



Beschlusskontrolle zur Sitzung des Ausschusses für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften am 13.06.2017

Anfrage von Herrn Krause zum Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Verwaltungszentrums in einer Hochhausscheibe in Halle-Neustadt

TOP: Ö 5.1

Herr Krause wollte wissen, ob die Kosten für die Schimmelstraße nicht kompakter und wirtschaftlicher gefasst werden können, da dies auf 30 Jahre gerechnet eine Einsparung bringen würde. Er fragte, ob es andere Überlegungen und Wirtschaftlichkeitsrechnungen gibt; die Folgekosten sind noch unklar.

Antwort der Verwaltung:

Die von der Firma OBERMEYER BAUEN+PLANEN erstellten Planungen zu einem Neubau in der Schimmelstraße stellen keinen konkreten Entwurf dar. Es sind lediglich Skizzen, um die auf dem Grundstück maximal möglichen Bauvolumen zu überprüfen. Dabei wurden die Einschränkungen aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Dazu gehören die maximale Fläche, die bebaut werden darf, sowie die maximale Geschosshöhe.

Aus diesen Einschränkungen ergibt sich eine Maximalfläche für einen Neubau in der Schimmelstraße. Diese ist unabhängig vom konkreten Gebäudeentwurf grundsätzlich gleich. In der Schimmelstraße liegt diese Fläche bei rund 8.400 Quadratmetern Nutzfläche. Diese Fläche reicht aus, um 463 Arbeitsplätze abzubilden bei einer durchschnittlichen Bürofläche pro Mitarbeiter von 10,8 Quadratmetern. Dies sind deutlich weniger als in einer der Scheiben, in der bis zu 726 Mitarbeiter (je nach Zimmerbelegung) untergebracht werden können. Die durchschnittliche Bürofläche pro Mitarbeiter beträgt 15,8 Quadratmeter.

Mit der aus den Planungen errechneten, maximalen Fläche eines Neubaus in der Schimmelstraße sind die Folgekosten berechnet worden. Dazu wurden die deutschlandweit anerkannten statistischen Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern herangezogen. Darin sind die Nutzungskosten (Objektmanagementkosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten) pro Quadratmeter für vergleichbare Verwaltungsbauten enthalten. Anhand dieser Daten wurden die Folgekosten für einen Neubau in der Schimmelstraße berechnet. Diese Verfahrensweise ist zu diesem Planungszeitpunkt üblich und anerkannt.

Entsprechend der im Vergleich zu einer Scheibe kleineren Fläche liegen die Folgekosten (Objektmanagementkosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten) für einen Neubau in der Schimmelstraße niedriger. Unter Berücksichtigung der deutlich höheren Baukosten ist die Schimmelstraße bei einer Nutzungszeit von 30 Jahre unwirtschaftlicher als die Sanierung einer Scheibe.