



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Kultur und Sport

23.05.2017

**Fragen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Beschlussvorlage
“Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Verwaltungszentrums in einer
Hochhausscheibe in Halle-Neustadt”
Vorlagen-Nr.: VI/2017/02799**

Frage 1:

**S. 9 Tabelle: Wurden bei den Nutzflächen die Nebenflächen berücksichtigt? Bitte
Aufschlüsseln nach Bürofläche/ Nebenfläche und Technikbereiche.**

Nach der DIN 277 sind in die Nutzfläche sieben unterschiedliche Flächenbereiche miteinzubeziehen:

1. Wohnen und Aufenthalt: z. B. Küchen, Pausenräume
2. Büroarbeit
3. Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Forschung und Entwicklung z. B. Werkhallen, Labors,
4. Lagern, Verteilen und Verkaufen, z. B. Archive, Lagerräume,
5. Bildung, Unterricht und Kultur, z. B. Hörsäle, Bibliotheksräume,
6. Heilen und Pflegen, z. B. Behandlungsräume
7. Sonstige Nutzungen, z. B. Abstellräume, Sanitärräume

Anhand dieser Definition wurden die Nutzflächenangaben in der Tabelle auf der Seite 9 des Berichtes zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) für die einzelnen Verwaltungsstandorte aufgeschlüsselt.

Angesichts der Vielzahl der Verwaltungsstandorte liegen in der Stadtverwaltung Halle (Saale) keine verlässlichen Daten zur Aufteilung der Nutzfläche in die sieben Flächenbereiche vor. Dies könnte nur mit einer zeit- und kostenintensiven Komplettvermessung aller Verwaltungsstandorte erfolgen.

Frage 2:

**S. 10, 3. Abs.: Auf welche konkreten Objekte bezieht sich die Angabe 5.500 qm
Leerstand? Bitte mit jeweiligem Leerstand auflisten.**

Die Leerstandflächen wurden für das Jahr 2015 erhoben. Da die Mitarbeiterzuordnung in der Verwaltung permanenten Veränderungen und Verschiebungen unterliegt, sind diese Angaben nicht mehr notwendigerweise aktuell. Bei der Leerstandsfläche sind Nutzungen als zusätzliche Archiv- oder Lagerräume nicht erfasst. Die Angaben bieten daher nur Anhaltspunkte über die potenziell noch in den Verwaltungsgebäuden zur Verfügung stehenden Flächen.

Dies vorausgeschickt, ergeben sich folgende Leerstandsflächen, die der IST-Analyse zugrunde gelegt wurden:

Objekt	Leerstandsfläche (in m²)
Ratshof	599
Jenastift	576
Niemeyerstraße	47
Liebenauer Straße	304
Große Steinstraße	127
Christian-Wolff-Straße	0
Radeweller Weg	1998
Kreuzerstraße	0
Stendaler Straße	36
Südpromenade	0
Am Stadion	394
An der Feuerwache	87
Ernst-Haeckel-Weg	56
Heidekrautweg	255
Helmeweg 2	0
Paul-Thiersch-Straße	181
Nietlebener Straße	706
Wolfgang-Borchert-Straße	251
Hansering 15	131
Große Nikolaistraße	0
Hansering 20	21
Albert-Schweitzer-Straße	nicht bekannt (zum Zeitpunkt der Erhebung nicht von der Verwaltung bezogen)
Gesamt	5.769

Frage 3:

Warum gibt es erhebliche Abweichungen zwischen den Flächenangaben in der Tabelle auf Seite 10 und auf Seite 11 (z.B. Hansering 15: Nutzflächen 6250 qm - 8798 qm - 8075 qm)?

Die Flächenangaben umfassen unterschiedliche Flächenmaße. In der Tabelle auf S. 10 des Berichtes zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) sind die Nutzflächen dargestellt (Vgl. Frage 1). In der Tabelle auf der Seite 11 sind dagegen die Nettogrundflächen dargestellt. Die Nettogrundfläche umfasst nach DIN 277 neben der Nutzfläche auch die Verkehrsfläche (Treppen, Flure etc.) und die Technikfläche (Heizungsräume, Lüftung etc.). Die Nettogrundfläche ist dabei noch einmal aufgeteilt nach den Werten, die vom Fachbereich Immobilien vermessen wurden, und den Werten aus den jeweiligen Mietverträgen.

Frage 4:

S. 11: In der Gesamtanalyse werden die Mietpreise der aktuellen Verwaltungsstandorte als hoch bewertet. In der Darstellung liegen diese zwischen 3,50 und 8,41 EUR. Wie passt das zur vorgesehenen Miete in einer sanierten Scheibe von rund 10 EUR?

Die Mietangaben beziehen sich auf unterschiedliche Flächenmaße. Die Angaben in der Tabelle auf Seite 11 des Berichtes zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) beruhen auf der Nettogrundfläche. Die 9,90 € maximal mögliche Miete in einer

der Scheiben bezieht sich dagegen auf die Nutzfläche. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Mieten pro m² anhand der unterschiedlichen Flächenmaße zu erkennen:

Objekt	Miete (pro Jahr)	Miete/m ² /NF/Monat	Miete/m ² /NGF/Monat
Hansering 15	651.041 €	8,66 € (alt: 10,84 €)	6,72 € (alt: 8,41€)
Albert-Schweitzer-Straße 40	171.600 €	5,93 €	4,64 €
Hansering 20	142.008 €	6,64 €	5,98 €
Große Nikolaistraße 8	83.118 €	4,30 €	3,50 €
Scheibe (Maximalmiete)	1.371.331 €	9,91 €	6,66 €

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den rund 9,90 € in einer der Scheiben um eine rechnerische Größe handelt. Dieser Betrag ist die maximal mögliche Miete pro qm Nutzfläche, die aus den Einspareffekten der neuen Struktur der Verwaltungsstandorte zu finanzieren ist. Dies bedeutet nicht, dass diese Miete am Ende bei einer Umsetzung auch tatsächlich anfällt.

Frage 5:

S. 13 und 14 Tabellen: Warum wurden durch den Fachbereich Immobilien keine Daten über das Jahr 2015 hinaus für die Analysen zur Verfügung gestellt?

Der Fachbereich Immobilien erarbeitet seit dem Jahr 2015 ein einheitliches Portfolio Verwaltungsstandorte mit entsprechenden Kennzahlen und Datengrundlagen. Aufgrund dieses Umstandes sind die vorhandenen, unstrukturierten Altdaten mit den Neudaten nicht vergleichbar und können daher in die Analyse nicht einbezogen werden.

Frage 6:

S. 15 Tabelle: Wie wurde der Sanierungstau ermittelt (Datengrundlage, Berechnung)? Beziehen sich die dargestellten Zahlen auf eine Instandsetzung des Status Quo oder eine Sanierung nach gegenwärtigem Stand der Technik? Woher stammen die zugrunde gelegten Daten?

Der sogenannte Sanierungstau wurde im Fachbereich Immobilien für das Jahr 2015 durch Gutachten von Bauingenieuren erarbeitet. Dabei wurden nur der aktuelle Erhaltungszustand und der kurzfristig zu behebbende Sanierungsbedarf ermittelt. Die Maßnahmen umfassen keine Investitionen beispielsweise in eine Komplettsanierung der Gebäude nach dem derzeitigen Stand der Technik (energetische Ertüchtigung etc.).

Frage 7:

S. 15 Tabelle: Beim Heidekrautweg wurde ein Sanierungstau von lediglich 8 TEUR = 7 EUR/qm ermittelt. Warum fällt dieser hier so niedrig aus?

Beim Objekt Heidekrautweg 8 wurde bei der Begutachtung durch den Fachbereich Immobilien nur ein neuer Fassadenanstrich als kurzfristiger Sanierungsbedarf ermittelt. Daher ist die Summe mit 8.000 € relativ niedrig.

Frage 8:

S. 15 Tabelle: In Summe ergibt sich ein Sanierungsstau von rund 13,4 Mio. EUR. Wieso wird trotzdem die Investition in einen Verwaltungsstandort Scheibe (Kosten ca. 33 Mio. EUR) als günstiger angesehen?

Der Sanierungsstau bezieht sich nicht auf den langfristigen Investitionsbedarf, sondern auf unterlassene Instandhaltungen und kurzfristige, dringend notwendige Sanierungen. (Vgl. Frage 7). Die Kosten für die Sanierung einer Scheibe umfassen dagegen eine Komplettsanierung des Gebäudes auf dem neusten Stand der Technik. Daher sind die beiden Zahlen nicht miteinander vergleichbar.

Frage 9:

S. 21 Stendaler Str.: Warum sollen im Objekt Stendaler Straße laut Konzept nur 14 Mitarbeiter*innen untergebracht werden, obwohl auf den dort vorhandenen Nettotonutzfläche von 1.751 qm deutlich mehr (3- bis 4-mal so viele) untergebracht werden könnten?

Das Objekt Stendaler Straße ist – neben dem Quartiersbüro in der Stendaler Straße und der Veterinärmedizin in der Kreuzerstraße – das einzige Verwaltungsgebäude im Stadtteil Silberhöhe. Daher wurde bei der immobilienbezogenen Betrachtung der Verwaltungsstandorte dieses Gebäude als bestandsnotwendig erachtet, insbesondere im Hinblick auf das Sozialraumkonzept.

In diesem Objekt stehen daher in der neuen Standortstruktur Reserveflächen für einen möglicherweise notwendigen, kurzfristigen Personalaufwuchs zur Verfügung.

Frage 10:

S. 21 A.-Schweitzer-Str.: weshalb fallen die Nebenkosten nach einer Sanierung im Jahre 2016 immer noch so hoch aus?

Die Betriebskosten in der Albert-Schweitzer-Straße liegen im Vergleich im mittleren Bereich der Verwaltungsgebäude der Stadt Halle (Saale) (Vgl. S. 13). Die Ertüchtigung des Objektes im Jahr 2016 umfasste keine energetische Sanierung, sondern in erster Linie eine Herrichtung entsprechend den Nutzungsanforderungen der Stadtverwaltung.

Frage 11:

Im Standortvergleich wird nicht auf die Zahlen der Analyse zurückgegriffen, obwohl lediglich der Faktor Instandhaltungskosten nicht als Durchschnittswert zur Verfügung stehen sollte (Miet- und Nebenkosten liegen ja sicher vor). Warum wurden diese Zahlen nicht den Richtgrößen nach BKI gegenübergestellt?

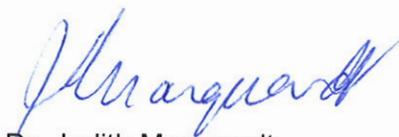
In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden folgende Daten zugrunde gelegt (Vgl. S. 34/35):

- Mietzahlungen anhand der bestehenden Mietverträge bzw. möglicherweise neu verhandelter Mietverträge (Hansering 15)
- Betriebskosten und Objektmanagementkosten anhand der deutschlandweit gültigen, statistischen Kostenkennwerte von Bestandsimmobilien (Verwaltungsgebäude) des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern des Instituts für Bauökonomik der Universität Stuttgart 2014/15

- Instandhaltungskosten anhand der deutschlandweit gültigen, statistischen Kostenkennwerte von Bestandsimmobilien (Verwaltungsgebäude) des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern des Instituts für Bauökonomik der Universität Stuttgart 2014/15

Die statistischen Kostenkennwerte wurden mit den vorliegenden Bestandsdaten des Fachbereichs Immobilien für das Jahr 2015 verprobt. Dabei zeigte sich, dass die Abweichungen der Betriebskosten zwischen den statistischen Kostenkennwerten und den Bestandsdaten nicht signifikant voneinander abweichen. Die gemeldeten Betriebskosten des Fachbereichs Immobilien liegen sogar leicht über den statistischen Kostenkennwerten. Bei den Instandhaltungskosten sind die Abweichungen aus den genannten Gründen (Daten nur für ein Jahr vorhanden, keine strategische, vorbeugende Instandhaltung) dagegen signifikant.

Um eine Vergleichbarkeit der Varianten (Standorte Scheibe/Schimmelstraße) zu schaffen und eine Verfälschung bei einer Berechnung über 30 Jahre Nutzungsdauer auszuschließen, wurde daher nicht nur bei den Instandhaltungskosten, sondern auch bei den Betriebs- und Objektmanagementkosten auf die statistischen Kostenkennwerte zurückgegriffen. Dadurch ist auch eine Einheitlichkeit mit den notwendigerweise nach statistischen Kostenkennwerten errechneten Betriebs- und Instandhaltungskosten für die potenziellen neuen zentralen Verwaltungsstandorte in einer der Scheiben oder in der Schimmelstraße gewährleistet.



Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport