büroflächenanteil je Mitarbeiter mit 9 m<sup>2</sup> ebenfalls sehr gering aus. Dies wirkt sich jedoch auf die errechnete Durchschnittskennzahl nicht aus.

Ansonsten schwanken die Büroflächen zwischen 11 m<sup>2</sup> und 29 m<sup>2</sup>. Dabei weichen insbesondere die Standorte Niemeyerstraße 1/2, Stendaler Straße 7, Heidekrautweg 8, An der Feuerwache 5 und Paul-Thiersch-Straße 1 deutlich nach oben ab.

Die durchschnittliche **Nutzfläche pro Mitarbeiter/-in** beträgt 28 m<sup>2</sup>. Die Schwankungsbreite liegt zwischen 9 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>. Neben dem Abbau von Leerstand bestehen somit auch Einsparungspotentiale durch Reduzierung des Flächenverbrauchs je Mitarbeiter/-in.

### 3.2.3 Bewirtschaftung

- Betriebs- und Heizkosten von 2,90 Euro/m<sup>2</sup> über Benchmark / Erfahrungswerten → angemessene Heizkosten, erhöhte Betriebskosten
- erklärungsbedürftige Verbrauchskosten bei leer stehenden Objekten
- Einsparpotentiale bei Rahmenverträgen (insbesondere Strom)
- Instandhaltungsaufwendungen mit 12,60 Euro/m<sup>2</sup> Nettogrundfläche bzw. 16,90 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche vergleichsweise hoch

Die **Betriebs- und Heizkosten** wurden vom Fachbereich 24 mit den aktuellen Abrechnungsdaten für das Jahr 2013 zur Verfügung gestellt. Die Auswertungen erfolgten auf der Basis dieser Abrechnungsdaten aus dem Jahr 2013.

Ein separater Ausweis dieser Kosten nur für die Verwaltungsnutzung ist bei Mischobjekten nicht bzw. nur mit hohem Aufwand und Ungenauigkeiten möglich. Vor diesem Hintergrund erfolgte

jeweils die Betrachtung der gesamten Immobilie. Die Auswertung wurde auf der Basis der Kosten pro Quadratmeter Nettogrundfläche vorgenommen.

Im Jahr 2013 hatte die Stadt Halle für die 26 Verwaltungsstandorte Ausgaben für Betriebskosten in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro und für Heizkosten in Höhe von ca. 1 Mio. Euro.

Im Ergebnis der Auswertung liegen die Betriebs- und Heizkosten der Immobilien bei durchschnittlich ca. 2,90 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Dies weicht weiterhin von immobilienwirtschaftlichen Benchmarks nach oben ab, so dass Einsparpotential besteht.

Dabei bewegen sich die Heizkosten bis auf Einzelfälle auf einem durchschnittlichen oder sogar unterdurchschnittlichen Niveau. Die Abweichungen von den Benchmarks resultieren vorwiegend aus den Betriebskosten. Auffällige Positionen waren dabei insbesondere Hausmeister- und Objektüberwachungskosten sowie Wasserverbräuche.

Die folgenden Objekte weisen Betriebs- und Heizkosten von mehr als 3,00 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat auf:

Christian-Wolff-Str. 2	6,29 Euro/m <sup>2</sup>
Magdeburger Straße 23	4,89 Euro/m <sup>2</sup>
Nietlebener Straße 14	4,32 Euro/m <sup>2</sup>
Schopenhauer Straße 4	4,11 Euro/m <sup>2</sup>
Ratshof	4,07 Euro/m <sup>2</sup>
Stadthaus Markt 2 / Schmeerstraße 1	3,64 Euro/m <sup>2</sup>
Liebenauer Straße 118	3,29 Euro/m <sup>2</sup>
Große Steinstraße 60a	3,17 Euro/m <sup>2</sup>
An der Feuerwache 5	3,09 Euro/m <sup>2</sup>
Am Stadion 5 / 6	3,03 Euro/m <sup>2</sup>

Bei den Objekten Nietlebener Straße 14, Liebenauer Straße 118 und An der Feuerwache 5 ist ggf. die spezifische Nutzung Ursache für die erhöhten Kosten. Bei dem Objekt Christian-Wolff-Straße relativieren sich die Kosten bei Einbeziehung der Ulrichskirche, welche zu dieser Wirtschaftseinheit dazugehört. Die Heizkosten bleiben aber nutzungsbedingt hoch.

Weiterhin auffällig war, dass auch bei den vollständig leer stehenden Objekten Große Brauhausstraße 18 und Gustav-Weidanz-Weg 1 mit monatlich 0,50 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 0,80 Euro/m<sup>2</sup> nicht unerhebliche Heizkosten für das Jahr 2013 angefallen sind. Bei der Großen Brauhausstraße 18 gilt dies auch für die Wasserversorgung und die Stromkosten. Eine zeitnahe Prüfung ist empfehlenswert.

Neben der Analyse der abgerechneten Betriebs- und Heizkosten wurden auch Kosteneinsparungspotentiale auf der Grundlage bestehender Rahmenverträge untersucht. Dies umfasste vorrangig die Strom-, Gas- und Fernwärmelieferungsverträge, wobei die Verwaltungsbauten im

Gaslieferungsvertrag nicht explizit als Lieferstellen benannt sind. Eine Belieferung der Verwaltungsbauten zu den gleichen Konditionen wurde unterstellt.

Ein Vergleich mit den Konditionen aus von der HWG abgeschlossenen Rahmenverträgen stellt sich wie folgt dar:

#### Stromlieferungsvertrag

		Stadt Halle	HWG
Vertragsdauer		01.01.2013- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2016
Arbeitspreis	Hochtarif	6,430 ct/kWh	4,455 ct/kWh
Arbeitspreis	Nebentarif	4,610 ct/kWh	4,455 ct/kWh

#### Gaslieferungsvertrag

Vertragsdauer		01.01.2014- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Arbeitspreis		3,290 ct/kWh	2,528 ct/kWh

#### Fernwärmerahmenvertrag

Vertragsdauer		01.01.2014- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2016
Arbeitspreis		5,890 ct/kWh	5,830 ct/kWh

Signifikante Unterschiede bestehen ab dem Jahr 2015 insbesondere bei dem Stromlieferungsvertrag und bei dem Gaslieferungsvertrag. Daraus ergibt sich unabhängig von der Frage der Weiterbewirtschaftung aller Verwaltungsbauten grundsätzlich Einsparungspotential.

Beide Verträge haben eine vereinbarte Vertragslaufzeit bis zum 31.12.2016. Um die bestehenden Einsparungspotentiale zeitnah nutzen zu können, ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zu empfehlen, Verhandlungen über eine Anpassung der Lieferkonditionen in Bezug auf die bestehenden Verträge aufzunehmen.

Auf der Grundlage der Verbrauchszahlen aus dem Jahr 2013 errechnet sich für die Verwaltungsbauten das folgende mögliche Einsparungspotential:

#### Stromlieferungsvertrag

Jahresverbrauch 2013	ca. 2.900.000 kWh	
Ø Arbeitspreis Stadt Halle*	5,9750 ct/kWh →	173.275 €
Arbeitspreis HWG	4,4550 ct/kWh →	129.195 €
Einsparpotential		<b>44.080 €</b>

\* Kostenanteil Hochtarif pauschal 75%

### Gaslieferungsvertrag

Jahresverbrauch 2013	ca. 854.000 kWh		
Arbeitspreis Stadt Halle	3,2900 ct/kWh	→	28.097 €
Arbeitspreis HWG	2,5280 ct/kWh	→	<u>21.589 €</u>
Einsparpotential			<b>6.508 €</b>

Die Kosten für Strom und Gas könnten somit um ca. **50.600 Euro jährlich** gesenkt werden.

Neben den Verwaltungsbauten werden jedoch eine Vielzahl weiterer städtischer Gebäude mit Strom und Gas versorgt (z. B. Schulen). Daraus lässt sich bei Einbeziehung sämtlicher städtischer Immobilien ein weitaus höheres Einsparpotential vermuten.

Der Gaslieferungsvertrag beinhaltet eine Mindestabnahmemenge von 7.780.000 kWh. Unter Zugrundelegung dieser Verbrauchszahl erhöht sich das Einsparpotential bei städtischen Immobilien mit Gasversorgung von ca. 6.500 Euro auf rund 59.000 Euro. Es ist anzunehmen, dass bei einer derartigen Vertragsklausel (Mindestabnahmemenge) der tatsächliche Verbrauch höher liegt.

Die Anzahl der Lieferstellen für Strom ist gemäß dem ursprünglichen Stromlieferungsvertrag noch deutlich umfassender (10 Seiten A4), so dass hier ein noch höheres Einsparpotential zu vermuten ist.

Eine Neuverhandlung der Verträge ist unbedingt empfehlenswert.

Die **Kosten der laufenden Instandhaltung** wurden vom Fachbereich 24 bereits im Juli 2014 für das Jahr 2013 zur Verfügung gestellt. Zeitreihen lagen für belastbarere Ergebnisse nicht vor.

Ein separater Ausweis dieser Kosten nur für die Verwaltungsnutzung ist bei Mischobjekten nicht möglich. Vor diesem Hintergrund erfolgte jeweils die Betrachtung der gesamten Immobilie. Die Auswertung wurde auf der Basis der Kosten pro Quadratmeter Nettogrundfläche und Nutzfläche vorgenommen.

Durch die aktualisierte Auswertung ändern sich die Kernaussagen zu den Kosten der laufenden Instandhaltung nicht. Die Instandhaltungskosten liegen mit ca. 12,60 Euro/m<sup>2</sup> Nettogrundfläche bzw. mit ca. 16,90 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche verhältnismäßig hoch.

Bei Gewerbeimmobilien können die Instandhaltungskosten je nach Art ihrer Nutzung, ihrer Beanspruchung unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung durchaus in derartigen Größenordnungen liegen. Erfahrungswerte bei sanierten Beständen liegen jedoch deutlich niedriger. In dem Verwaltungsgebäude Hansering 19 lagen die Instandhaltungskosten seit Nutzungsbeginn im Jahr 2008 in keinem Jahr über 5,50 Euro/m<sup>2</sup> Nettogrundfläche. Hier besteht weiterhin Einsparungspotential.

Die folgenden Objekte weisen einen Instandhaltungsaufwand über dem ermittelten Durchschnittswert auf:

	Nettogrundfläche	Nutzfläche
Stadthaus Markt 2 / Schmeerstraße 1	61 Euro/m <sup>2</sup>	84 Euro/m <sup>2</sup>
Niemeyerstraße 1/2	28 Euro/m <sup>2</sup>	34 Euro/m <sup>2</sup>
Liebenauer Straße 118	24 Euro/m <sup>2</sup>	27 Euro/m <sup>2</sup>
Nietlebener Straße 14	19 Euro/m <sup>2</sup>	27 Euro/m <sup>2</sup>
Große Brauhausstraße 18	19 Euro/m <sup>2</sup>	26 Euro/m <sup>2</sup>
Christian-Wolff-Str. 2	19 Euro/m <sup>2</sup>	26 Euro/m <sup>2</sup>
Ernst-Haeckel-Weg 10a	16 Euro/m <sup>2</sup>	22 Euro/m <sup>2</sup>
Helmeweg 2	16 Euro/m <sup>2</sup>	20 Euro/m <sup>2</sup>
Am Stadion 5 / 6	14 Euro/m <sup>2</sup>	18 Euro/m <sup>2</sup>

Dabei ist festzustellen, dass im Jahr 2013 gerade bei Objekten, welche in der Vergangenheit bereits erheblich Investitionen erfahren haben bzw. welche sich auch augenscheinlich in einem guten Zustand befinden, überdurchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen getätigt wurden.

Die Christian-Wolff-Straße ist im Hinblick auf die Ulrichskirche abweichend zu betrachten. Mit der Großen Brauhausstraße 18 wurde hingegen auch bei einem vollständig leer stehenden Objekt überdurchschnittlich investiert.

Die vorstehenden Auswertungen beruhen auf einer stichtagsbezogenen bzw. statischen Analyse. Diese kann beispielsweise durch eine einmalige kostenintensivere Instandhaltungsmaßnahme oder starken Instandhaltungsstau zu Verzerrungen führen. Eine Betrachtung über einen längeren Zeitraum würde mehr Aufschluss über den regelmäßigen Erhaltungsaufwand der Gebäude bringen.

Gemäß der Auswertung der Bewirtschaftungskosten übersteigen die folgenden Objekte sowohl bei den Betriebs- und Heizkosten als auch beim Instandhaltungsaufwand die Durchschnittswerte:

	Betriebs- und Heizkosten	Instandhaltung
Christian-Wolff-Str.2	6,29 Euro/m <sup>2</sup>	19 Euro/m <sup>2</sup>
Nietlebener Straße 14	4,32 Euro/m <sup>2</sup>	19 Euro/m <sup>2</sup>
Stadthaus Markt 2 / Schmeerstraße 1	3,64 Euro/m <sup>2</sup>	61 Euro/m <sup>2</sup>
Liebenauer Straße 118	3,29 Euro/m <sup>2</sup>	24 Euro/m <sup>2</sup>
Am Stadion 5 / 6	3,03 Euro/m <sup>2</sup>	14 Euro/m <sup>2</sup>

Diese Zahlen relativieren sich bei der Christian-Wolff-Straße 2, wie bereits erwähnt, bei Einbeziehung der Nutzfläche der Ulrichskirche.

In jedem Fall ist für Bestandsimmobilien eine strategische Planung empfehlenswert. Diese sollte neben Plänen für eine systematische Instandhaltung auch die langfristige Perspektive für sämtliche Immobilien für die Verwaltungsunterbringung beinhalten. Die Planung muss handlungsleitend für den operativen Umgang mit den Objekten sowie die Investitionsüberlegungen sein. Hierbei sind Anpassungen der Aufbau- und Ablauforganisation zu berücksichtigen.

### **Handlungsempfehlungen**

Im Ergebnis der Datenauswertung ergeben sich unabhängig von der Frage der Aufgabe von Verwaltungsstandorten folgende Handlungsempfehlungen:

- Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs an Archivflächen für effektivere Nutzflächenverwendung, im Hinblick auf Zentralisierung auch in Keller- und Bodengeschossen
- Reduzierung von Leerstand durch Vermietung, Verwertung oder Wiederherstellung der Nutzbarkeit
- Konzentration von Verwaltungsbereichen (soweit organisatorisch möglich und sinnvoll)
- Verwertung oder Rückbau vollständig leer stehender Verwaltungsbauten ohne weitere Nutzungsabsichten zur sofortigen und dauerhaften Kostenreduzierung
- Überprüfung und Vermeidung nicht notwendiger Bewirtschaftungsaufwendungen in leer stehenden Objekten (Heizung, Wasser o. ä.)
- Überprüfung der Notwendigkeit bzw. des Umfangs auffälliger Betriebskostenpositionen (z. B. Hausmeister- und Objektüberwachungskosten)
- Verhandlungen über die Konditionen der Rahmenverträge für Gas und Strom
- Aufbau einer strategischen Planung für die Bestandsimmobilien

### 3.3 Ableitungen

Es wird empfohlen,

- neun Standorte mit ca. 1.200 Mitarbeiter/-innen weiter zu Verwaltungszwecken zu nutzen.
- die drei leer stehenden Objekte nicht wieder für eine Nutzung zu ertüchtigen.
- die verbleibenden 14 Verwaltungsstandorte mit ca. 500 Mitarbeitern/-innen hinsichtlich der Verwaltungsnutzung aufzugeben und zu verlagern.

Von den 14 Standorten sind:

- 7 Standorte mit Nachnutzungsoption
- 5 Standorte ohne Nachnutzungsoption (Rückbau)
- 2 Standorte ohne Nachnutzungserfordernis (Eigentum Dritter)

Eine temporäre Weiterbewirtschaftung ist im Regelfall möglich und erscheint sinnvoll. Eine kurzfristige Aufgabe der Verwaltungsstandorte ist unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten, bis auf Einzelfälle, nicht zwingend geboten. Mittel- bis langfristig wird der Bauzustand aber grundlegende Investitionen erfordern, so dass die Sachlage in diesem Betrachtungshorizont anders zu bewerten ist.

Abgesehen von der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung der Verwaltungsbestände im Hinblick auf Raumeffizienz und Bewirtschaftungskosten sind auch andere Aspekte bei der Bewertung der Objekte hinsichtlich der Frage eines Weiterbetriebes oder der Aufgabe der Verwaltungsnutzung einzubeziehen. Hierzu gehören:

- Bürger- und Mitarbeiterfreundlichkeit (z. B. zentrale Lage, verkehrsgünstig, Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten)
- dienststellenspezifische Erfordernisse
- objektbezogene Restriktionen
- Bedeutung des Standortes für die Stadt Halle (Saale)
- baulicher Zustand und Investitionsbedarf
- Generierung von Mieteinnahmen
- Verwertungsmöglichkeiten nach Nutzungsaufgabe

Im Ergebnis der Auswertung der vom Fachbereich 24 übergebenen Daten sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wurde eine Bewertung der einzelnen Standorte vorgenommen und eine Empfehlung zum weiteren Umgang mit den Objekten ausgesprochen. Bei Immobilien mit guten Standort- und Objekteigenschaften wurden Nachnutzungsüberlegungen angestellt.

Details zu den Handlungsempfehlungen sind den beigefügten Objektdatenblättern zu entnehmen.

### 3.3.1 Weiterbewirtschaftung

Vor dem Hintergrund der Bedeutung für die Stadt Halle, der derzeitigen Nutzung (u. a. Stadtrat, Bürgerservice), nicht unerheblicher Mieteinnahmen sowie der zentralen und damit bürgerfreundlichen Lage bleibt es bei der Annahme, dass die beiden nachfolgenden Standorte weiter betrieben werden.

Verwaltungsstandort	Anzahl Mitarbeiter/-innen	Nutzfläche			Leerstand Nutzfläche	Instandhaltung 2013 pro Jahr m <sup>2</sup> NGF	Betriebs- und Heizkosten 2013 pro Monat und m <sup>2</sup> NGF	Buchwert Grundstück u. Gebäude
		m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche Verwaltung m <sup>2</sup>	Nutzfläche je Mitarbeiter/-in m <sup>2</sup>				
Ratshof	298	8.378	7.093	24	15%	11,61	4,07	12.425.236
Stadthaus Markt 2 / Schmeerstraße 1	11	3.961	162	15	4%	60,84	3,64	6.649.292
	<b>309</b>	<b>12.338</b>	<b>7.255</b>	<b>23</b>	<b>12%</b>	<b>26,38</b>	<b>3,94</b>	<b>19.074.528</b>

Eine Weiterbewirtschaftung der beiden nachfolgenden Standorte ist unter dem Gesichtspunkt der Standortgröße und damit verbundener möglicher Zentralisierungseffekte ebenfalls sinnvoll.

Verwaltungsstandort	Anzahl Mitarbeiter/-innen	Nutzfläche			Leerstand Nutzfläche	Instandhaltung 2013 pro Jahr m <sup>2</sup> NGF	Betriebs- und Heizkosten 2013 pro Monat und m <sup>2</sup> NGF	Buchwert Grundstück u. Gebäude
		m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche Verwaltung m <sup>2</sup>	Nutzfläche je Mitarbeiter/-in m <sup>2</sup>				
Am Stadion 5 / 6	481	12.440	11.877	25	3%	13,70	3,03	6.648.002
Hansering 15	250	6.143	6.120	24	0%	2,50	2,35	0
	<b>731</b>	<b>18.583</b>	<b>17.997</b>	<b>25</b>	<b>2%</b>	<b>9,96</b>	<b>2,80</b>	<b>6.648.002</b>

Voraussetzung dafür ist, dass sich mit Auslaufen des Mietvertrages im Jahr 2020 zum Hansering 15 ergebende Handlungsspielräume hinsichtlich Mietvertragskonditionen oder Erwerb genutzt werden (siehe auch Objektdatenblatt).

Des Weiteren enthält das städtische Portfolio der Verwaltungsbauten Standorte, bei welchen aufgrund von objektbezogenen Restriktionen (z. B. gemeinsame technische Anlagen, Nutzung durch weitere städtische Einrichtungen) eine Aufgabe wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. nicht zwingend geboten ist. Trotz Aufgabe der Verwaltungsnutzung müssten diese Standorte in der Regel dennoch weiter bewirtschaftet werden. Dies betrifft die folgenden Standorte:

Verwaltungsstandort	Anzahl Mitarbeiter/-innen	Nutzfläche			Leerstand Nutzfläche	Instandhaltung 2013 pro Jahr m <sup>2</sup> NGF	Betriebs- und Heizkosten 2013 pro Monat und m <sup>2</sup> NGF	Buchwert Grundstück u. Gebäude
		m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche Verwaltung m <sup>2</sup>	Nutzfläche je Mitarbeiter/-in m <sup>2</sup>				
Jenaer Stift - Rathausstraße 15	30	1.399	608	20	49%	3,34	1,83	1.633.689
Christian-Wolff-Str.2	18	779	602	33	0%	18,92	6,29	1.269
An der Feuerwache 5	16	5.925	654	41	0%	11,13	3,09	4.430.576
Nietebener Straße 14	19	1.721	527	28	0%	19,19	4,32	1.474.765
	<b>83</b>	<b>9.824</b>	<b>2.391</b>	<b>29</b>	<b>7%</b>	<b>12,14</b>	<b>3,40</b>	<b>7.540.299</b>

Das nachfolgende Objekt befindet sich im Eigentum der HWG. Bei der Gesamtbetrachtung der Verwaltungsstandorte wird aufgrund der insgesamt guten immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen sowie der moderaten Miete, welche lediglich konzernintern fließt, eine Weiterbewirtschaftung unterstellt. Die unmittelbare Nähe zum Standort Hansering 15 bringt Konzentrationseffekte, welche die Weiterbewirtschaftung ebenfalls empfehlenswert machen.

Verwaltungsstandort	Anzahl Mitarbeiter/-innen	Nutzfläche				Instandhaltung 2013 pro Jahr m <sup>2</sup> NGF	Betriebs- und Heizkosten 2013 pro Monat und m <sup>2</sup> NGF	Buchwert Grundstück u. Gebäude
		m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche Verwaltung m <sup>2</sup>	Nutzfläche je Mitarbeiter/-in m <sup>2</sup>	Leerstand Nutzfläche %			
<b>Hansering 20</b>	62	1.656	1.656	27	0%	0,00	1,20	0
	62	1.656	1.656	27	0%	0,00	1,20	0

### 3.3.2 Komplettleerstände

An weiteren drei Verwaltungsstandorten sind derzeit keine städtischen Verwaltungsbereiche untergebracht. Hierbei handelt es sich um die Standorte:

Verwaltungsstandort	Anzahl Mitarbeiter/-innen	Nutzfläche				Instandhaltung 2013 pro Jahr m <sup>2</sup> NGF	Betriebs- und Heizkosten 2013 pro Monat und m <sup>2</sup> NGF	Buchwert Grundstück u. Gebäude
		m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche Verwaltung m <sup>2</sup>	Nutzfläche je Mitarbeiter/-in m <sup>2</sup>	Leerstand Nutzfläche %			
<b>Große Brauhausstraße 18</b>	0	632	0		100%	19,42	1,41	357.406
<b>Gustav-Weidanz-Weg 1</b>	0	860	0		100%	0,00	0,78	258.377
<b>Wolfgang-Borchert-Str. 75-77</b>	0	1.349	0		100%	0,00	0,00	k. A.
	0	2.840	0		100%	4,22	0,54	615.783

Diese Standorte stehen vollständig leer. Zur Ertüchtigung sind beträchtliche Investitionen erforderlich. Empfehlenswert ist eine kurzfristige Verwertung durch Verkauf bzw. Rückbau.

### 3.3.3 Nutzungsaufgabe / Standortverlagerung

Somit verbleiben die folgenden 14 Standorte für eine weitere Betrachtung:

Verwaltungsstandort	Anzahl Mitarbeiter/-innen	Nutzfläche				Instandhaltung 2013 pro Jahr m <sup>2</sup> NGF	Betriebs- und Heizkosten 2013 pro Monat und m <sup>2</sup> NGF	Buchwert Grundstück u. Gebäude
		m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche Verwaltung m <sup>2</sup>	Nutzfläche je Mitarbeiter/-in m <sup>2</sup>	Leerstand Nutzfläche %			
<b>Stendaler Str. 7</b>	20	1.777	1.599	80	0%	1,87	1,57	621.003
<b>Niemeyerstraße 1/2</b>	26	1.203	1.203	46	0%	28,48	2,28	319.338
<b>Liebenauer Straße 118</b>	28	1.943	1.943	69	0%	23,86	3,29	917.421
<b>Große Steinstraße 60a</b>	20	247	176	9	29%	7,68	3,17	182.200

Verwaltungsstandort	Anzahl Mitarbeiter/-innen	Nutzfläche	davon Nutzfläche Verwaltung	Nutzfläche je Mitarbeiter/-in	Leerstand Nutzfläche	Instandhaltung 2013 pro Jahr m <sup>2</sup> NGF	Betriebs- und Heizkosten 2013 pro Monat und m <sup>2</sup> NGF	Buchwert Grundstück u. Gebäude
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Schopenhauer Straße 4	80	2.714	2.647	33	0%	8,28	4,11	1.961.264
Radeweller Weg 14	23	1.847	542	24	71%	0,50	1,78	818.985
Kreuzerstraße 12	20	2.804	957	48	66%	0,85	1,50	472.697
Südpromenade 30	92	2.983	2.824	31	4%	7,19	2,81	1.106.273
Ernst-Haeckel-Weg 10a	52	2.033	2.033	39	0%	16,43	1,74	580.766
Heidekrautweg 8	9	1.106	672	75	13%	4,48	1,97	423.226
Helmeweg 2	11	1.404	670	61	0%	15,70	1,71	396.316
Paul Thiersch Str. 1	8	869	314	39	0%	9,41	1,80	455.790
Große Nikolaistraße 8	52	1.528	1.270	24	0%	1,49	2,56	0
Magdeburger Straße 23	72	1.631	1.631	23	0%	6,03	4,89	0
	<b>513</b>	<b>24.087</b>	<b>18.481</b>	<b>36</b>	<b>14%</b>	<b>8,68</b>	<b>2,56</b>	<b>8.255.279</b>

An diesen Verwaltungsstandorten sind derzeit ca. 500 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Davon wird für ca. 80 Mitarbeiter/-innen derzeit bereits eine neue Standortlösung vorbereitet (Projekt Schopenhauer Straße 4/Albert-Schweitzer-Straße 40).

Mindestens 20 weitere Mitarbeiter/-innen können im Zusammenhang mit den leer stehenden Flächen in bestehen bleibenden Verwaltungsstandorten untergebracht werden (z. B. Große Steinstraße 60a → Rathausstraße 15). Damit besteht grundsätzlich ein Flächenbedarf für insgesamt ca. 400 Mitarbeiter/-innen.

Was spricht, abgesehen von der Schopenhauer Straße 4, unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten für oder gegen eine Aufgabe dieser Verwaltungsstandorte?

Die Lage der Verwaltungsstandorte und die Standortgröße sprechen überwiegend für deren Aufgabe. Die Standorte verteilen sich über die Stadt Halle und sind meistens dezentral gelegen. Deren Betrieb ist dadurch mit einem höheren Aufwand verbunden. Zentralisierungseffekte können nicht genutzt werden.

Der Nutzflächenverbrauch je Mitarbeiter/-in ist überdurchschnittlich hoch. Zu dienststellenspezifischen Erfordernissen wurden, bis auf Einzelfälle, keine Angaben gemacht. Folgende Objekte verfügen über einen Nutzflächenverbrauch von mehr als 40 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter/-in:

- Stendaler Straße 7
- Niemeyer Straße 1/2
- Liebenauer Straße 118
- Kreuzerstraße 12
- Heidekrautweg 8
- Helmeweg 2

Bei dem Objekt Liebenauer Straße 118 lässt sich dies zumindest zum Teil mit dem hohen Anteil an nutzungsbedingten Nebenflächen (Werkstatt, Garagen) begründen.

Darüber hinaus sind derzeit ca. 14% der vorhandenen Nutzfläche keiner Nutzung zugeführt und stehen leer. Dies betrifft insbesondere die Objekte:

- Große Steinstraße 60a
- Radeweller Weg 14
- Kreuzerstraße 12

Für eine Ertüchtigung dieser leerstehenden Flächen wären teilweise erhebliche Investitionen notwendig.

Im Gegensatz zum Flächenverbrauch liegen die Bewirtschaftungskosten bei einer Gesamtbeurteilung dieser Objekte unter dem Durchschnitt. Auffällige Abweichungen gibt es hier insbesondere bei den Objekten Liebenauer Straße 118, Große Steinstraße 60a, Schopenhauer Straße 4 und Magdeburger Straße 23.

Die ebenfalls vergleichsweise unterdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen fallen höher als die Erfahrungswerte aus, befinden sich aber auf einem grundsätzlich akzeptablen Niveau. Signifikante Abweichungen gibt es bei den Standorten Liebenauer Straße 118 und Niemeyer Straße 1/2.

Auch der bauliche Zustand der Immobilien spricht nicht in jedem Fall für eine zeitnahe Aufgabe als Verwaltungsstandort. Im Ergebnis der Ortsbesichtigung oder aufgrund von Vorinvestitionen weisen fast alle Objekte, abgesehen von Rückständen bei Schönheitsreparaturen, einen annehmbaren baulichen Zustand auf. Wesentliche Investitionsbedarfe wurden vom Fachbereich 24 lediglich bei den Objekten Schopenhauer Straße 4, Kreuzerstraße 12 und Südpromenade 30 angegeben.

Dienststellenspezifische Aspekte können teilweise dennoch einen Erhalt einzelner Standorte erforderlich machen. Hier sei beispielsweise das seitens des Fachbereichs 24 erwähnte Sozialraumkonzept zu nennen. Dies lag dem Fachbereich 24 nicht vor. Vorstellungen/Planungen seitens der Stadt Halle zu dienststellenspezifischen Aspekten konnten in die Betrachtung deshalb nicht einfließen. Hierzu wäre die Beteiligung weiterer Fachbereiche erforderlich gewesen.

Bei zwei Standorten in Halle-Neustadt wurde zum Beispiel der Hinweis auf das Sozialraumkonzept gegeben. Im Rahmen einer räumlichen Neuorganisation ist eine Integrierung von standortgebundenen Tätigkeitsfeldern auch in dem bestehenden Standort Am Stadion 5/6 möglich. Die Untersuchung der städtischen Organisation war nicht Gegenstand der Betrachtung. Dies war auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Zentralisierungseffekte können mangels Kenntnissen zur Aufbau- und Ablauforganisation sowie deren mittel- bis langfristigen Planung nicht monetär bemessen werden.

Unabhängig davon kommt eine Aufgabe von Verwaltungsstandorten auch dann in Betracht, wenn die Stadt Halle für deren Nutzung Mietzahlungen leisten muss. Dabei ist zu differenzieren, ob es sich um Zahlungsströme innerhalb des städtischen Konzernverbundes oder nach außen an Dritte handelt. Letzteres führt unter dem Blickwinkel des gesamten Konzernverbundes zu Einsparungspotential.

Weiterhin ist bei der Frage der Aufgabe von Verwaltungsstandorten zu beachten, ob und welche Nachnutzungsoptionen für die Immobilien bestehen. Stehen die Objekte danach leer und sorgen durch Vandalismus oder Verfall für ein negatives Stadtbild? Welche Aufwendungen fallen trotz Aufgabe der Standorte noch an (Bewirtschaftungskosten, Rückbau)? Oder gibt es Möglichkeiten/Wege für eine sinnvolle und wirtschaftliche Nachnutzung?

Die nähere Untersuchung der Verwaltungsstandorte führte zu dem Ergebnis, dass es zwar grundsätzlich bei allen Objekten alternative Nutzungsmöglichkeiten gibt, diese aber zum überwiegenden Teil nicht wirtschaftlich darstellbar sind. Dies trifft beispielsweise auf eine Umnutzung der als Verwaltungsgebäude hergerichteten ehemaligen Kitas zu.

Für die folgenden Immobilien erscheint im Ergebnis der Untersuchungen eine Verwertung sinnvoll und umsetzbar:

Verwaltungsstandort	Buchwert Grundstück u. Gebäude €	Verwertungsoption
<b>Niemeyerstraße 1/2</b>	319.338	Verkauf, Umnutzung Wohnen
<b>Liebenaauer Straße 118</b>	917.421	Verkauf, Vorratsfläche Neubau
<b>Große Steinstraße 60a</b>	182.200	Verkauf, Umnutzung Wohnen
<b>Radeweller Weg 14</b>	818.985	Verkauf, Umnutzung Wohnen/ggf. Wohnungseigentum
<b>Südpromenade 30</b>	1.106.273	Verkauf, Umnutzung als Wohnanlage für betreutes Wohnen
<b>Paul Thiersch Str. 1</b>	455.790	gewerbliche Vermietung, ggf. Verkauf
	<b>3.800.007</b>	

Für die folgenden Immobilien kommt bei einer Aufgabe als Verwaltungsstandort nur eine Verwertung durch Rückbau in Betracht, insoweit diese nicht der Erfüllung anderer städtischer Aufgaben dienen können:

Verwaltungsstandort	Buchwert Grundstück u. Gebäude €
<b>Stendaler Str. 7</b>	621.003
<b>Kreuzerstraße 12</b>	472.697
<b>Ernst-Haeckel-Weg 10a</b>	580.766
<b>Heidekrautweg 8</b>	423.226
<b>Helmeweg 2</b>	396.316
	<b>2.494.008</b>

Bei den zwei Anmietungsobjekten (Große Nikolaistraße 8, Magdeburger Straße 23) obliegt die  
Nachnutzung dem jeweiligen Eigentümer.

### 3.4 Ökonomische Betrachtung

Mit der nachfolgenden ökonomischen Betrachtung soll aufgezeigt werden, welche finanziellen Auswirkungen eine Weiterbewirtschaftung der 13 verbleibenden Verwaltungsstandorte hat (ohne Schopenhauer Straße 4). Dieser prognostizierte Ausblick erfolgt über einen Zeitraum von 30 Jahren und stellt die Einnahmen- und Ausgabensituation dar.

Ausgehend von den übergebenen Daten des Fachbereichs 24 werden bei einer Weiterbewirtschaftung dieser Standorte folgenden IST-Zahlen/Annahmen unterstellt:

- aktuelle Mieteinnahmen von ca. 119 TEURO/Jahr
- Einnahmen aus Betriebs- und Heizkostenumlage aus Drittvermietung (pauschal flächenanteilig) ca. 64 TEURO/Jahr
- keine Einnahmen aus Verwertung (Verkauf)
- aktuelle Mietausgaben aus Anmietungsverträgen ca. 303 TEURO/Jahr
- aktuelle Instandhaltungsaufwendungen ca. 238 TEURO/Jahr
- aktuelle Betriebs- und Heizkostenaufwendungen ca. 758 TEURO/Jahr
- keine Rückbaukosten
- Investitionsaufwand (ohne Instandhaltung) ca. 1.000 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf Betrachtungszeitraum von 30 Jahren, Annahme einer Komplettsanierung der städtischen Verwaltungsimmobilien im Zeitraum

Sämtliche Einnahmen- und Ausgaben werden inflationsausgleichend mit 2% indiziert. Über den Betrachtungszeitraum stellt sich die Entwicklung im Ergebnis einer vereinfachten Rechnung wie folgt dar:

	Mieteinnahmen	Betriebs- und Heizkostenumlage	Verwertungseinnahmen	Mietausgaben	Instandhaltung	Betriebs- und Heizkosten	Rückbaukosten	Investitionsbedarf	Jährlicher Gesamtaufwand
Index	2%			2%	2%	2%		2%	
Jahr 1	119.231 €	64.229 €	0 €	-303.154 €	-237.578 €	-758.056 €	0 €	-607.288 €	-1.722.616 €
Jahr 2	121.616 €	65.514 €	0 €	-309.217 €	-242.330 €	-773.217 €	0 €	-619.434 €	-1.757.068 €
Jahr 3	124.048 €	66.824 €	0 €	-315.401 €	-247.176 €	-788.681 €	0 €	-631.823 €	-1.792.209 €
Jahr 4	126.529 €	68.161 €	0 €	-321.709 €	-252.120 €	-804.455 €	0 €	-644.459 €	-1.828.054 €
Jahr 5	129.059 €	69.524 €	0 €	-328.144 €	-257.162 €	-820.544 €	0 €	-657.348 €	-1.864.615 €
Jahr 6	131.641 €	70.914 €	0 €	-334.707 €	-262.305 €	-836.955 €	0 €	-670.495 €	-1.901.907 €
Jahr 7	134.273 €	72.333 €	0 €	-341.401 €	-267.551 €	-853.694 €	0 €	-683.905 €	-1.939.945 €
Jahr 8	136.959 €	73.779 €	0 €	-348.229 €	-272.902 €	-870.768 €	0 €	-697.583 €	-1.978.744 €
Jahr 9	139.698 €	75.255 €	0 €	-355.193 €	-278.360 €	-888.183 €	0 €	-711.535 €	-2.018.319 €
Jahr 10	142.492 €	76.760 €	0 €	-362.297 €	-283.928 €	-905.947 €	0 €	-725.765 €	-2.058.685 €
Jahr 11	145.342 €	78.295 €	0 €	-369.543 €	-289.606 €	-924.066 €	0 €	-740.281 €	-2.099.859 €
Jahr 12	148.249 €	79.861 €	0 €	-376.934 €	-295.398 €	-942.547 €	0 €	-755.086 €	-2.141.856 €
Jahr 13	151.214 €	81.458 €	0 €	-384.473 €	-301.306 €	-961.398 €	0 €	-770.188 €	-2.184.693 €
Jahr 14	154.238 €	83.088 €	0 €	-392.162 €	-307.332 €	-980.626 €	0 €	-785.592 €	-2.228.387 €
Jahr 15	157.323 €	84.749 €	0 €	-400.005 €	-313.479 €	-1.000.239 €	0 €	-801.304 €	-2.272.955 €

	Mieteinnahmen	Betriebs- und Heizkostenumlage	Verwertungseinnahmen	Mietausgaben	Instandhaltung	Betriebs- und Heizkosten	Rückbaukosten	Investitionsbedarf	Jährlicher Gesamtaufwand
Index	2%			2%	2%	2%		2%	
Jahr 16	160.469 €	86.444 €	0 €	-408.005 €	-319.749 €	-1.020.244 €	0 €	-817.330 €	-2.318.414 €
Jahr 17	163.679 €	88.173 €	0 €	-416.165 €	-326.144 €	-1.040.648 €	0 €	-833.676 €	-2.364.782 €
Jahr 18	166.952 €	89.937 €	0 €	-424.489 €	-332.667 €	-1.061.461 €	0 €	-850.350 €	-2.412.078 €
Jahr 19	170.291 €	91.735 €	0 €	-432.979 €	-339.320 €	-1.082.691 €	0 €	-867.357 €	-2.460.319 €
Jahr 20	173.697 €	93.570 €	0 €	-441.638 €	-346.106 €	-1.104.344 €	0 €	-884.704 €	-2.509.526 €
Jahr 21	177.171 €	95.442 €	0 €	-450.471 €	-353.028 €	-1.126.431 €	0 €	-902.398 €	-2.559.716 €
Jahr 22	180.714 €	97.350 €	0 €	-459.480 €	-360.089 €	-1.148.960 €	0 €	-920.446 €	-2.610.911 €
Jahr 23	184.329 €	99.297 €	0 €	-468.670 €	-367.291 €	-1.171.939 €	0 €	-938.855 €	-2.663.129 €
Jahr 24	188.015 €	101.283 €	0 €	-478.043 €	-374.637 €	-1.195.378 €	0 €	-957.632 €	-2.716.391 €
Jahr 25	191.776 €	103.309 €	0 €	-487.604 €	-382.129 €	-1.219.286 €	0 €	-976.785 €	-2.770.719 €
Jahr 26	195.611 €	105.375 €	0 €	-497.356 €	-389.772 €	-1.243.671 €	0 €	-996.320 €	-2.826.134 €
Jahr 27	199.523 €	107.483 €	0 €	-507.303 €	-397.567 €	-1.268.545 €	0 €	-1.016.247 €	-2.882.656 €
Jahr 28	203.514 €	109.632 €	0 €	-517.449 €	-405.519 €	-1.293.916 €	0 €	-1.036.572 €	-2.940.309 €
Jahr 29	207.584 €	111.825 €	0 €	-527.798 €	-413.629 €	-1.319.794 €	0 €	-1.057.303 €	-2.999.116 €
Jahr 30	211.736 €	114.061 €	0 €	-538.354 €	-421.902 €	-1.346.190 €	0 €	-1.078.449 €	-3.059.098 €
	4.836.973 €	2.605.664 €	0 €	-12.298.375 €	-9.638.083 €	-30.752.876 €	0 €	-24.636.512 €	-69.883.210 €
	7.442.636 €			-77.325.846 €					

Bei einer weiteren Bewirtschaftung der 13 Verwaltungsstandorte über 30 Jahre ist seitens der Stadt Halle ein Saldo von Einnahmen und Ausgaben in Höhe von ca. -70 Mio. Euro zu erwarten.

## 4 Untersuchungsergebnisse Verwaltungsneubau

### 4.1 Kapazitätsplanung

Bei einer Aufgabe von 13 Verwaltungsstandorten gemäß Punkt 3.3 ist für ca. 400 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen eine neue Unterbringung zu schaffen. Dabei soll insbesondere durch eine Optimierung von Flächen, Bewirtschaftungskosten und Organisation eine Reduzierung der Unterbringungskosten erreicht werden.

Der Flächenbedarf für einen Arbeitsplatz liegt durchschnittlich bei ca. 30 m<sup>2</sup> (Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre 39. Auflage). Dieser Flächenbedarf umfasst eine Bürofläche von ca. 15 m<sup>2</sup> sowie Flächenanteile für Sanitäranlagen, Archive, Lager, Kantine/Teeküche, Haustechnik, Verkehrsflächen usw.

Bei den aufzugebenden 13 Verwaltungsstandorten beträgt der aktuelle Flächenverbrauch ca. 37 m<sup>2</sup> zuzüglich anteiliger Verkehrs- und Funktionsflächen. Die anteiligen Verkehrs- und Funktionsflächen konnten aufgrund von Mischnutzungen (Verwaltung/Dritte) nicht genau ermittelt werden. Eine überschlägige Schätzung ergibt inklusive den Verkehrs- und Funktionsflächen einen Flächenverbrauch von ca. 47 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter/-in und liegt damit mit ca. 60% deutlich über dem durchschnittlichen Flächenbedarf nach Neufert. Leer stehende Flächen sind dabei noch nicht berücksichtigt.

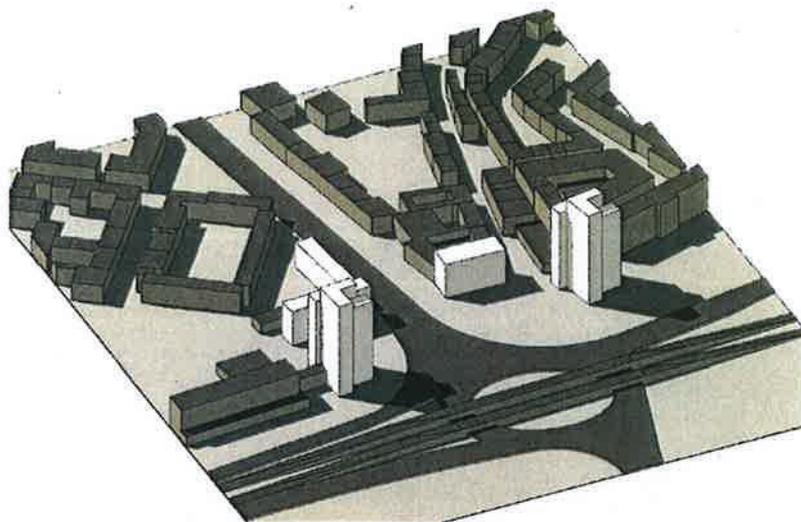
Bei den Planungen des Architekturbüros wurde dieser Flächenansatz zugrunde gelegt (Nettogrundfläche ohne Erschließungskern). Somit beträgt der Flächenbedarf in einem Neubau für 400 Arbeitsplätze ca. 12.000 m<sup>2</sup> (400 Mitarbeiter/-innen x 30 m<sup>2</sup>).

## 4.2 Gebäude- und Investitionskonzeption

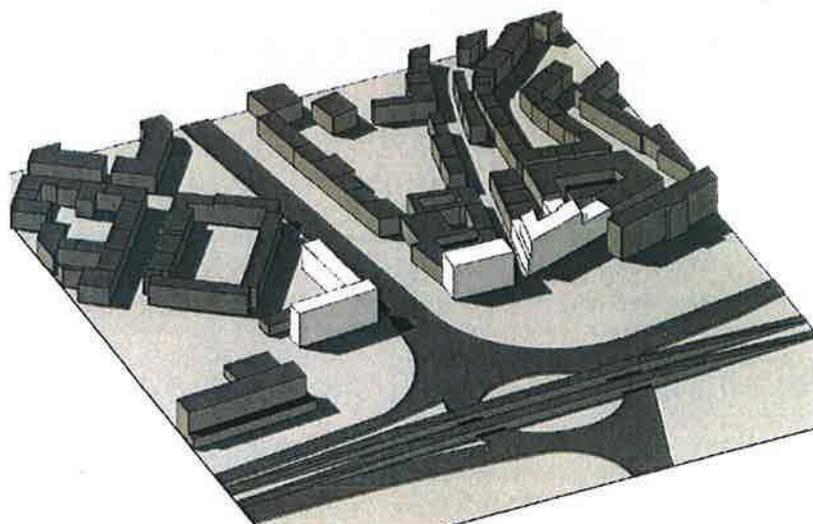
Eine Verwaltungsunterbringung für ca. 400 Mitarbeiter mit einem Flächenbedarf von ca. 12.000 m<sup>2</sup> kann auf dem avisierten Baufeld am Riebeckplatz nur mit einem hochgeschossigen Bürogebäude geplant werden. Andernfalls ist der Flächenbedarf nicht darstellbar.

Ein solches Vorhaben erfordert einen Bebauungsplan.

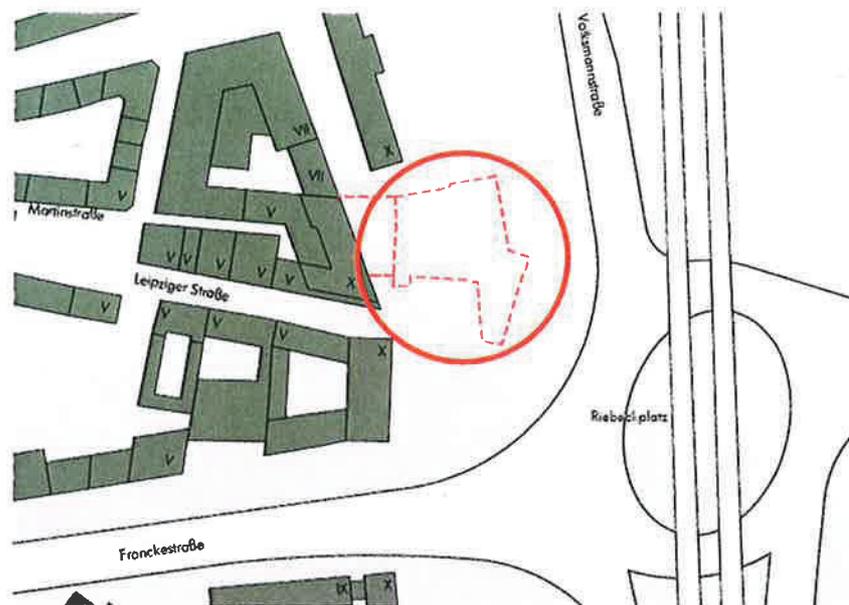
Vor dem Abriss der Punkthochhäuser Riebeckplatz 6 und 10 war die folgende städtebauliche Situation an diesem Standort vorzufinden.



Mit dem bereits erfolgten Rückbau und der geplanten Umsetzung des ersten Bauabschnittes der Neubauvorhaben der HWG am Riebeckplatz ergibt sich das folgende städtebauliche Bild.

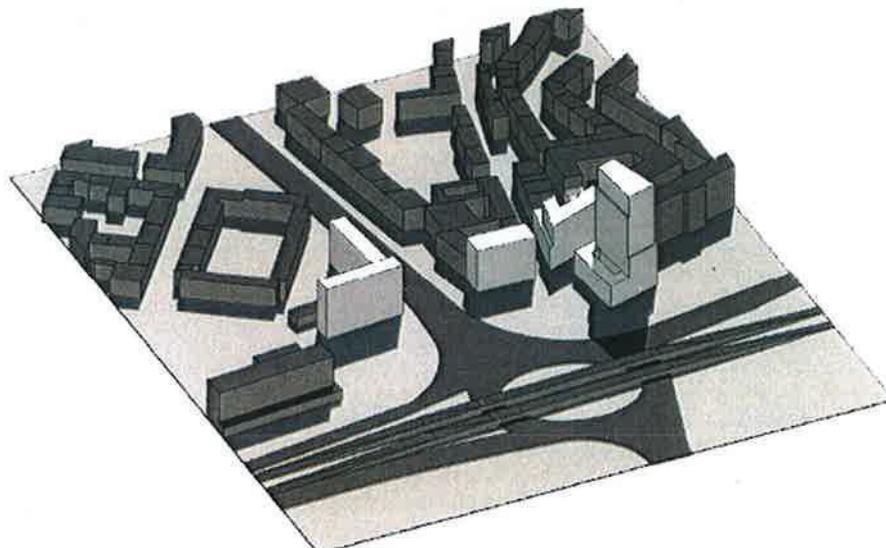


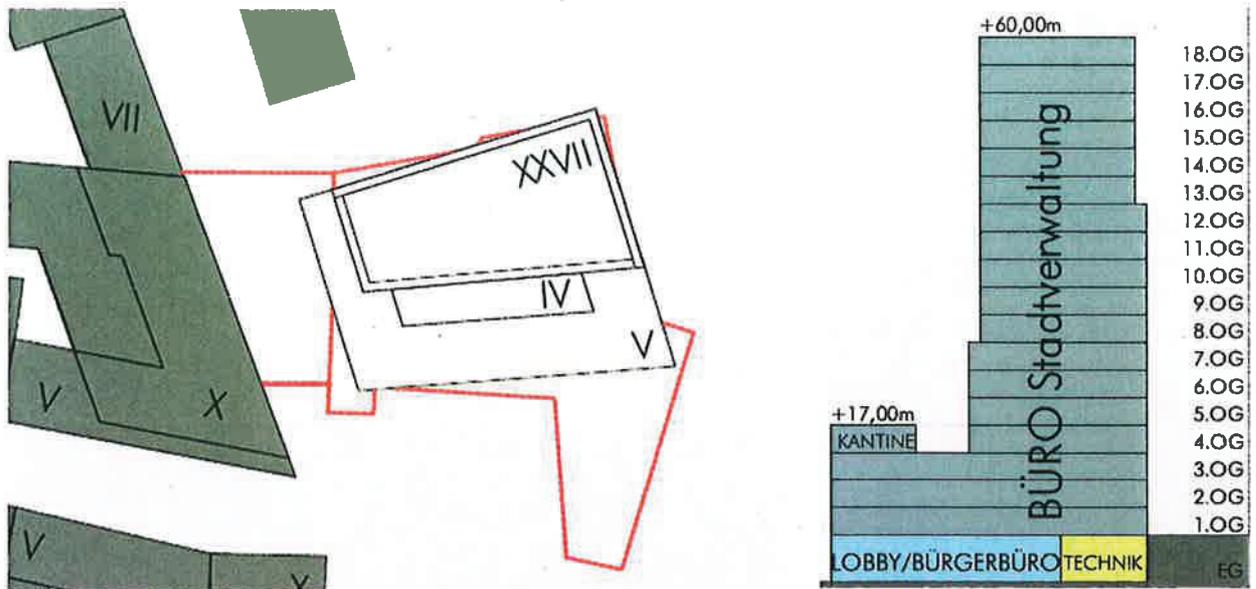
Damit steht grundsätzlich das folgende Baufeld, ggf. unter Einbeziehung städtischer Flächen, für einen Verwaltungsneubau zur Verfügung.



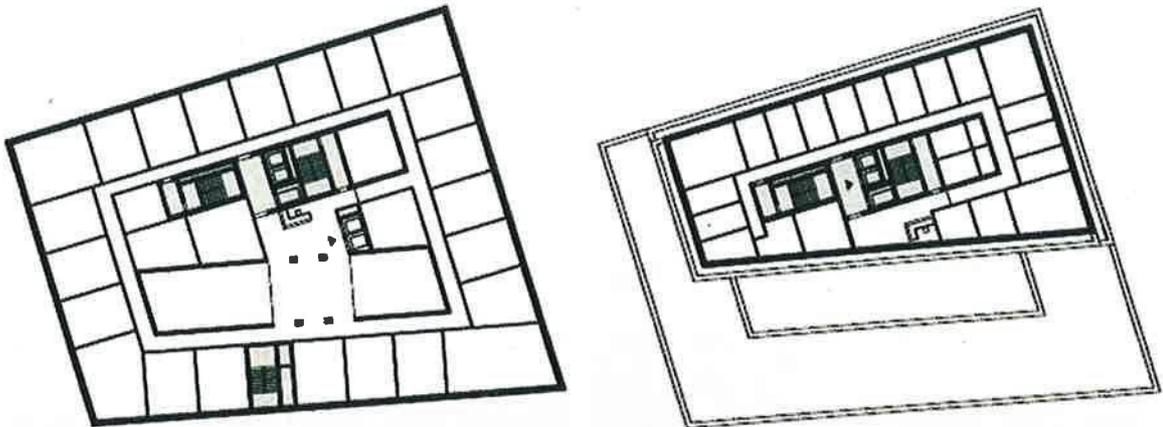
Die Planung eines Verwaltungsneubaus hat erheblichen Einfluss auf den im ersten Bauabschnitt geplanten Wohnungsneubau. Insbesondere die Baudichte und eine damit verbundene Einschränkung der Belichtung können die wirtschaftliche Entwicklung des Wohnungsneubaus negativ beeinflussen.

Die Zielsetzung bei der Entwicklung einer städtebaulichen und nachbarschaftlichen Lösung bestand deshalb darin, zum einen die Verkehrsachse Dorotheenstraße und zum anderen die Attraktivität des Wohnungsneubaus zu erhalten. Vor diesem Hintergrund hat das beauftragte Architekturbüro einen ersten Entwurf erstellt, welcher in den Sockelgeschossen das vorhandene Flächenpotential ausnutzt und in den Turmgeschossen den Belichtungserfordernissen benachbarter Gebäude Rechnung trägt.

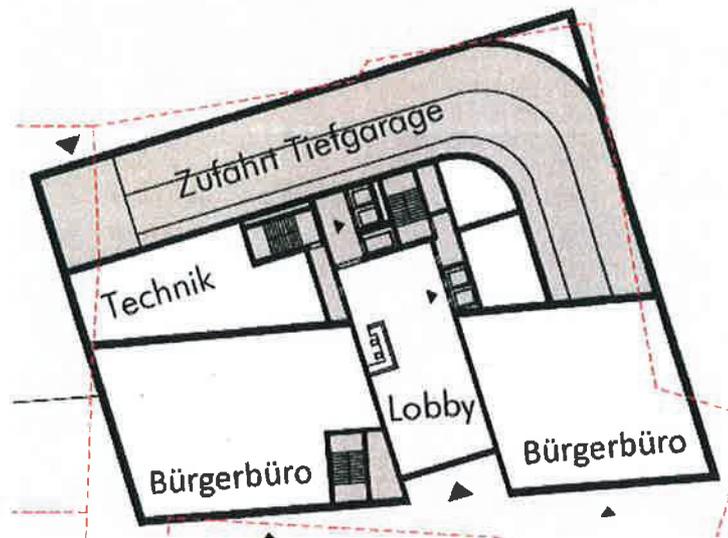




Mit einem solchen Neubau sind grundsätzlich die folgenden Grundrisslösungen für das Sockelregelschoss und das Turmregelgeschoss möglich.



Die Errichtung einer Tiefgarage zur Schaffung von Stellplätzen ist grundsätzlich umsetzbar. In der nachfolgenden Darstellung ist eine mögliche Option abgebildet.



Laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) wird ein Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche Verwaltung/Gewerbe benötigt. Dies ergibt überschlägig einen Bedarf von ca. 300 Stellplätzen. Für eine alleinige Unterbringung im Neubau wären ca. 5-6 Untergeschosse erforderlich. Die Errichtung einer solchen Tiefgarage wird unter Beachtung des schwierigen Baugrundes, der Verkehrsführung und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht empfohlen.

Mit Blick auf das veröffentlichte Leitbild für den Riebeckplatz ergibt sich eine wirtschaftlichere und sowohl städtebaulich als auch verkehrstechnisch bessere Variante. Das Leitbild sieht unter anderem für den Quadranten in der Volkmannstraße die Errichtung eines höheren Gebäudes vor. In dieses Gebäude könnte ein Parkhaus integriert werden. Die Errichtung würde oberirdisch erfolgen und ist somit kostengünstiger in Bezug auf Herrichtung und Bewirtschaftung.

In der Stadt Halle entsteht damit ein Parkhaus an einem verkehrstechnisch wichtigen Standort. Durch die im Leitbild geplanten Fußgängerverbindungen wäre das Parkhaus sowohl vom Verwaltungsbau als auch vom Hotel Maritim aus gut erreichbar. Darüber hinaus können Bahnkunden und Besucher der Stadt (aus Richtung Halle Ost) ein solches Parkhaus nutzen.

Für die weitere Betrachtung wird angenommen, dass der Verwaltungsneubau ohne Tiefgarage errichtet wird.

Die Umsetzung eines solchen Neubauvorhabens führt nach einer ersten groben Kostenschätzung des unterstützenden Architekturbüros zu folgenden Neubaukosten:

Kostengruppe	Kosten in Euro brutto
100 Grundstück	0 €
200 Herrichten und Erschließen	150.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	30.900.000 €
400 Bauwerk - technische Anlagen	9.900.000 €
500 Außenanlagen	250.000 €
600 Ausstattung / Kunstwerke	0 €
<b>Summe KG 100 - 500</b>	<b>41.200.000 €</b>
700 Baunebenkosten	8.200.000 €
<b>Gesamtbaukosten KG 100 - 700</b>	<b>49.400.000 €</b>

Dies entspricht Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 2.900 Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

Die Kostenschätzung ist eine Mischkalkulation aus dem BKI - Baukostenbuch Stand 2013, bereits abgeschlossener sowie aktuell laufender Baumaßnahmen des beauftragten Architekturbüros und einem Zuschlag für die Anforderung an ein Hochhausprojekt.

#### Vergleichsobjekte aus dem BKI

- Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage mittlerer Standard Bender, Hetzel-Partner Architekten, Koblenz
- Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage mittlerer Standard Architekten Schweger + Partner, Hamburg

#### Vergleichsprojekte des Architekturbüros

- Neubau Zwischenbau Finanzamt Grimma (Verwaltungsgebäude/Finanzamt)
- Ärzte-Haus Georg-Schwarz-Straße (Büro- und Geschäftshaus mit Praxen)
- Bacharchiv Leipzig (Büro- und Verwaltungsgebäude mit Museum)
- Neubau einer Tiefgarage Douglasstraße in Berlin

- Medienzentrums Berlin (Verwaltung Pharmakonzern, sowie Büros für Takeda, Game Duell, Groupon, King u. a.)
- Katharinum, Leipzig
- Umspannwerk Humboldt, Berlin
- Steglitzer Kreisel, Berlin
- Bleichertwerke, Leipzig

Da es sich bei den oben aufgeführten Projekten jedoch nicht um Gebäude im Hochhausbereich handelt, wurde der Kostenansatz um 22 Prozent erhöht, um auch die Kosten für notwendige bauliche Besonderheiten zu berücksichtigen. Dies sind im Besonderen:

- Einbau einer Raumlüftungsanlage (Fenster ab einer gewissen Höhe müssen verschlossen ausgeführt werden)
- Einbau spezieller Pumpentechnik für Trinkwasserversorgung
- Ausbildung spezieller Fluchttreppenhäuser (notwendige Treppenträume werden Sicherheitstreppenträume mit Druckentlüftungsanlagen) und eines zusätzlichen Feuerwehraufzuges
- Einbau automatischer Feuerlöschanlagen
- Ausstattung mit Brandmeldeanlage sowie mit Alarmierungs- und Lautsprecheranlagen
- Einbau einer Sicherheitsstromversorgungsanlage
- Rauchableitungsanlagen für jedes Geschoss
- Anteil an Gründungskosten für Ausbildung der Fundamente für erhöhte Lastaufnahme
- Bauteildimensionierung nach erhöhten Lastansätzen (z. B. erhöhter Windlast-Ansatz)
- Einbau von mindestens 2 Fahrstühlen
- Rauchabzugs- und Lüftungsanlage auch für Installationsschächte sowie etagenweises Schotten von Installationsschächten

### 4.3 Ökonomische Betrachtung

des Neubauvorhabens (Verwaltung)

Mit der nachfolgenden ökonomischen Betrachtung soll aufgezeigt werden, welche finanziellen Auswirkungen der Neubau eines Verwaltungsstandortes am Riebeckplatz unter den zuvor dargestellten Maßgaben hat. Dieser prognostizierte Ausblick erfolgt über einen Zeitraum von 30 Jahren und stellt die Einnahmen- und Ausgabensituation dar.

Bei einem Neubau am Riebeckplatz wird davon ausgegangen, dass dieses Gebäude von der HWG errichtet und als Ganzes an die Stadt vermietet wird. Der kalkulierten Mietzahlung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- 4% Annuität für Fremdkapital bei Ausfinanzierung von 80%
- 0,5% Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals
- 8 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr Instandhaltung
- Verwaltung pauschal 20 TEURO

Die Mietausgaben für die Stadt Halle betragen bei der Anmietung des Neubaus somit anfänglich 1,7 Mio. Euro jährlich (entspricht ca. 12,10 Euro/m<sup>2</sup>). Darüber hinaus werden die folgenden Einnahmen und Ausgaben unterstellt, welche von der Stadt Halle erzielt bzw. aufgewendet werden müssen:

- Mieteinnahmen aus Drittvermietung
  - 3 Funkantennen → 1.500 Euro/Antenne/Monat
- keine Einnahmen aus Betriebs- und Heizkostenumlage aus Drittvermietung
- Einnahmen aus Verwertung bestehender Verwaltungsstandorte in Höhe von ca. 3,8 Mio. Euro (zum Buchwert → siehe Punkt 3.3.3)
- keine Instandhaltungsaufwendungen (in Miete enthalten)
- Betriebs- und Heizkostenaufwendungen von ca. 2,50 Euro/m<sup>2</sup>
- Rückbaukosten in Höhe von 50 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche für aufzugebende Verwaltungsstandorte (siehe Punkt 3.3.3)
- kein Investitionsaufwand (ohne Instandhaltung)

Sämtliche Einnahmen und Ausgaben werden inflationsausgleichend mit 2% indexiert. Über den Betrachtungszeitraum stellt sich die Entwicklung im Ergebnis einer vereinfachten Rechnung wie folgt dar:

	Mieteinnahmen	Betriebs- und Heizkostenumlage	Verwertungseinnahmen (siehe 3.3.3)	Mietausgaben	Instandhaltung	Betriebs- und Heizkosten	Rückbaukosten (siehe 3.3.3)	Investitionsbedarf	Jährlicher Gesamtaufwand	
Index	2%			2%	2%	2%		2%		
Jahr 1	54.000 €	0 €	3.800.007 €	-1.746.200 €	0 €	-360.000 €	-456.200 €	0 €	1.291.607 €	
Jahr 2	55.080 €	0 €	0 €	-1.781.124 €	0 €	-367.200 €	0 €	0 €	-2.093.244 €	
Jahr 3	56.182 €	0 €	0 €	-1.816.746 €	0 €	-374.544 €	0 €	0 €	-2.135.109 €	
Jahr 4	57.305 €	0 €	0 €	-1.853.081 €	0 €	-382.035 €	0 €	0 €	-2.177.811 €	
Jahr 5	58.451 €	0 €	0 €	-1.890.143 €	0 €	-389.676 €	0 €	0 €	-2.221.367 €	
Jahr 6	59.620 €	0 €	0 €	-1.927.946 €	0 €	-397.469 €	0 €	0 €	-2.265.795 €	
Jahr 7	60.813 €	0 €	0 €	-1.966.505 €	0 €	-405.418 €	0 €	0 €	-2.311.111 €	
Jahr 8	62.029 €	0 €	0 €	-2.005.835 €	0 €	-413.527 €	0 €	0 €	-2.357.333 €	
Jahr 9	63.270 €	0 €	0 €	-2.045.952 €	0 €	-421.797 €	0 €	0 €	-2.404.479 €	
Jahr 10	64.535 €	0 €	0 €	-2.086.871 €	0 €	-430.233 €	0 €	0 €	-2.452.569 €	
Jahr 11	65.826 €	0 €	0 €	-2.128.608 €	0 €	-438.838 €	0 €	0 €	-2.501.620 €	
Jahr 12	67.142 €	0 €	0 €	-2.171.180 €	0 €	-447.615 €	0 €	0 €	-2.551.653 €	
Jahr 13	68.485 €	0 €	0 €	-2.214.604 €	0 €	-456.567 €	0 €	0 €	-2.602.686 €	
Jahr 14	69.855 €	0 €	0 €	-2.258.896 €	0 €	-465.698 €	0 €	0 €	-2.654.740 €	
Jahr 15	71.252 €	0 €	0 €	-2.304.074 €	0 €	-475.012 €	0 €	0 €	-2.707.834 €	
Jahr 16	72.677 €	0 €	0 €	-2.350.155 €	0 €	-484.513 €	0 €	0 €	-2.761.991 €	
Jahr 17	74.130 €	0 €	0 €	-2.397.158 €	0 €	-494.203 €	0 €	0 €	-2.817.231 €	
Jahr 18	75.613 €	0 €	0 €	-2.445.102 €	0 €	-504.087 €	0 €	0 €	-2.873.575 €	
Jahr 19	77.125 €	0 €	0 €	-2.494.004 €	0 €	-514.169 €	0 €	0 €	-2.931.047 €	
Jahr 20	78.668 €	0 €	0 €	-2.543.884 €	0 €	-524.452 €	0 €	0 €	-2.989.668 €	
Jahr 21	80.241 €	0 €	0 €	-2.594.761 €	0 €	-534.941 €	0 €	0 €	-3.049.461 €	
Jahr 22	81.846 €	0 €	0 €	-2.646.657 €	0 €	-545.640 €	0 €	0 €	-3.110.450 €	
Jahr 23	83.483 €	0 €	0 €	-2.699.590 €	0 €	-556.553 €	0 €	0 €	-3.172.659 €	
Jahr 24	85.153 €	0 €	0 €	-2.753.581 €	0 €	-567.684 €	0 €	0 €	-3.236.113 €	
Jahr 25	86.856 €	0 €	0 €	-2.808.653 €	0 €	-579.037 €	0 €	0 €	-3.300.835 €	
Jahr 26	88.593 €	0 €	0 €	-2.864.826 €	0 €	-590.618 €	0 €	0 €	-3.366.852 €	
Jahr 27	90.365 €	0 €	0 €	-2.922.123 €	0 €	-602.431 €	0 €	0 €	-3.434.189 €	
Jahr 28	92.172 €	0 €	0 €	-2.980.565 €	0 €	-614.479 €	0 €	0 €	-3.502.872 €	
Jahr 29	94.015 €	0 €	0 €	-3.040.176 €	0 €	-626.769 €	0 €	0 €	-3.572.930 €	
Jahr 30	95.896 €	0 €	0 €	-3.100.980 €	0 €	-639.304 €	0 €	0 €	-3.644.388 €	
	2.190.676 €	0 €	3.800.007 €	-70.839.980 €	0 €	-14.604.509 €	-456.200 €	0 €	-79.910.005 €	
	5.990.683 €			-85.900.688 €						

Mit diesem Ergebnis stellt sich ein Verwaltungsneubau bei einer rein liquiditätsseitigen und immobilienwirtschaftlichen Betrachtung im Vergleich zur Weiterbewirtschaftung der vorhandenen Verwaltungsstandorte nicht besser dar.

Berücksichtigt sind in dieser Berechnung noch nicht die Effekte aus einer Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation. Hierbei bestehen beträchtliche Potentiale. Diese wurden im Rahmen der Analyse nicht untersucht und quantifiziert.

Unter Punkt 3.2 wurden bereits Beispiele für derartige Optimierungspotentiale ausgeführt. Hierzu gehörte u. a. die Reduzierung von Aufwand für zusätzliche und kostenintensive Kommunikationswege, gleiche oder vergleichbare technische Ressourcen, zusätzliche Dienstwege, Personal, wie Pförtner, Concierge und Hausmeister, oder für die laufenden Betriebskosten.

Der Ergebnisunterschied im Verhältnis zur Weiterbewirtschaftung beträgt ca. 10 Mio. Euro über den gesamten Betrachtungszeitraum von 30 Jahren. Pro Jahr entspricht dies vereinfacht ca. 300.000 Euro. Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen erscheinen Einsparungen aus der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation in dieser Größenordnung durchaus realistisch.

Aufgrund dieses Ergebnisses wird unter Punkt 4.4 eine weitere Variante untersucht.

#### 4.4 Variantenuntersuchung

Alternativ zu einer ausschließlichen Nutzung eines Neubaus durch städtische Verwaltungsbereiche wurde untersucht, inwieweit die Einbeziehung zusätzlicher Erträge aus Drittvermietung zu einer Ergebnisverbesserung führen kann.

Bei dieser Neubauvariante wird von einer höheren baulichen Auslastung des Grundstückes bei gleichzeitiger Reduzierung der Nutzfläche der Verwaltung ausgegangen. Bei dem daraus resultierenden Flächenüberschuss ist eine Vermietung an Dritte unterstellt.

Dies hat Auswirkungen auf die Bewertung der aufzugebenden Verwaltungsstandorte sowie das Nutzungskonzept des Neubaus.

#### Bewertung Verwaltungsstandorte

Eine Flächenreduzierung für die Verwaltungsbereiche bedeutet, dass nicht alle bisher ermittelten 400 Mitarbeiter/-innen im neuen Verwaltungsbau untergebracht werden können. Die Anzahl reduziert sich auf ca. 300 Mitarbeiter/-innen. Dies hat zur Folge, dass ein Teil der zur Aufgabe der Verwaltungsnutzung empfohlenen 13 Standorte erhalten und weiter bewirtschaftet werden muss.

Hierfür erscheint von den 13 Standorten das Objekt Südpromenade 30 am ehesten als geeignet. Das Gebäude wird fast ausschließlich von städtischen Verwaltungsbereichen genutzt und stellt mit 92 Mitarbeiter/-innen und einer Nettogrundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> den größten Standort. Somit ist eine gewisse Standortkonzentration vorhanden. Auch würde mit diesem Objekt im Sinne des Sozialraumkonzeptes für die Stadtteile Südstadt und Silberhöhe ein Ansprechpartner vor Ort erhalten bleiben. Die Bewirtschaftungsaufwendungen befinden sich weitgehend in einem angemessenen Rahmen.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Zentralisierung wird damit ein Kompromiss eingegangen. Ein Verzicht auf die Optimierung der Verwaltungsunterbringung und damit die Aufgabe der vielen kleinen Standorte ist die wesentlich schlechtere Alternative.

Unter dieser Maßgabe ist nur noch die Aufgabe der Verwaltungsnutzung bei 12 Standorten vorgesehen. Die zum Zwecke einer vergleichenden ökonomischen Betrachtung unterstellten IST-Zahlen/Annahmen für den Fall der Weiterbewirtschaftung ändern sich damit wie folgt:

- aktuelle Mieteinnahmen von ca. 119 TEURO/Jahr (*bisher 119 TEURO*)
- Einnahmen aus Betriebs- und Heizkostenumlage aus Drittvermietung (pauschal flächenanteilig) ca. 60 TEURO/Jahr (*bisher 64 TEURO*)
- keine Einnahmen aus Verwertung (Verkauf)

- aktuelle Mietausgaben aus Anmietungsverträgen ca. 303 TEURO/Jahr (bisher 303 TEURO)
- aktuelle Instandhaltungsaufwendungen ca. 209 TEURO / Jahr (bisher 238 TEURO)
- aktuelle Betriebs- und Heizkostenaufwendungen ca. 623 TEURO/Jahr (bisher 758 TEURO)
- keine Rückbaukosten
- Investitionsaufwand (ohne Instandhaltung) ca. 1.000 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf Betrachtungszeitraum von 30 Jahren, Annahme einer Komplettsanierung der städtischen Verwaltungsimmobilien im Zeitraum

Sämtliche Einnahmen und Ausgaben werden inflationsausgleichend mit 2% indexiert. Über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren stellt sich die Entwicklung im Ergebnis einer vereinfachten Rechnung nun wie folgt dar:

	Mieteinnahmen	Betriebs- und Heizkostenumlage	Verwertungseinnahmen	Mietausgaben	Instandhaltung	Betriebs- und Heizkosten	Rückbaukosten	Investitionsbedarf	Jährlicher Gesamtaufwand
Index	2%			2%	2%	2%		2%	
Jahr 1	118.810 €	59.595 €	0 €	-303.154 €	-208.680 €	-622.735 €	0 €	-507.835 €	-1.463.999 €
Jahr 2	121.186 €	60.787 €	0 €	-309.217 €	-212.854 €	-635.190 €	0 €	-517.992 €	-1.493.279 €
Jahr 3	123.610 €	62.003 €	0 €	-315.401 €	-217.111 €	-647.893 €	0 €	-528.351 €	-1.523.144 €
Jahr 4	126.082 €	63.243 €	0 €	-321.709 €	-221.453 €	-660.851 €	0 €	-538.918 €	-1.553.607 €
Jahr 5	128.604 €	64.508 €	0 €	-328.144 €	-225.882 €	-674.068 €	0 €	-549.697 €	-1.584.679 €
Jahr 6	131.176 €	65.798 €	0 €	-334.707 €	-230.400 €	-687.550 €	0 €	-560.691 €	-1.616.373 €
Jahr 7	133.799 €	67.114 €	0 €	-341.401 €	-235.008 €	-701.301 €	0 €	-571.905 €	-1.648.700 €
Jahr 8	136.475 €	68.456 €	0 €	-348.229 €	-239.708 €	-715.327 €	0 €	-583.343 €	-1.681.674 €
Jahr 9	139.205 €	69.825 €	0 €	-355.193 €	-244.502 €	-729.633 €	0 €	-595.010 €	-1.715.308 €
Jahr 10	141.989 €	71.222 €	0 €	-362.297 €	-249.392 €	-744.226 €	0 €	-606.910 €	-1.749.614 €
Jahr 11	144.829 €	72.646 €	0 €	-369.543 €	-254.380 €	-759.110 €	0 €	-619.048 €	-1.784.606 €
Jahr 12	147.725 €	74.099 €	0 €	-376.934 €	-259.467 €	-774.293 €	0 €	-631.429 €	-1.820.298 €
Jahr 13	150.680 €	75.581 €	0 €	-384.473 €	-264.657 €	-789.779 €	0 €	-644.057 €	-1.856.704 €
Jahr 14	153.693 €	77.093 €	0 €	-392.162 €	-269.950 €	-805.574 €	0 €	-656.939 €	-1.893.839 €
Jahr 15	156.767 €	78.634 €	0 €	-400.005 €	-275.349 €	-821.686 €	0 €	-670.077 €	-1.931.715 €
Jahr 16	159.903 €	80.207 €	0 €	-408.005 €	-280.856 €	-838.119 €	0 €	-683.479 €	-1.970.350 €
Jahr 17	163.101 €	81.811 €	0 €	-416.165 €	-286.473 €	-854.882 €	0 €	-697.148 €	-2.009.757 €
Jahr 18	166.363 €	83.448 €	0 €	-424.489 €	-292.202 €	-871.979 €	0 €	-711.091 €	-2.049.952 €
Jahr 19	169.690 €	85.116 €	0 €	-432.979 €	-298.046 €	-889.419 €	0 €	-725.313 €	-2.090.951 €
Jahr 20	173.084 €	86.819 €	0 €	-441.638 €	-304.007 €	-907.207 €	0 €	-739.820 €	-2.132.770 €
Jahr 21	176.545 €	88.555 €	0 €	-450.471 €	-310.088 €	-925.351 €	0 €	-754.616 €	-2.175.425 €
Jahr 22	180.076 €	90.326 €	0 €	-459.480 €	-316.289 €	-943.858 €	0 €	-769.708 €	-2.218.934 €
Jahr 23	183.678 €	92.133 €	0 €	-468.670 €	-322.615 €	-962.736 €	0 €	-785.102 €	-2.263.312 €
Jahr 24	187.351 €	93.975 €	0 €	-478.043 €	-329.067 €	-981.990 €	0 €	-800.804 €	-2.308.579 €
Jahr 25	191.098 €	95.855 €	0 €	-487.604 €	-335.649 €	-1.001.630 €	0 €	-816.821 €	-2.354.750 €
Jahr 26	194.920 €	97.772 €	0 €	-497.356 €	-342.362 €	-1.021.663 €	0 €	-833.157 €	-2.401.845 €
Jahr 27	198.819 €	99.728 €	0 €	-507.303 €	-349.209 €	-1.042.096 €	0 €	-849.820 €	-2.449.882 €
Jahr 28	202.795 €	101.722 €	0 €	-517.449 €	-356.193 €	-1.062.938 €	0 €	-866.816 €	-2.498.880 €
Jahr 29	206.851 €	103.757 €	0 €	-527.798 €	-363.317 €	-1.084.197 €	0 €	-884.153 €	-2.548.857 €
Jahr 30	210.988 €	105.832 €	0 €	-538.354 €	-370.583 €	-1.105.881 €	0 €	-901.836 €	-2.599.834 €
	4.819.893 €	2.417.659 €	0 €	-12.298.375 €	-8.465.747 €	-25.263.163 €	0 €	-20.601.886 €	-59.391.618 €
	7.237.552 €			-66.629.171 €					

### Nutzungskonzept Neubau

Das überarbeitete Nutzungskonzept sieht neben der Verwaltungsunterbringung Bewirtschaftungseinheiten zur Vermietung vor. Dadurch soll bei der Zentralisierung von städtischen Verwaltungsbereichen neben der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation und damit verbundenen Kostenersparnissen auch eine Reduzierung der Unterbringungskosten erreicht werden.

Die Errichtung einer neuen Verwaltungsunterbringung ist im Vergleich zur Erhaltung der bestehenden Verwaltungsstandorte mit einem deutlich höheren Investitionsaufwand verbunden. Einsparungspotentiale aus der laufenden Bewirtschaftung werden dadurch größtenteils kompensiert.

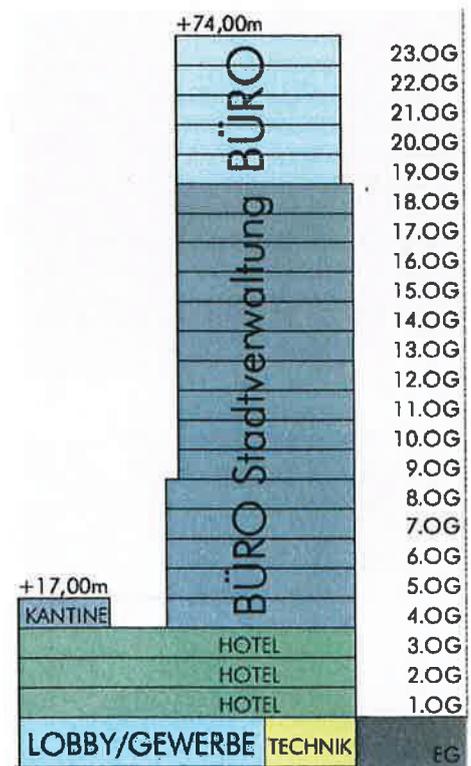
Um diese Einsparungspotentiale nutzen zu können und Refinanzierungseffekte aus Mieteinnahmen zu optimieren, sollen die attraktivsten Nutzflächen eines solchen Neubaus unabhängig von der Verwaltungsnutzung vermietet werden. Die attraktivsten Flächen befinden sich zum einen in der Ladenzone im Erdgeschoss und zum anderen in den höchstgelegenen Büroetagen.

Im Erdgeschoss ist die Herrichtung eines großzügig gestalteten Besucherzentrums für Unternehmen aus dem städtischen Konzernverbund bzw. aus der städtischen Einflussosphäre denkbar (z. B. Sparkasse). Die oberen Büroetagen können an Dritte (z. B. Deutsche Bahn) vermietet werden. Die Vermietungschancen für diese Flächen werden erfahrungsgemäß als sehr gut eingeschätzt.

Die Besonderheit des Standortes durch seine Nähe zum Hauptbahnhof gestattet auch die Nutzung von Etagen für Hotelzwecke. An diesem Standort sind bereits die wichtigsten Hotels der Stadt Halle gebündelt (Dorint, Maritim, Dormero). Anfragen hierzu gab es bei der Stadt Halle und der HWG bereits im Zusammenhang mit dem geplanten ersten Bauabschnitt.

Damit gleichzeitig mit der Unterbringung von 300 Verwaltungsmitarbeitern/-innen die angestrebten Zentralisierungseffekte erreicht werden können, ist eine Erhöhung der Flächen und der Anzahl der Geschosse des Neubaus erforderlich.

- Erhöhung der Anzahl der Geschosse von 19 auf 24 Geschosse
- Erhöhung der vermietbaren Fläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> auf ca. 15.200 m<sup>2</sup>



Die vermietbare Fläche teilt sich gemäß dem überarbeiteten Nutzungskonzept wie folgt auf:

- Erdgeschoss mit ca. 460 m<sup>2</sup> → gewerbliche Vermietung
- 1. bis 3. OG mit 3.550 m<sup>2</sup> → Hotelnutzung
- 4. bis 18. OG mit 8.740 m<sup>2</sup> → Büronutzung Stadtverwaltung
- 19. bis 23. OG mit 2.420 m<sup>2</sup> → Büronutzung Fremdvermietung

Die Umsetzung dieses Konzeptes führt nach einer ersten groben Kostenschätzung des unterstützenden Architekturbüros zu folgenden Neubaukosten:

Kostengruppe	Kosten in Euro brutto
100 Grundstück	0 €
200 Herrichten und Erschließen	150.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	37.500.000 €
400 Bauwerk - technische Anlagen	12.000.000 €
500 Außenanlagen	250.000 €
600 Ausstattung / Kunstwerke	0 €
<b>Summe KG 100 - 500</b>	<b>49.900.000 €</b>
700 Baunebenkosten	9.980.000 €
<b>Gesamtbaukosten KG 100 - 700</b>	<b>59.880.000 €</b>

Dies entspricht Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 2.900 Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

Auch bei dieser Betrachtung wurde der Neubau ohne Tiefgarage geplant.

Mit dem überarbeiteten Nutzungskonzept wird ebenfalls davon ausgegangen, dass der Neubau am Riebeckplatz von der HWG errichtet und als Ganzes an die Stadt Halle vermietet wird. Der kalkulierten Mietzahlung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- 4% Annuität für Fremdkapital bei Ausfinanzierung von 80%
- 0,5% Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals
- 8 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr Instandhaltung
- Verwaltung pauschal 20 TEURO

Die Mietausgaben für die Stadt Halle betragen bei der Anmietung des Neubaus somit anfänglich ca. 2,1 Mio. Euro (entspricht ca. 11,60 Euro/m<sup>2</sup>). Darüber hinaus wird noch von folgenden Parametern ausgegangen:

- Mieteinnahmen aus der Drittvermietung
  - Gewerbeeinheiten EG → 20 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
  - Hotelgewerbe 1. – 3. OG → 15 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

- Büronutzung 19. – 23. OG → 15 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
- 3 Funkantennen → 1.500 Euro/Antenne/Monat
- Einnahmen aus Betriebs- und Heizkostenumlage aus Drittvermietung von ca. 2,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
- Einnahmen aus der Verwertung in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro (zum Buchwert)
- Betriebs- und Heizkostenaufwendungen von ca. 2,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
- Rückbaukosten von 50 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- kein Investitionsaufwand (ohne Instandhaltung)

**Durch die Untervermietung von Flächen an Dritte ergibt sich für die von der Stadtverwaltung genutzten Flächen ein Effektiv-Mietzins von ca. 8,40 Euro/m<sup>2</sup>.**

Sämtliche Einnahmen- und Ausgaben werden inflationsausgleichend mit 2% indexiert. Über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren stellt sich die Entwicklung im Ergebnis einer vereinfachten Rechnung nun wie folgt dar:

	Mieteinnahmen	Betriebs- und Heizkostenumlage	Verwertungseinnahmen	Mietausgaben	Instandhaltung	Betriebs- und Heizkosten	Rückbaukosten	Investitionsbedarf	Jährlicher Gesamtaufwand
Index	2%	2%		2%	2%	2%		2%	
Jahr 1	1.239.000 €	192.900 €	2.693.734 €	-2.117.400 €		-455.100 €	-456.200 €	0 €	1.096.934 €
Jahr 2	1.263.780 €	196.758 €	0 €	-2.159.748 €		-464.202 €	0 €	0 €	-1.163.412 €
Jahr 3	1.289.056 €	200.693 €	0 €	-2.202.943 €		-473.486 €	0 €	0 €	-1.186.680 €
Jahr 4	1.314.837 €	204.707 €	0 €	-2.247.002 €		-482.956 €	0 €	0 €	-1.210.414 €
Jahr 5	1.341.133 €	208.801 €	0 €	-2.291.942 €		-492.615 €	0 €	0 €	-1.234.622 €
Jahr 6	1.367.956 €	212.977 €	0 €	-2.337.781 €		-502.467 €	0 €	0 €	-1.259.315 €
Jahr 7	1.395.315 €	217.237 €	0 €	-2.384.536 €		-512.517 €	0 €	0 €	-1.284.501 €
Jahr 8	1.423.222 €	221.581 €	0 €	-2.432.227 €		-522.767 €	0 €	0 €	-1.310.191 €
Jahr 9	1.451.686 €	226.013 €	0 €	-2.480.872 €		-533.222 €	0 €	0 €	-1.336.395 €
Jahr 10	1.480.720 €	230.533 €	0 €	-2.530.489 €		-543.887 €	0 €	0 €	-1.363.123 €
Jahr 11	1.510.334 €	235.144 €	0 €	-2.581.099 €		-554.764 €	0 €	0 €	-1.390.385 €
Jahr 12	1.540.541 €	239.847 €	0 €	-2.632.721 €		-565.860 €	0 €	0 €	-1.418.193 €
Jahr 13	1.571.352 €	244.644 €	0 €	-2.685.375 €		-577.177 €	0 €	0 €	-1.446.557 €
Jahr 14	1.602.779 €	249.537 €	0 €	-2.739.083 €		-588.720 €	0 €	0 €	-1.475.488 €
Jahr 15	1.634.834 €	254.527 €	0 €	-2.793.864 €		-600.495 €	0 €	0 €	-1.504.997 €
Jahr 16	1.667.531 €	259.618 €	0 €	-2.849.742 €		-612.505 €	0 €	0 €	-1.535.097 €
Jahr 17	1.700.881 €	264.810 €	0 €	-2.906.736 €		-624.755 €	0 €	0 €	-1.565.799 €
Jahr 18	1.734.899 €	270.107 €	0 €	-2.964.871 €		-637.250 €	0 €	0 €	-1.597.115 €
Jahr 19	1.769.597 €	275.509 €	0 €	-3.024.169 €		-649.995 €	0 €	0 €	-1.629.058 €
Jahr 20	1.804.989 €	281.019 €	0 €	-3.084.652 €		-662.995 €	0 €	0 €	-1.661.639 €
Jahr 21	1.841.089 €	286.639 €	0 €	-3.146.345 €		-676.255 €	0 €	0 €	-1.694.872 €
Jahr 22	1.877.911 €	292.372 €	0 €	-3.209.272 €		-689.780 €	0 €	0 €	-1.728.769 €
Jahr 23	1.915.469 €	298.219 €	0 €	-3.273.457 €		-703.575 €	0 €	0 €	-1.763.344 €
Jahr 24	1.953.778 €	304.184 €	0 €	-3.338.927 €		-717.647 €	0 €	0 €	-1.798.611 €
Jahr 25	1.992.854 €	310.268 €	0 €	-3.405.705 €		-732.000 €	0 €	0 €	-1.834.584 €
Jahr 26	2.032.711 €	316.473 €	0 €	-3.473.819 €		-746.640 €	0 €	0 €	-1.871.275 €
Jahr 27	2.073.365 €	322.802 €	0 €	-3.543.296 €		-761.573 €	0 €	0 €	-1.908.701 €
Jahr 28	2.114.832 €	329.258 €	0 €	-3.614.161 €		-776.804 €	0 €	0 €	-1.946.875 €
Jahr 29	2.157.129 €	335.844 €	0 €	-3.686.445 €		-792.340 €	0 €	0 €	-1.985.812 €
Jahr 30	2.200.272 €	342.560 €	0 €	-3.760.174 €		-808.187 €	0 €	0 €	-2.025.528 €
	50.263.850 €	7.825.582 €	2.693.734 €	-85.898.851 €	0 €	-18.462.533 €	-456.200 €	0 €	-44.034.417 €
		60.783.167 €				-104.817.584 €			

Mit diesem Ergebnis stellt sich ein Verwaltungsneubau bei einer rein liquiditätsseitigen und immobilienwirtschaftlichen Betrachtung im Vergleich zur Weiterbewirtschaftung der vorhandenen Verwaltungsstandorte besser dar.

## 4.5 Zusammenfassung Neubauoption

### 4.5.1 Zwei Varianten

Bei der Neubauoption wurden zwei Varianten untersucht:

- Errichtung eines ausschließlich durch die Stadtverwaltung genutzten Gebäudes
- Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes  
(Läden, Hotel, Stadtverwaltung, Büronutzung durch Dritte)

Die zweite Variante ist für die Kosten der Verwaltungsunterbringung günstiger.

In der vereinfachten Geldflussrechnung stellen sich die beiden Varianten folgendermaßen dar:

*Variante 1: Verwaltungsneubau (Nutzung nur durch Stadtverwaltung):*

Es werden 13 Einzelstandorte aufgegeben. 400 Mitarbeiter/-innen werden am Riebeckplatz konzentriert. Die Baukosten für den Neubau belaufen sich auf ca. 49 Mio. Euro.

Die Weiterbewirtschaftung der 13 Einzelstandorte verursacht in den kommenden 30 Jahren Ausgaben von ca. 70 Mio. Euro (siehe 3.3).

Mit dem Verwaltungsneubau werden Unterbringungskosten in Höhe von ca. 80 Mio. Euro entstehen.

Trotz des negativen Kostenunterschiedes ist aufgrund der Verbesserung der Unterbringungsqualität sowie der städtebaulichen Effekte ein Neubau zu erwägen. Die organisatorischen Effekte sind zuvor zu untersuchen.

*Variante 2: Hochhausneubau (Mischnutzung):*

Es werden zwölf Einzelstandorte aufgegeben. 300 Mitarbeiter/-innen werden am Riebeckplatz konzentriert. Die Baukosten für den Neubau belaufen sich auf ca. 60 Mio. Euro. Teile des Neubaus werden an Dritte vermietet.

Die Weiterbewirtschaftung der zwölf Einzelstandorte verursacht in den kommenden 30 Jahren Ausgaben von ca. 59 Mio. Euro.

Der Neubau wird teilweise über Einnahmen aus der Vermietung an Dritte refinanziert. In der vereinfachten Einnahmen-Ausgaben-Rechnung entstehen für die Verwaltungsunterbringung im Saldo Kosten in Höhe von ca. 44 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Bearbeitungstiefe stellt sich diese Neubauvariante deutlich besser dar, als die Weiterbewirtschaftung der zwölf Einzelstandorte.

Für eine belastbare Aussage ist für beide Varianten eine weitere Bearbeitung unerlässlich.

Nicht quantifiziert wurden Effekte aus der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation sowie entstehende Umzugskosten. Speziell in der Organisationsverbesserung sind erhebliche Potentiale vorhanden. Diese zu ermitteln und zu bewerten war nicht Auftragsgegenstand und liegt in der Sphäre des Auftragsgebers.

#### 4.5.2 Fazit und Empfehlung

Ein Neubau am Riebeckplatz bietet *stadträumliche Gestaltungsmöglichkeiten* und verbesserte Bedingungen für die *Verwaltungsarbeit*.

*Stadträumlich* bietet der Neubau

- eine Landmarke an einem stark frequentierten Stadteingang

darüber hinaus

- eine Initialinvestition für die künftige Hochbebauung im Quartier Riebeckplatz

mit Positiveffekten für

- die bauliche und funktionale Qualifizierung der Oberen Leipziger Straße und des Charlottenviertels
- die stärkere Integration des Bahnhofplatzes und der Ladenzeile am Riebeckplatz
- die Entwicklung des halleschen Ostens als Raumpotenzial zwischen der Einkaufs- und Wohnstadt und den Gewerbequartieren an Delitzscher Straße und A14

Die *Verwaltung* kann

- funktionale und kostenseitige Synergien aus der Konzentration von Dienststellen nutzen
- sich transparenter präsentieren
- sich kommunikationstechnisch weiter modernisieren

Sollte der Projektansatz weiter verfolgt werden, ist eine vertiefende Untersuchung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die genehmigungsrelevanten Bestandteile und die planungsseitigen Annahmen des Projektes.

Die Arbeiten zum „Leitbild Riebeckplatz“ und zur Erstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier sind hierfür gute Voraussetzungen.

Das Gebäude sollte architektonisch und technisch anspruchsvoll sein. Dies hat zusammen mit den hochhauspezifischen Bauerfordernissen Auswirkungen auf die Baukosten.

Die Höhe der Baukosten wird die Kosten der Verwaltungsunterbringung maßgeblich bestimmen. Die Finanzierungsstruktur, insbesondere die aktuell und auf Sicht niedrigen Fremdkapitalkosten dämpfen diesen Effekt.

Eine weitere Möglichkeit der Kostensenkung ist die Vermietung von Teilflächen an Dritte.

Die Kommunalverwaltung sollte bei dieser Nutzungsmischung der Ankermieter sein. Sie nutzt den größten Teil der Fläche.

Welche Flächen werden in welchem Nutzungsmix Dritten zur Verfügung gestellt?

- Die Mieteinnahmefeffekte sollten optimiert werden.
- Gleichzeitig sollten nur solche Nutzungen angestrebt werden, die die Entwicklung des Quartiers im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen fördern.

Um den Mieteinnahmefeffekt zu optimieren und damit die Kosten der Verwaltungsunterbringung so effektiv wie möglich zu senken, sollten attraktive Flächen an Dritte vermietet werden. Also: die Ladenflächen im Erdgeschoss und die Büroflächen in der Spitze des Gebäudes. Oberhalb des für eine Ladennutzung vorgesehenen Sockelgeschosses sind mehrere Etagen für eine Hotel- und Konferenznutzung vorstellbar.

Ein solcher Nutzungsmix würde die Entwicklung des Standortes fördern.