



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Kultur und Sport

16. Mai 2017

**Beschlusskontrolle zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 24.5.2017
Betreff: Fragen der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zur BV Grundsatzbeschluss zur
Errichtung eines Verwaltungszentrums in einer Hochhausscheibe in Halle-Neustadt
VI/2017/02799**

**1. Ist vor der Auswahl von Vorzugsvarianten der Bedarf geprüft worden, der im Zuge einer
Verwaltungsoptimierung an ein neues Verwaltungsgebäude zu stellen ist?**

Ja, der Bedarf ist geprüft worden – zunächst anhand der vom Geschäftsbereich IV gemeldeten Mitarbeiterzahlen, die in einem Verwaltungsstandort untergebracht werden könnten (Vgl. Kapitel 3.1. Bericht zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)). Anhand dieser Mitarbeiterzahlen wurden Anforderungen an Büroflächen, Räume etc. definiert, die in einem neuen, zentralen Verwaltungsstandort abzubilden wären – unabhängig von einem konkreten Gebäude/Standort. In diesen Anforderungen lassen sich aber auch andere Belegungsvarianten (siehe Bericht zur Alternativen Belegungsvariante „Neues Technisches Rathaus“) abbilden. Erst in einem zweiten Schritt wurden diese Anforderungen auf konkrete Standorte übertragen.

**2. Wurden die Auswirkungen einer Standortverlagerung auf den stationären Einzelhandel
in der Altstadt geprüft? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?**

Eine gutachterliche Prüfung ist aufgrund der als gering einzuschätzenden Auswirkungen nicht erfolgt. Je nach Belegungsvariante des neuen, zentralen Verwaltungsstandortes in einer Scheibe würde die Zahl der Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter in der Altstadt um etwa 350 sinken. Diese Zahl ist im Jahr 2016 allein durch den Neubau des Finanzamtes an der Spitze und dem damit einhergehenden Umzug von 460 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Neustadt in die Altstadt schon jetzt mehr als kompensiert. Zugleich ist im Jahr 2015, also noch vor dem Umzug des Finanzamtes, die Kundenfrequenz auf der Unteren Leipziger Straße laut den regelmäßig durchgeführten Erhebungen der Immobilienfirma Jones Lang LaSalle um 30 Prozent gestiegen.

**3. Wurden in die Prüfung der Kosten der Varianten „Scheibe“ und „Schimmelstraße“ die
zusätzlichen Aufwendungen für die Bereitstellung eines angemessenen
Parkraumangebotes und am Standort „Scheibe“ einbezogen? Wenn ja, mit welchem
Ergebnis?**

In beiden Varianten wurden die Kosten für die Bereitstellung der notwendigen Stellflächen anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) berücksichtigt (Vgl. S. 32/33 des Berichtes zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)). Bei der Scheibe sind danach 61 zusätzliche PKW-Stellplätze notwendig. Die Kosten für den Bau belaufen sich auf 300.000 €. Allerdings wird im Rahmen der derzeit laufenden Aufstellung einer Sanierungssatzung für das Stadtteilzentrum Neustadt (BV VI/2017/02763) ein Gesamtkonzept für die Stellflächen erarbeitet.

Beim Standort Schimmelstraße müssen laut Stellplatzsatzung 209 Parkplätze geschaffen werden. Diese können, aufgrund der räumlichen Gegebenheiten, nur mit dem Bau einer Tiefgarage umgesetzt werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf 6,8 Millionen €.

4. Wurden alle weiteren Folgekosten an den jeweiligen Standorten in die Kostenschätzung einbezogen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Ja, in beiden Varianten wurden die notwendigen Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Gebäude für 30 Jahre (2021 bis 2051) nach BKI berechnet (Vgl. S.44 des Berichtes zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)). Für den Standort Scheibe fallen Betriebs- und Objektmanagementkosten über 30 Jahre von 26,9 Millionen € sowie Instandhaltungskosten von 8,5 Millionen € an. Die Betriebskosten für den Standort Schimmelstraße liegen – aufgrund der deutlich geringeren Büroflächen – bei 21,2 Millionen €. Hinzu kommen Instandhaltungskosten von 7,2 Millionen € über 30 Jahre.

5. Wurden zwischen den Vorzugsvarianten „Scheibe“ und „Schimmelstraße“ die Investitionskosten pro Arbeitsplatz verglichen? Wie hoch sind diese?

Ja, sie sind auf Seite 42 der Studie „Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten der „Scheibe B“ der Firma OBERMEYER PLANEN + BERATEN abgebildet, die als Anlage 7 dem Bericht zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) beigelegt ist. Danach belaufen sich die Investitionskosten pro Arbeitsplatz am Standort Scheibe auf 70.384 €, am Standort Schimmelstraße auf 86.408 €.

6. Kommen wir schadlos aus den Mietverträgen? Welche zusätzlichen Kosten entstehen im Zuge einer Kündigung?

Ja. Bei Auszug aus den drei abzumietenden Objekten könnten Wiederherstellungskosten (Schönheitsreparaturen) anfallen.

7. Wie hoch ist das Nachtragsrisiko für die Scheibe A-Variante zu beziffern?

Die Baukostenschätzung für die Scheibe ist von der Firma OBERMEYER PLANEN+BERATEN erstellt worden. Dabei wurden anhand einer detaillierten Flächenaufnahme sowie einer Grundüberlegung zum Brandschutz die Kosten nach den aktuellen, allgemein in Deutschland gültigen Baukostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKl) ermittelt. Entsprechend wird das Nachtragsrisiko als sehr gering eingeschätzt. Im Übrigen wird im Zuge des Grundsatzbeschlusses noch keine Entscheidung zum Bauherren der Sanierung der Scheibe getroffen. Dies wird erst im Zuge der weiteren Untersuchungen nach einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates erfolgen.

8. Sind Fördermittel möglich?

Grundsätzlich ja, wenn der Stadtrat die Einrichtung eines Sanierungsgebietes im Stadtteilzentrum Neustadt (BV VI/2017/02763) beschließt. In diesem Fall wären die Kosten für die Herrichtung eines Verwaltungsstandortes im Stadtteilzentrum förderfähig. Die Höhe des Zuschusses ist vom Betreibermodell und von der gegebenenfalls förderrechtlich notwendigen Berücksichtigung der Einsparungen, die die Stadtverwaltung durch den neuen Standort hat, abhängig. Etwaige Fördermittel wurden in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht mit einbezogen. Eine Förderung würde daher den wirtschaftlichen Vorteil der Variante Scheibe noch deutlich erhöhen.

9. Wie hoch sind die Unsicherheiten bei den Verkäufen der städtischen Immobilien?

Grundsätzlich sind diese als gering einzuschätzen. Zum einen hat sich der Immobilienmarkt in Halle (Saale) in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Zum anderen ist durch die lange Vorlaufzeit der Umsetzung der neuen Verwaltungsstandortstruktur nicht mit erheblichen Leerstandszeiten für die zu veräußernden Objekte zu rechnen.

10. Welche Auswirkungen hat die Hochhausrichtlinie (?) auf die Ausgestaltung des Bürgerzentrums?

Die Hochhausrichtlinie (Musterrichtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (MHHR)) stellt vor allem Anforderungen an den notwendigen Brandschutz. Diese Anforderungen wurden in den Planungen der Firma OBERMEYER PLANEN+ BERATEN berücksichtigt (Vgl. S.37, Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten der „Scheibe B“ der Firma OBERMEYER PLANEN + BERATEN, Anlage 7).

11. Ist die für die Varianten Scheibe A und Schimmelstraße geplante Mitarbeiterzahl gleich (Flächendifferenz)?

Ja, die Mitarbeiterzahl ist beim Start gleich. Allerdings ist die Bürofläche pro Mitarbeiter unterschiedlich (Scheibe 15,8 m², Schimmelstraße 10,8 m²). Zudem sind in der Scheibe Reserveflächen für einen Mitarbeiteraufwuchs vorhanden. Der lässt sich in der Schimmelstraße aufgrund der baulichen Einschränkungen des Grundstückes nicht abbilden (Vgl. 29-33 des Berichtes zur Umstrukturierung der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)).

12. Wie bewertet die Verwaltung die Vermarktungsmöglichkeit bzw. die Wahrscheinlichkeit langfristigen Leerstandes in den potentiell leer zu ziehenden Immobilien in der Innenstadt?

Die Nachfrage nach Büroflächen in der Innenstadt von Halle (Saale) ist nach aktuellen Studien leicht steigend. In Anbetracht der langen Vorlaufzeit der neuen Verwaltungsstandortstruktur werden die Vermarktungsmöglichkeiten bzw. die Wiedervermietungschancen als hoch eingeschätzt.

13. Welche Nutzungsalternativen sieht die Verwaltung für das in die Prüfung eines Verwaltungsneubaus einbezogene Grundstück in der Schimmelstraße?

Das Grundstück in der Schimmelstraße ist das letzte große, zusammenhängende Grundstück im städtischen Eigentum in direkter Innenstadtlage. Vorzugsvariante für die Nutzung ist der Bau einer dringend benötigten Grundschule in der Innenstadt. Darüber muss der Stadtrat beschließen.

14. Welche Erfahrungen aus der Instandsetzung der Scheibe D hält die Verwaltung für die geplante Sanierung der Scheibe A für relevant?

Die Sanierung der Scheibe D sowie die Planungen im Auftrag des Landes für die Nutzung der Scheibe C als Standort für das Finanzamt sind in den Planungen der Firma OBERMEYER PLANEN+BERATEN mit einbezogen worden.

15. Worin liegt die Grundlage für die Berechnung der vorgelegten Raumgrößen?

Bezüglich der Büroflächen pro Mitarbeiter wurden bei der Bestimmung der notwendigen Raumgrößen pro Mitarbeiter die Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt genutzt. Diese sind in der Richtlinie Bau LSA in der Anlage 1 zu Muster 13 festgelegt. Je Mitarbeiter sind danach 12 bis 15

m² Nutzfläche, je nach Stellung, vorgesehen. (Vgl. S.10, S.17 des Berichtes zur Umstrukturierung der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale))

16. Sind in der bisher durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnung alle Ausgaben für notwendige Brandschutzmaßnahmen enthalten? Ist die Installation eines weiteren Fluchtweges notwendig? Ist dieser ggf. in den derzeitigen Planungen berücksichtigt worden?

Bei den Varianten Scheibe und Schimmelstraße wurden die notwendigen Brandschutzvorgaben berücksichtigt (Vgl. Frage 10). In Bezug auf die bestehenden Verwaltungsgebäude ist auf eine Bewertung der möglicherweise notwendigen Brandschutzertüchtigungen verzichtet worden, da diese Maßnahmen unabhängig von der neuen Standortstruktur notwendig sind. Sie haben dementsprechend keinen Einfluss auf die vergleichende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Allerdings werden sich die Kosten für eine Brandschutzertüchtigung bei einer Reduzierung der Verwaltungsstandorte von 26 auf 17 notwendigerweise reduzieren, da weniger Objekte ertüchtigt werden müssten. Zudem würde der neue, zentrale Verwaltungsbau in jedem Fall den Brandschutzanforderungen genügen.

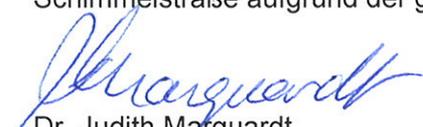
17. Wie bewertet die Stadtverwaltung die Errichtung eines großen Verwaltungsneubaus vor dem Hintergrund der prognostizierten demografischen Entwicklung des Stadtteils?

Die Stadt Halle (Saale) ist derzeit eine wachsende Stadt. Bis zum Jahr 2030 wird die Bevölkerung laut Prognosen weiter zunehmen. Prognostiziert wird für den Stadtteil Neustadt eine leicht sinkende Bevölkerungszahl. Ob dies tatsächlich eintritt, hängt unter anderem von der Entscheidung zur Errichtung eines Verwaltungsstandortes in einer Scheibe ab. Der Stadtteil Neustadt mit rund 39.000 Bewohnerinnen und Bewohnern wird nach Einschätzung der Stadt der einwohnerstärkste Stadtteil in Halle (Saale) bleiben.

Weiterhin besteht mit der Nutzung einer Scheibe als Verwaltungsstandort die Chance, das Neustädter Stadtteilzentrum nachhaltig aufzuwerten. Dies kann positive Effekte auf die Einwohnerentwicklung haben.

18. Wie ist die Strategie der Stadt bei einer bis zu 10prozentigen Erhöhung der Investitionskosten beider Varianten? Wie kann diese kompensiert werden?

Auch im Fall einer zehnpromzentigen Kostensteigerung ist die Wirtschaftlichkeit beider Neustrukturierungsvarianten gegenüber der bestehenden Verwaltungsstruktur gegeben. Allerdings würde sich der wirtschaftliche Vorteil der Variante Scheibe gegenüber der Variante Schimmelstraße aufgrund der geringeren Investitionskosten erhöhen.


Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete