

Bericht

**zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte
der Stadt Halle (Saale)
und
Beurteilung der finanziellen Umsetzung
eines künftigen Verwaltungsstandortkonzeptes**

für die Stadt Halle (Saale)



Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Inhalt

1.	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
2.	Ist-Analyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)	6
	2.1.Mitarbeiterzahl und Flächen	6
	2.2.Mieten, Betriebs- und Instandhaltungskosten	10
	2.2.1. Mieten	10
	2.2.2. Betriebs- und Instandhaltungskosten, Sanierungsstau	12
	2.3.Schlussfolgerungen	15
3.	Ableitung eines neuen Verwaltungsstandortkonzeptes	17
	3.1.Beschreibung Bürgerzentrum	17
	3.2.Ableitung eines Konzeptes für die künftigen Verwaltungsstandorte	19
	3.3.Darstellung der aufzugebenden Standorte	26
4.	Variantenbeschreibung für ein neues Bürgerzentrum	29
	4.1.Variante Hochhausscheibe	29
	4.2.Variante Neubau Schimmelstraße 6	32
5.	Prüfung der grundsätzlichen finanziellen Umsetzbarkeit	34
	5.1.Beschreibung der grundlegenden Parameter und Annahmen	35
	5.2.Beschreibung der Varianten	37
	5.2.1. Variante 1: Weiterführung der bestehenden Struktur der Verwaltungsstandorte	37
	5.2.2. Variante 2: Neustrukturierung Verwaltungsstandorte	38
	5.2.2.1.Variante 2a: Neustrukturierung mit Standort Scheibe	40
	5.2.2.2.Variante 2b: Neustrukturierung mit Standort Schimmelstraße	42
	5.3.Vergleichende finanzielle Ergebnisdarstellung	44
	5.4. Grundsätzliche Umsetzbarkeit der Variante Scheibe	45
6.	Schlussbemerkung und zusammenfassendes Ergebnis	46

Anlagen:

- 1- Gesamtüberblick Verwaltungsstandorte IST/ Gesamtüberblick zukünftige Verwaltungsstandortstruktur
- 2- Darstellung Raum- und Funktionsprogramm Bürgerzentrum
- 3- Variantenübersicht finanzielles Umsetzungskonzept
- 4- Übersicht Variante Fortführung bestehender Verwaltungsstandorte
- 5- Übersicht Variante zukünftige Verwaltungsstandortstruktur (Scheibe)
- 6- Übersicht Variante zukünftige Verwaltungsstandortstruktur (Schimmelstraße)
- 7- Studie der Fa. OBERMEYER Planung + Beratung GmbH
- 8- Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Stadt Halle (Saale) will in den kommenden Jahren ihre Verwaltungsstandorte neu strukturieren. Ziel ist die effizientere und kundenorientiertere Gestaltung wichtiger Leistungen für die Bürgerinnen und Bürger. Dies betrifft vor allem den Sozial- und Bildungsbereich, der bisher auf viele unterschiedliche Standorte im gesamten Stadtgebiet verteilt ist. Auch bei den anderen Geschäfts- bzw. Fachbereichen sind unterschiedliche Abteilungen oder Teams in verschiedenen Verwaltungsgebäuden untergebracht.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll ein neuer, zentraler Verwaltungsstandort in der Stadt Halle (Saale) für den Sozial- und Bildungsbereich geschaffen werden. Dabei sind zwei potenzielle Standorte als grundsätzlich geeignet eingestuft worden: Eine der vier derzeit leerstehenden Hochhausscheiben in Halle-Neustadt oder ein Neubau auf dem städtischen Grundstück in der Schimmelstraße 6.

Die Stadt Halle (Saale) verfolgt derzeit nicht als einzige Großstadt in Deutschland das Ziel der Zentralisierung wichtiger Verwaltungsleistungen für die Bürgerinnen und Bürger. Auch andere, vergleichbare Kommunen beschreiten diesen Weg. So prüft die Stadt Leipzig, ob wichtige Verwaltungsbereiche beispielsweise in einem Neubau am Leuschner Platz zentral untergebracht werden können. Auch die Stadt Freiburg/Breisgau will die Zahl ihrer Verwaltungsstandorte deutlich reduzieren. Dazu ist derzeit ein neues Verwaltungszentrum für in der Endstufe rund 1.600 Angestellte im Bau bzw. in der Planung.

Eine mögliche Standortentscheidung muss aus einer Analyse der bisherigen Standortstruktur sowie der bestehenden Verwaltungsstandorte in der Stadt Halle (Saale) abgeleitet werden. Darin sollen insbesondere die Nutzung der vorhandenen Flächen in den Verwaltungsgebäuden, die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die Zahl der dort untergebrachten Mitarbeiter vergleichend betrachtet werden. Auch die Aufteilung von eigentlich zusammengehörenden Verwaltungseinheiten (Geschäftsbereiche, Fachbereiche) ist zu untersuchen. Aus dieser Analyse sollen Prämissen für eine Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte abgeleitet werden.

Um ein umfassendes Konzept für eine Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte zu erarbeiten, soll eine Mindestanforderung für einen neuen, zentralen Verwaltungsstandort nach Fachbereichen, Mitarbeiterzahl und Raum- und Funktionsprogramm erarbeitet werden. Unter Einbeziehung der Prämissen wird darauf aufbauend ein neues Konzept für die künftigen Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) zu erarbeiten sein.

In einem dritten Schritt sollen die beiden möglichen Standorte für ein neues Bürgerzentrum – eine der Hochhausscheiben oder die Schimmelstraße 6 – auf ihre bauliche, räumliche und funktionale Eignung

anhand der vorher erarbeiteten Mindestanforderungen für ein neues Bürgerzentrum geprüft werden. Anhand dieser Überprüfung werden auch die jeweiligen Bau- und Planungskosten geschätzt und plausibilisiert.

Auf Grundlage der erarbeiteten neuen Struktur der Verwaltungsstandorte soll die grundsätzliche finanzielle Umsetzbarkeit überprüft werden. Insbesondere ist dabei die Frage zu beantworten, bis zu welcher Summe sich der Bau bzw. die Anmietung eines Gebäudes für ein neues Bürgerzentrum durch die Einsparungen einer neuen Struktur der Verwaltungsstandorte finanzieren lässt. Dabei werden in einem zweiten Schritt auch die beiden konkreten Standortvorschläge (Hochhausscheiben, Schimmelstraße) geprüft und plausibilisiert.

Vor diesem Hintergrund wurden wir, die Rauschenbach & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, von der Stadt Halle (Saale) aufgefordert, ein Angebot für die Konzeption der künftigen Struktur der Verwaltungsstandorte samt der finanziellen Ableitung sowie für die Erarbeitung eines Raum- und Funktionsprogrammes für ein neues Bürgerzentrum abzugeben. Die entsprechenden Angebote vom 22. März 2016 und vom 9. Dezember 2016 wurden durch den Leiter des Fachbereiches Immobilien, Herrn Martin Heinz, am 21. April 2016 sowie am 22. Dezember 2016 beauftragt. Seit der ersten Beauftragung haben wir sukzessive unsere Ergebnisse erarbeitet. Über die jeweiligen einzelnen Schritte erfolgten Zwischenberichterstattungen an den Fachbereich Immobilien. Zur baulichen Analyse und Ableitung der Baukosten einer Sanierung einer der Scheiben bzw. eines Verwaltungsneubaus in der Schimmelstraße wurde durch die Stadt Halle (Saale) zudem die OBERMEYER Planen + Beraten GmbH beauftragt. Für die Aufstellung eines Raum- und Funktionsprogrammes für ein neues Bürgerzentrum sowie für die Erarbeitung eines Konzeptes für die künftige Struktur der Verwaltungsstandort wurde die PROJECTUM Steuerungsgesellschaft mbH mit hinzugezogen.

Im Zuge der Auftragsbearbeitung wurden uns von der Stadtverwaltung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mitarbeiterzahlen der Stadtverwaltung Halle (Saale) nach Fachbereichen und Verwaltungsstandorten (Stand Sommer 2016, aktualisiert im Dezember 2016 um signifikante Veränderungen)
- Flächenübersicht aller Verwaltungsstandorte nach Nutzfläche, Verkehrsfläche, Technikfläche, Nettogrundfläche, Konstruktionsfläche und Bruttogrundfläche vom 31.12.2016
- Übersicht über Betriebs- und Instandhaltungskosten für alle Verwaltungsstandorte für das Jahr 2015
- Mietverträge zu den von der Stadtverwaltung Halle (Saale) angemieteten Büroflächen

- Mietverträge über die von der Stadtverwaltung Halle (Saale) in den eigenen Verwaltungsstandorten vermieteten Flächen
- Raumpläne für alle Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)
- Belegungspläne für ausgewählte Verwaltungsstandorte
- Übersicht über den Sanierungsstau aller Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)
- Aktualisierte Verkehrswertgutachten zu ausgewählten Standorten
- Raumbedarfsmeldungen der Fachbereiche Gesundheit und Soziales vom 22.03.2016
- Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten der „Scheibe B“, Neustädter Passage 14 für das Sozialrathaus der Stadt Halle (Saale), erstellt am 16. Juni 2016 (aktualisiert am 6. Februar 2017) durch OBERMEYER Planen + Beraten GmbH

Des Weiteren wurden zahlreiche Gespräche mit folgenden Vertretern der Stadt Halle (Saale) geführt:

- Herr Martin Heinz (Leiter Fachbereich 24)
- Herr Ivo Schneider (amt. Leiter Abteilung 24.2)
- Frau Katharina Brederlow (Beigeordnete für Bildung und Soziales, GB IV)
- Herr Heiko Heimann (Leiter Team Portfolio und Raumplanung)
- Frau Juliane Maruschke (Mitarbeiterin Team Portfolio und Raumplanung)
- Herr Mirko Kirchner (Leiter Team Dokumentation)

Zusätzlich haben wir folgende Maßnahmen ergriffen:

- Vor-Ort-Besichtigung der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) samt Dokumentation
- Vor-Ort-Gespräche in den Verwaltungsstandorten mit den dort beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- Besichtigung der Scheibe D

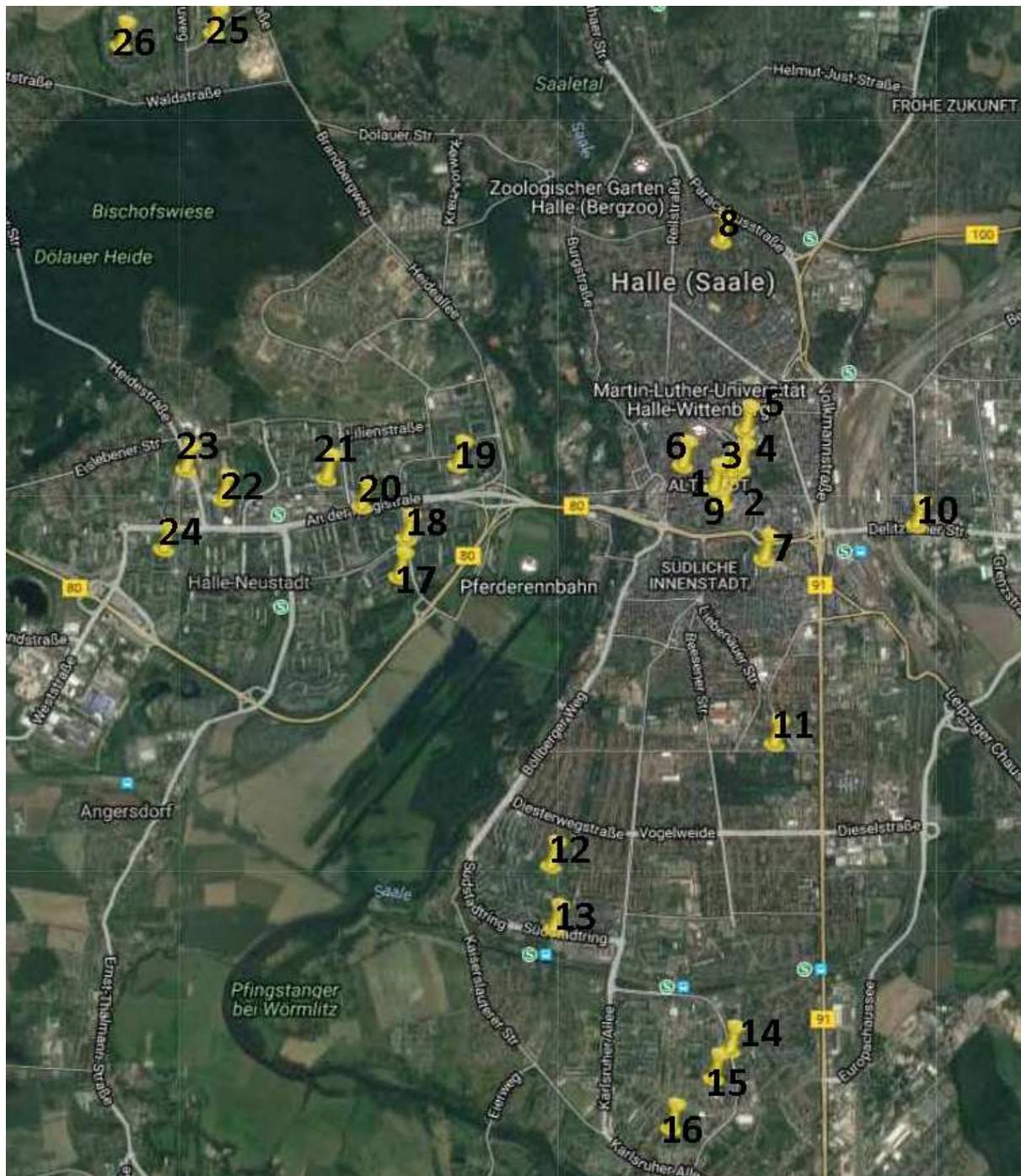
Wir haben die Vorarbeiten zu unseren Beratungsleistungen im Zeitraum von März 2016 bis Dezember 2016 erbracht. Die Schlussbearbeitung und Berichterstellung erfolgte in unserem Hause im Zeitraum Dezember 2016 bis Januar 2017.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 maßgebend.

2. Ist-Analyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale)

2.1. Mitarbeiterzahl und Flächen

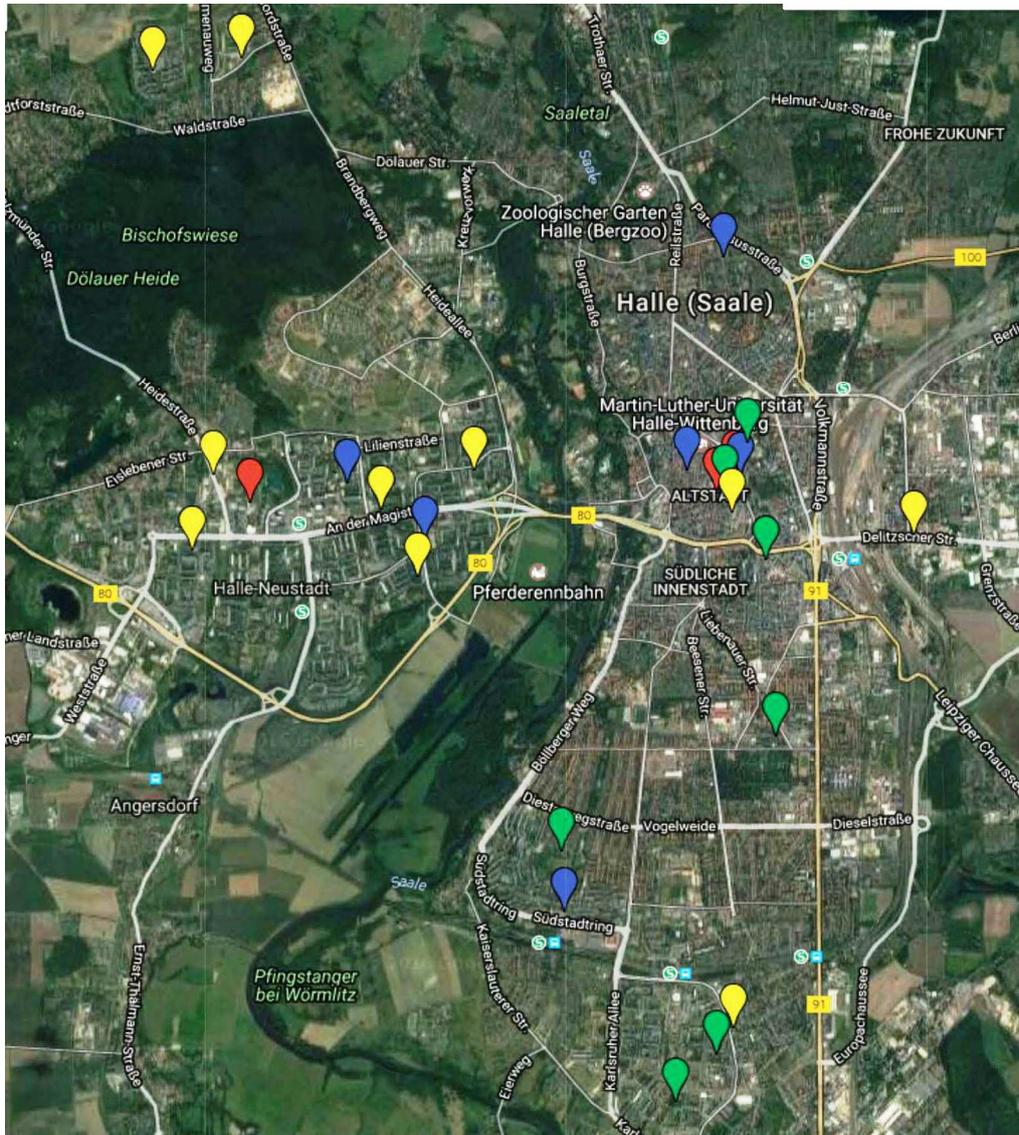
Die Stadt Halle (Saale) betreibt derzeit 26 Verwaltungsstandorte im gesamten Stadtgebiet. Insgesamt sind dort 1.629 Mitarbeiter untergebracht.



Zahl	Standorte	derzeitige Mitarbeiterzahl	Fachbereiche
1	Ratshof	269	Büro OB, FB Finanzen, FB Einwohnerwesen, DLZ Wirtschaft
2	Jenastift	36	FB Finanzen
3	Hansering 15	220	FB Planen, FB Bauen, FB Umwelt, FB Finanzen, FB Kultur
4	Hansering 20	64	FB Bildung, DLZ Familie
5	Große Steinstraße	22	FB Sicherheit
6	Große Nikolaistraße	64	FB Personal
7	Niemeyerstraße	25	FB Gesundheit
8	Albert-Schweitzer-Straße	82	FB Bildung
9	Christian-Wolff-Straße	14	FB Kultur
10	Freiimfelder Straße	1	Quartiersmanager
11	Liebenauer Straße	24	FB Umwelt
12	Radeweller Weg	27	FB Bildung
13	Südpromenade	98	FB Soziales
14	Weißenfeler Straße	1	Quartiersmanager
15	Stendaler Straße	25	FB Gesundheit, FB Bildung
16	Kreuzerstraße	20	FB Gesundheit (Veterinärwesen)
17	Paul-Thiersch-Straße	10	FB Gesundheit
18	An der Feuerwache	64	FB Sicherheit
19	Helmeweg	13	FB Gesundheit
20	Hibiskusweg	18	Eigenbetrieb für Arbeit
21	Ernst-Haeckel-Weg	54	FB Bildung
22	Am Stadion 5/6	451	FB Immobilien, FB Bauen, FB Sicherheit, FB Rechnungsprüfung, FB Soziales, FB Einwohnerwesen, EB Kita
23	Nietlebener Straße	14	FB Sport
24	Wolfgang-Borchert-Straße	4	FB Recht
25	Heideringpassage	1	Quartiersmanager
26	Heidekrautweg	8	FB Bildung
Gesamt		1.629	

Auffällig ist dabei die große Streuung der 26 Verwaltungsstandorte. Ein klares Verwaltungszentrum gibt es nicht. Eine leichte räumliche Konzentration ist nur in der Altstadt und z.T. in Halle-Neustadt zu erkennen, wobei auch dort eine Verteilung auf sieben bzw. acht Gebäude besteht.

Diese Zerstückelung zeigt sich umso mehr, wenn die Mitarbeiterzahl an den einzelnen Verwaltungsstandorten zusätzlich betrachtet wird. Durchschnittlich sind 71 Mitarbeiter pro Standort (ohne Quartierbüros) untergebracht.



Nur in 3 der 26 Verwaltungsstandorte sind über 100 Mitarbeiter untergebracht (rot). Es folgen 6 Standorte, an denen zwischen 50 und 100 Angestellten arbeiten (blau). In 7 Gebäuden liegt die Zahl der Angestellten zwischen 20 und 50 (grün). Der Hauptteil der derzeitigen Verwaltungsstandorte beherbergt unter 20 Mitarbeiter (gelb).

Diese kleinteilige Struktur der Verwaltungsstandorte führt zu einer Dezentralität der einzelnen Fachbereiche. So verteilen sich die Mitarbeiter des Fachbereiches Bildung auf insgesamt sechs unterschiedliche Verwaltungsgebäude innerhalb der Stadt Halle (Saale). Auch der Fachbereich Gesundheit ist an vier unterschiedlichen Standorten (sowie die Veterinärmedizin in der Kreuzerstraße) untergebracht. Die Fachbereiche Sicherheit und Soziales haben jeweils drei unterschiedliche Standorte, der Fachbereich Bauen und der Fachbereich Finanzen jeweils zwei.

Die Dezentralität der Standortstruktur der Stadt Halle (Saale) spiegelt sich auch in den Flächen wider. Im Durchschnitt verfügt ein Verwaltungsgebäude über eine Nutzfläche von rund 2.200 m². Darin enthalten sind neben den Büroräumen auch Archiv- und Lagerflächen sowie Sanitäreinrichtungen. So

beträgt die Nutzfläche der 3 größten Standorte (Ratshof, Am Stadion 5/6, Hansering 15) mit rund 27.000 m² knapp die Hälfte der gesamten Nutzfläche der Verwaltung mit 58.534 m². Die 10 kleinsten Standorte (ohne Quartierbüros) verfügen dagegen nur über 13 % der Gesamtnutzfläche der Verwaltung.

Dies führt zu erheblichen Unterschieden bei der zur Verfügung stehenden Nutzfläche pro Mitarbeiter an

Standort	Nutzfläche (in m ²)	Mitarbeiterzahl	Fachbereich	NF/Mitarbeiter (in m ²)
Wolfgang-Borchert-Straße	1316	4	FB Recht	329
Kreuzerstraße	3169	20	FB Veterinärwesen	158
Heidekrautweg	775	8	Sozialpädagogisches team Heide-Nord	97
Liebenauer Straße	1943	24	FB Umwelt	81
An der Feuerwache	4679	64	FB Sicherheit	73
Radeweller Weg	1727	27	FB Bildung Sozialpädagogische Abteilung Süd-Ost	64
Nietlebener Straße	883	14	FB Sport	63
Stendaler Straße	1374	25	FB Gesundheit, FB Bildung	55
Heideringpassage 6	53	1	Quartiersmanager	53
Helmeweg	675	13	FB Gesundheit, Abteilung Jugendpsychiatrie	52
Christian-Wolff-Straße	664	14	FB Kultur	47
Niemeyerstraße	1179	25	FB Gesundheit (Amtsärztin)	47
Paul-Thiersch-Straße	443	10	FB Gesundheit - Kinder- und Jugendgesundheit	44
Ernst-Haeckel-Weg	2003	54	FB Bildung - Abteilung besondere jugendrechtliche Aufgaben	37
Südpromenade	3139	98	FB Soziales	32
Weißenfelsers Straße	31	1	Quartiersmanager	31
Ratshof	8075	269	Büro OB, FB Finanzen, FB Einwohnerwesen, FB Recht	30
Albert-Schweitzer-Straße	2411	82	FB Bildung	29
Freiimfelder Straße	29	1	Quartiersmanager	29
Hibiskusweg	517	18	EB Arbeit	29
Hansering 15	6260	220	FB Planen, FB Finanzen, FB Umwelt, FB Bauen	28
Am Stadion 5/6	12571	451	FB Immobilien, FB Bauen, EB Kita, FB Soziales, FB Sicherheit	28
Hansering 20	1782	64	DLZ Familie, FB Bildung	28
Große Nikolaistraße	1610	64	FB Personal	25
Jenastift	885	36	FB Finanzen	25
Große Steinstraße	341	22	FB Sicherheit	15
Gesamt	58534	1629		59

den unterschiedlichen Standorten.

Im Durchschnitt liegt die Nutzfläche pro Mitarbeiter bei 59 m². Selbst bei Nichtberücksichtigung der beiden Standorte mit einem besonders hohen Wert (Wolfgang-Borchert-Straße, Kreuzerstraße), die bedingt sind durch einen sehr hohen Leerstand z.T. kompletter Geschosse bzw. einer kostenlosen Überlassung an Dritte, liegt die durchschnittliche Nutzfläche pro Mitarbeiter bei 43 m².

Bei der Betrachtung der Einzelstandorte zeigt sich eine sehr große Spreizung bei der durchschnittlichen Nutzfläche pro Mitarbeiter. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die großen Verwaltungsstandorte deutlich unterdurchschnittliche Nutzflächen pro Mitarbeiter haben, während die

kleinen Standorte mit Ausnahme der Großen Steinstraße 60a über deutlich überdurchschnittliche Nutzflächen pro Mitarbeiter verfügen. Dies betrifft insbesondere den Heidekrautweg, die Liebenauer Straße und den Radeweller Weg.

Eine verwaltungsinterne Vorgabe bezüglich der notwendigen Nutzfläche (inklusive Archiv- und Lagerflächen) pro Mitarbeiter ist bei der Stadt Halle (Saale) nicht existent. Darum werden zur Beurteilung ersatzweise die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) herangezogen. Darin wird die notwendige Nutzfläche (inklusive Verkehrsflächen) pro Mitarbeiter mit 8 bis 10 m² definiert. Auch die Vorgaben im Land Sachsen-Anhalt, festgelegt in der Richtlinie Bau LSA, Anlage 1 zu Muster 13, sehen pro Mitarbeiter je nach Stellung zwischen 12 und 15 m² Nutzfläche vor. Damit liegt die Stadt Halle (Saale) derzeit deutlich über den bestehenden Vorgaben.

Viele Verwaltungsstandorte weisen zudem hohe Leerstände auf. Nach Angaben des Fachbereiches Immobilien werden derzeit rund 5.500 m² Nutzfläche nicht genutzt. Diese Daten sind allerdings dauerhaften Veränderungen unterworfen, so dass sie nur einen Anhaltspunkt für die grundsätzliche Nutzung einzelner Verwaltungsstandorte liefern. Nicht eingerechnet sind in dieser Aufstellung die von der Verwaltung ungenutzten Flächen in der Wolfgang-Borchert-Straße und in der Kreuzerstraße. Die höchsten Leerstände sind danach im Radeweller Weg und in der Nietlebener Straße zu verzeichnen. Zudem verfügen zwei der drei großen Standorte (Ratshof, Am Stadion) zusammen über etwa 1.000 m² Leerstandsfläche.

2.2. Mieten, Betriebs- und Instandhaltungskosten

2.2.1. Mieten

Von den 26 Verwaltungsstandorten befinden sich 19 im Eigentum der Stadt Halle (Saale). 7 Gebäude sind derzeit angemietet.

Standort	Nutzfläche (in m ²)	Mitarbeiter	Fachbereich	Kaltmiete/Jahr (in €)
Hansering 15	6260	220	FB Planen, FB Finanzen, FB Umwelt, FB Bauen	814.461 €
Albert-Schweitzer-Straße	2411	82	FB Bildung	171.600 €
Hansering 20	1782	64	DLZ Familie, FB Bildung	142.008 €
Große Nikolaistraße	1610	64	FB Personal	83.118 €
Heideringpassage 6	53	1	Quartiersmanager	3.180 €
Freiimfelder Straße 103	29	1	Quartiersmanager	1.044 €
Weißenfelser Straße 23	31	1	Quartiersmanager	mietfrei
Gesamt	12175	433		1.215.411 €

Von den 7 angemieteten Verwaltungsstandorten dienen 3 nur als Anlaufstelle für den Quartiersmanager in den jeweiligen Sozialräumen. Angesichts der Höhe der Mietkosten spielen diese 3 Standorte keine entscheidende Rolle und bleiben außerhalb der Betrachtung.

Daneben hat die Stadt Halle (Saale) 4 größere Mietobjekte. Der Hansering 20 und die Albert-Schweitzer-Straße 40 sind von der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) angemietet, der Hansering 15 von der DB Immobilienfonds Wieland KG und die Große Nikolaistraße 8 von der Frankonia Wohnbau GmbH & Co. KG.

Zu den 4 größeren Mietobjekten liegen sowohl die Flächenangaben aus den Mietverträgen als auch eigene Aufmessungen der Stadtverwaltung Halle (Saale) vor. Diese weisen zum Teil erhebliche Unterschiede auf.

Standort	NGF Stadt	NGF Mietvertrag	Nettokaltmiete/m ² (Stadt)	Nettokaltmiete/m ² (Mietvertrag)
Hansering 15	8798	8075	7,71 €	8,41 €
Hansering 20	2187	1980	5,41 €	5,98 €
Albert-Schweitzer-Straße	3303	3083	4,33 €	4,64 €
Große Nikolaistraße	1923	1979	3,60 €	3,50 €

Allerdings zeigt sich, dass die Mietkosten im Hansering 15 – unabhängig von der Flächenangabe – mit 7,71 € bzw. 8,41 € pro Monat/Nettokaltmiete im Vergleich zu den anderen Objekten überdurchschnittlich hoch sind. Pro Jahr liegen die Mietzahlungen damit bei 814.464 €. Der bestehende Mietvertrag läuft zu den derzeitigen Konditionen noch bis zum 31.12.2020. Allerdings liegt der Stadt Halle (Saale) ein neues Angebot für eine Vertragsverlängerung zu besseren Konditionen vor. Danach würde die Nettokaltmiete ab dem 1. März 2017 auf 6,50 € pro Quadratmeter Bürofläche und 4,50 € pro Quadratmeter Lagerfläche sinken. Damit würde die Jahresmiete künftig 651.041 € betragen.

Auch für den Hansering 20 ist der Mietpreis mit 5,41 €/m² bzw. 5,98 €/m² im Verhältnis zu den anderen Mietobjekten relativ hoch. Der bestehende Mietvertrag mit der HWG läuft bisher unbefristet, allerdings besteht ein Kündigungsrecht mit einer 3-Monats-Frist.

Die erst in diesem Jahr angemietete Albert-Schweitzer-Straße 40 weist mit einer Spanne zwischen 4,33 €/m² und 4,64 €/m² deutlich bessere Konditionen auf. Der Mietvertrag wurde zum 1. September 2016 für 20 Jahre abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages wäre also frühestens im Jahr 2036 möglich.

Die Große Nikolaistraße 8 hat von den Mietobjekten der Stadt Halle (Saale) insgesamt die günstigsten Mietkonditionen. Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31.12.2019.

Neben den Anmietungen hat die Stadt Halle (Saale) in 10 Objekten Räumlichkeiten an Dritte vermietet.

Standort	Vermietete Fläche/m²	Einnahme Kaltmiete/Jahr (in €)
Hibiskusweg	1581	122.648 €
Nietlebener Straße	1174	12.535 €
Paul-Thiersch-Straße	705	59.436 €
Helmeweg	584	36.207 €
Stendaler Straße	470	27.666 €
Heidekrautweg	286	27.120 €
Ratshof	136	13.188 €
Jenastift	71	9.148 €
Wolfgang-Borchert-Straße	42	7.200 €
Südpromenade	12	1.021 €
Gesamt	5061	316.168 €

Insgesamt sind rund 5.000 m² Nettogrundfläche (dazu gehören neben der Nutzfläche auch die Flächen für Wege, Treppenhäuser sowie technische Anlagen) an Dritte vermietet. Das sind rund 8 % der im Eigentum der Stadt Halle (Saale) befindlichen Nettogrundfläche in den Verwaltungsstandorten. Eine Ausnahme bildet dabei das Gebäude Hibiskusweg. Dort sitzen die 18 Mitarbeiter des Eigenbetriebes für Arbeit (EFA). Der Eigenbetrieb zahlt an die Stadt Halle (Saale) eine marktübliche Miete. Bei den Gebäuden Paul-Thiersch-Straße und Helmeweg macht die vermietete Fläche sogar mehr als die Hälfte der gesamten Nettogrundfläche aus.

2.2.2. Betriebs- und Instandhaltungskosten, Sanierungsstau

Für die Betrachtung der Betriebskosten für die 26 Verwaltungsstandorte wurden uns vom Fachbereich Immobilien die Abrechnungsdaten für das Jahr 2015 zur Verfügung gestellt. Daten über einen längeren Zeitraum lagen dazu nicht vor. Bei einer Betrachtung der Betriebskosten können die drei Einzelbüros für die Quartiersmanager (Freiimfelder Straße, Weißenfelder Straße, Heideringpassage) unbeachtet bleiben. Gleiches gilt für den Hibiskusweg mit den Mitarbeitern des Eigenbetriebes für Arbeit, der eine marktübliche Miete an die Stadt Halle (Saale) zahlt. Insofern handelt es sich beim Hibiskusweg nicht um einen vergleichbaren Verwaltungsstandort. Er bleibt entsprechend außerhalb der folgenden Betrachtung.

Insgesamt wendet die Stadt Halle (Saale) pro Jahr rund 3,3 Millionen Euro für die Betriebskosten in den 22 Kernverwaltungsstandorten auf. Darin sind folgende Kosten enthalten:

- Reinigung
- Wasserverbrauch, Abwasser- und Regenwasserentsorgung
- Heizkosten
- Stromkosten

- Wartungskosten
- Steuern und Versicherungen
- Hausmeisterkosten (anteilig je Objekt)
- Sonstige Betriebskosten

Im Durchschnitt liegen die Betriebskosten pro m² Nettogrundfläche bei 3,28 €

	Betriebskosten	Betriebskosten/NGF	Betriebskosten/MA
Paul-Thiersch-Straße	31.055 €	4,89 €	3.105 €
Jenastift	80.811 €	4,47 €	2.245 €
An der Feuerwache	324.453 €	4,27 €	5.070 €
Hansering 20	111.210 €	4,24 €	1.738 €
Ratshof	640.246 €	4,09 €	2.380 €
Südpromenade	196.462 €	4,03 €	2.005 €
Große Nikolaistraße	89.301 €	3,87 €	1.395 €
Nietlebener Straße	54.692 €	3,71 €	3.907 €
Helmeweg	38.980 €	3,61 €	2.998 €
Am Stadion 5/6	723.856 €	3,47 €	1.605 €
Hansering 15	359.841 €	3,41 €	1.636 €
Albert-Schweitzer-Straße	127.389 €	3,21 €	1.554 €
Stendaler Straße	60.480 €	2,88 €	2.419 €
Große Steinstraße	14.916 €	2,83 €	678 €
Wolfgang-Borchert-Straße	58.419 €	2,72 €	1.217 €
Liebenauer Straße	69.319 €	2,65 €	2.888 €
Christian-Wolff-Straße	30.735 €	2,62 €	2.195 €
Niemeyerstraße	44.875 €	2,39 €	1.795 €
Ernst-Haeckel-Weg	77.325 €	2,36 €	1.432 €
Heidekrautweg	31.273 €	2,30 €	3.909 €
Radeweller Weg	61.426 €	2,17 €	2.275 €
Kreuzerstraße	94.173 €	1,98 €	4.709 €
Gesamt	3.321.236 €	3,28 €	2.416 €

Elf Standorte weisen überdurchschnittliche Werte auf. Dazu gehören drei der vier großen Mietobjekte (Hansering 15, Hansering 20, Große Nikolaistraße). Zudem liegen die Betriebskosten in den Verwaltungsstandorten (Ratshof, Am Stadion, Südpromenade) mit hohem Publikumsverkehr deutlich über dem Durchschnitt. Für die hohen Betriebskosten im Gebäude An der Feuerwache ist vermutlich die spezifische Mischnutzung in Verbindung mit der Unterbringung der Berufsfeuerwehr ursächlich. Die überdurchschnittlichen Betriebskosten im Jenastift liegen vor allem in dem z.T. unsanierten Zustand mehrerer Räume und dem damit einhergehenden hohen Leerstand begründet.

Die Kosten für die laufenden Instandhaltungen in den 22 Kernverwaltungsgebäuden wurden uns vom Fachbereich Immobilien für das Jahr 2015 übermittelt. Zeitreihen zu den einzelnen Standorten lagen nicht vor.

Standort	Nettogrundfläche	Instandhaltungskosten	Instandhaltung/m²
Paul-Thiersch-Straße	529	32.988 €	62,34
Helmeweg	899	25.038 €	27,85
Ratshof	13051	288.430 €	22,10
Am Stadion 5/6	17361	284.265 €	16,37
Christian-Wolff-Straße	979	14.410 €	14,71
Radeweller Weg	2359	20.111 €	8,53
Wolfgang-Borchert-Straße	1791	11.213 €	6,26
An der Feuerwache	6329	39.168 €	6,19
Südpromenade	4062	24.237 €	5,97
Nietlebener Straße	1230	6.823 €	5,55
Liebenauer Straße	2181	10.533 €	4,83
Niemeyerstraße	1566	6.000 €	3,83
Stendaler Straße	1751	5.143 €	2,94
Ernst-Haeckel-Weg	2732	7.052 €	2,58
Heidekrautweg	1132	2.617 €	2,31
Hansering 15	8798	15.727 €	1,79
Hansering 20	2187	3.463 €	1,58
Jenastift	1507	2.380 €	1,58
Große Nikolaistraße	1923	2.841 €	1,48
Kreuzerstraße	3966	2.894 €	0,73
Große Steinstraße	439	251 €	0,57
Albert-Schweitzer-Straße	3303	0 €	0,00
Gesamt	80075	805.584 €	9,09

Insgesamt hat die Stadt Halle (Saale) im Jahr 2015 805.000 € für die Instandhaltung der 22 Verwaltungsgebäude aufgewendet. Im Instandhaltungsaufwand zeigen sich allerdings erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten:

Im Durchschnitt wendete die Stadt Halle (Saale) im Jahr 2015 etwa 9,09 €/je m² Nettogrundfläche für die Instandhaltung der Verwaltungsgebäude auf. Deutlich überdurchschnittliche Instandhaltungskosten weisen die beiden Standorte Helmeweg und Paul-Thiersch-Straße auf. Weiterhin liegen bei den größeren Standorten (Ratshof, Am Stadion) die Instandhaltungskosten über dem Mittelwert aller Verwaltungsobjekte.

Die bei den Mietobjekten ausgewiesenen Instandhaltungskosten sind durch die sogenannten Kleinstreparaturklauseln der Mietverträge begründet.

Bei den Instandhaltungskosten ist zu beachten, dass sich die Daten ausschließlich auf ein Jahr beziehen. Darauf lassen sich vermutlich die zum Teil erheblich abweichenden Kosten bei einzelnen

Gebäuden zurückführen, da bei verschiedenen Objekten umfangreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt wurden.

Neben den Instandhaltungskosten wurde auch der Sanierungsstau in den 18 Kernverwaltungsgebäuden im Eigentum der Stadt Halle (Saale) mit Stand 2015 erhoben.

Standort	Nettogrundfläche	Sanierungsstau	Sanierungsstau/m ²
Jenastift	1507	1.318.000 €	875 €
Christian-Wolff-Straße	979	596.500 €	609 €
Helmeweg	899	532.800 €	593 €
Große Steinstraße	439	152.500 €	348 €
Liebenauer Straße	2181	745.500 €	342 €
Wolfgang-Borchert-Straße	1791	547.500 €	306 €
Kreuzerstraße	3966	1.207.000 €	304 €
Stendaler Straße	1751	467.800 €	267 €
Am Stadion 5/6	17361	4.390.000 €	253 €
Paul-Thiersch-Straße	529	126.000 €	238 €
Radeweller Weg	2359	401.000 €	170 €
Niemeyerstraße	1566	221.500 €	141 €
Südpromenade	4062	513.000 €	126 €
Ratshof	13051	1.477.000 €	113 €
Nietlebener Straße	1230	138.000 €	112 €
An der Feuerwache	6329	448.000 €	71 €
Ernst-Haeckel-Weg	2732	103.000 €	38 €
Heidekrautweg	1132	8.000 €	7 €
Gesamt	80075	13.393.100 €	273 €

Insgesamt wird der Sanierungsstau auf rund 13,4 Millionen € beziffert. Dies ergibt im Durchschnitt pro m² Nettogrundfläche eine Summe von 273 €. Dabei weisen die Große Steinstraße, die Kreuzerstraße, der Jenastift, die Christian-Wolf-Straße, die Liebenauerstraße und der Helmeweg zum Teil weit überdurchschnittliche Werte auf. Damit sind vor allem kleinere Standorte vom Sanierungsstau betroffen.

2.3. Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse zu den einzelnen Verwaltungsstandorten lassen sich in folgender Bewertungsmatrix zusammenfassen:

Standort	Größe	Nutzfläche pro MA	Betriebs- und Instandhaltungskosten	Sanierungsstau	spezifische Funktion	Eignung als Verwaltungsstandort
An der Feuerwache	+	--	+	++	Ja	geeignet
Radeweller Weg	+	--	+	+	Nein	geeignet
Ernst-Haeckel-Weg	+	+	++	++	Nein	geeignet
Südpromenade	+	+	+	++	Nein	geeignet
Ratshof	++	+	--	++	Ja	geeignet
Am Stadion 5/6	++	+	-	+	Ja	geeignet
Jenastift	-	++	-	--	Ja	geeignet
Wolfgang-Borchert-Straße	-	--	+	+	Nein	bedingt geeignet
Liebenauer Straße	+	--	++	--	Ja	bedingt geeignet
Nietlebener Straße	-	-	-	++	Ja	bedingt geeignet
Stendaler Straße	-	-	+	+	Nein	bedingt geeignet
Christian-Wolff-Straße	--	-	+	--	Ja	bedingt geeignet
Niemeyerstraße	-	-	+	+	Nein	bedingt geeignet
Albert-Schweitzer-Straße	+	+	++	Mietobjekt	Nein	bedingt geeignet
Hansering 15	++	+	-	Mietobjekt	Nein	bedingt geeignet
Hansering 20	+	+	-	Mietobjekt	Nein	bedingt geeignet
Große Nikolaistraße	-	++	-	Mietobjekt	Nein	bedingt geeignet
Kreuzerstraße	+	--	++	--	Nein	nicht geeignet
Heidekrautweg	--	--	++	++	Nein	nicht geeignet
Helmeweg	--	-	--	--	Nein	nicht geeignet
Paul-Thiersch-Straße	--	-	--	+	Nein	nicht geeignet
Große Steinstraße	--	++	++	--	Nein	nicht geeignet

Aus der Analyse lassen sich entsprechend folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Verwaltungsstandorte in Halle (Saale) zeichnen sich durch eine starke Dezentralität aus
- Zusammengehörige Fachbereiche sind über mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilt
- Die Nutzfläche pro Mitarbeiter ist deutlich höher als notwendig. Dies betrifft insbesondere die kleineren Verwaltungsstandorte.
- In allen 4 großen Mietstandorten liegen die Betriebskosten/m² über dem Durchschnitt der anderen Verwaltungsstandorte
- Der Sanierungsstau insbesondere bei kleineren Verwaltungsstandorten ist überdurchschnittlich hoch

Angesichts der derzeitigen Struktur der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) ergeben sich daher folgende Prämissen für eine Umstrukturierung

- Aufgabe kleinerer Verwaltungsstandorte
- Konzentration zusammengehöriger Fachbereiche an einem Standort
- Aufgabe der bisher angemieteten Verwaltungsgebäude, sofern dies aufgrund der Mietverträge möglich ist (Ausnahme: Albert-Schweitzer-Straße mit 20 Jahren Mietlaufzeit)

3. Ableitung eines neuen Verwaltungsstandortkonzeptes

3.1. Beschreibung Bürgerzentrum

Für die Ableitung einer neuen Struktur der Verwaltungsstandorte mit einem neuen, zentralen Verwaltungsgebäude für den Sozial- und Bildungsbereich soll zunächst die organisatorische Voraussetzung und der dafür notwendige Raumbedarf ermittelt werden. Dafür hat der Geschäftsbereich IV den entsprechenden Personalbedarf für das Bürgerzentrum getrennt nach Ist- und Soll-Personal gemeldet. Aufgrund der derzeit nicht verlässlich abzuschätzenden Personalentwicklung der einzelnen Fachbereiche wurden zunächst die gemeldeten Ist-Zahlen zu Grunde gelegt. Anschließend erfolgten intensive Abstimmungen mit dem Geschäftsbereich IV in mehreren Gesprächen.

Im Ergebnis wurde der jeweilige Personalbestand der Fachbereiche Bildung und Soziales im Gesamten dem Bürgerzentrum zugeordnet. Dies entspricht 454 Mitarbeitern.

Bezüglich der Büro- und Raumgrößen haben wir – mangels einer verwaltungsintern gültigen Vorgabe – an der Richtlinie „RL Bau LSA“ in der Anlage 1 zu Muster 13 „Höchstflächen für Geschäftszimmer der Landesbehörden“ orientiert. Zudem wurden Gespräche mit dem Fachbereich Immobilien hierzu geführt. In den Meldungen der Fachbereiche zum Raum- und Funktionsprogramm erfolgte eine Unterteilung des Personals in Leitung und Sachbearbeiter. Bei den Annahmen der Bürogrößen nach RL Bau wurden daher im Wesentlichen 3 Büroraumgrößen herangezogen.

- Einzelzimmer für Sachbearbeiter, 12 m²
- gemeinsame Unterbringung von 2 Sacharbeitern, 18 m²
- Einzelzimmer Leitung, 15 m²

Wegen des gesetzlich vorgeschriebenen Sozialdatenschutzes wurde ein Bedarf von vorwiegend Einzelbüros (ca. 350 Stück) gemeldet.

Im Zuge der Besichtigung der Verwaltungsstandorte wurde festgestellt, dass diese Vorgaben derzeit an vielen bestehenden Standorten aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht umgesetzt werden bzw. werden können. Neben einer hohen Anzahl an Doppelbüros sind teilweise Büros auch mit 3 bis 5 Personen belegt. Der Sozialdatenschutz ist bei Verwaltungsaufgaben mit vielen Bürgerkontakten zwingend notwendig. Es ist daher nicht ersichtlich, dass der gemeldete Bedarf in allen Bereichen unbedingt durch Einzelbüros gedeckt werden muss. Dies entspricht auch nicht der bisher funktionierenden Praxis.

Im Zuge der Erstellung des Raum- und Funktionsprogrammes wurde dennoch versucht, die Meldungen im Wesentlichen umzusetzen. Insgesamt wurden nur Einzel- und Doppelbüros geplant. Hinsichtlich der 454 Personen wurde eine Aufteilung in ca. 70% Einzel- und 30% Doppelbüros umgesetzt. Um auch hier die Vorgaben des Sozialdatenschutzes zu erfüllen, wurden jeweils zugehörige Beratungsräume geplant. Dabei teilen sich jeweils 2 Doppelbüros einen kleinen Beratungsraum.

Bezüglich der sonstigen Anforderungen an ein Raum- und Funktionsprogramm für das Bürgerzentrum wurde Folgendes mitgeteilt:

- gesonderte Wartebereiche nach Leistungsbereich
- Größe der Wartebereiche entsprechend der erwarteten Bürgerkontakte
- Behindertengerechte Zugänge
- Kinderwagenzugang, Stillraum, Kinderspielecken in jeder Etage
- zukunftssichere Informationstechnik
- räumlich zusammenhängende Unterbringung der Fachbereiche (Wahrnehmung der Dienst- und Fachaufsicht)
- mehrere große Archivräume
- spezielle Räume je Fachbereich

Die spezifischen Räume wurden je Fachbereich entsprechend geplant. Die Größenannahmen beruhen im Wesentlichen auf Planungen von Vergleichsobjekten. Eine räumliche Zusammengehörigkeit des Fachbereiches wurde beachtet. Neben zentralen Empfangsbereichen sowie spezifischen Wartebereichen wurden auch notwendige Flächen für Sozialräume, Spezialräume, Sanitäreinrichtungen für Verwaltung und Öffentlichkeit, große Besprechungsräume und Räume für Teeküche und Kopierer je Fachbereich vorgesehen.

Neben notwendigen Archivflächen sowie Flächen für Poststellen, Lagerräume, große Besprechungsräume und sonstige zum Betrieb notwendige Räume bestand auch der Wunsch nach einem zentralen Empfangsbereich, über den die Bürger in die weiteren Fachbereiche geleitet werden können. Flächen hierfür wurden entsprechend berücksichtigt.

Ausgehend von den vorgenannten Annahmen wurde das Raum- und Funktionsprogramm mit folgenden Ergebnissen erarbeitet:

- 454 Arbeitsplätze
- 266 Einzelbüros | 93 Doppelbüros

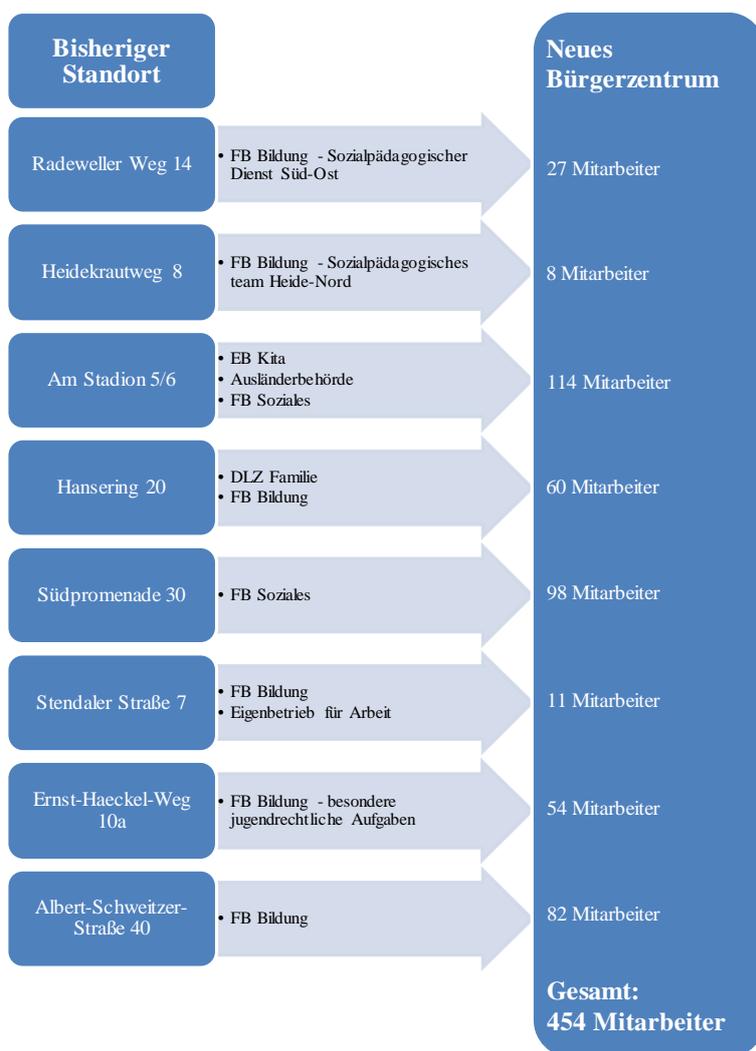
- Verhältnis von ca. 73% Einzel- und 27% Doppelbüros.
- Zentraler Empfangsbereich insgesamt ca. 200 m²
- Bürofläche insgesamt 4.935 m²
- spezifischen Räume je Fachbereich mit einer Fläche von 1.979 m²
- übergreifende Räume mit einer Fläche von 1.368 m²
- Nutzfläche insgesamt ca. 8.272 m²

Die entsprechenden Ergebnisse sind in der Anlage 2 – Raum- und Funktionsprogramm Bürgerzentrum (Mindestanforderungen) zusammengefasst dargestellt.

3.2. Ableitung eines Konzeptes für die künftigen Verwaltungsstandorte

Anhand des Raum- und Funktionsprogrammes für ein Bürgerzentrum und der erarbeiteten Prämissen für die Beurteilung der Verwaltungsstandorte haben wir den Vorschlag für eine neue Struktur der Verwaltungsstandorte erarbeitet.

Ausgangspunkt ist die Zusammensetzung des neuen Bürgerzentrums, dem alle Mitarbeiter der Fachbereiche Bildung und Soziales einheitlich zugeordnet werden:



Durch die Zusammenführung der Fachbereiche Bildung und Soziales sowie der Mitarbeiter des Eigenbetriebs Kindertagesstätten im neuen Bürgerzentrum werden folgende sechs Verwaltungsobjekte vollständig leergezogen:

- Radeweller Weg 14
- Ernst-Haeckel Weg 10a
- Albert-Schweitzer-Straße 40
- Heidekrautweg 8
- Hansering 20
- Südpromenade 30

Zudem bestehen in folgenden Objekten durch den Umzug freie Bürokapazitäten:

- Am Stadion 5/6
- Stendaler Straße 7

Für die Objekte wird folgende Nachnutzung vorgeschlagen

Standorte	Mitarbeiter bisher	Verwendung	Mitarbeiter künftig	künftige Fachbereichszusammensetzung	Mitarbeiter neu	bisheriger Standort
Radeweller Weg 14	27	Erhalt	52		52	
			4	FB Gesundheit	4	Hansering 20
			25	FB Gesundheit (Arztärztin)	25	Niemeyerstraße 1/2
			13	FB Gesundheit/Abt. Kinder- und Jugendgesundheit	13	Helmeweg 2
Stendaler Straße 7	25	Erhalt	10	FB Gesundheit/Sozialpsychiatrische Beratungsstelle	10	Paul-Thiersch-Straße
			14	FB Gesundheit		
Ernst-Haeckel-Weg 10a	54	Erhalt	64	FB Personal	64	Große Nikolaistraße 8
Albert-Schweitzer-Straße 40	82	Erhalt	119	FB Immobilien	119	Am Stadion 5/6
Am Stadion 5/6	451	Erhalt	402		193	
			20	FB Rechnungsprüfung		
			81	FB Sicherheit		
			74	FB Bauen		
			6	GB II	6	Hansering 15
			42	FB Umwelt	42	Hansering 15
			43	FB Bauen	43	Hansering 15
102	FB Planen	102	Hansering 15			
			34	FB Einwohnerwesen		
Hansering 20	64	Aufgabe				
Heidekrautweg 8	8	Aufgabe				
Südpromenade	98	Aufgabe				

In dem für die Verwaltungsnutzung umgebauten ehemaligen Kita-Gebäude im **Radeweller Weg 14** bietet sich eine Verwaltungsnutzung an. Das Objekt gehört mit rund 1.700 m² Nutzfläche zu den größeren Verwaltungsstandorten. Sowohl bei den Betriebskosten als auch bei den Instandhaltungskosten weist das Objekt gute Werte auf. In dem Gebäude Radeweller Weg kann daher

künftig der Fachbereich Gesundheit weitgehend einheitlich zusammengeführt werden. Damit würde an diesem Standort das neue Gesundheitszentrum der Stadtverwaltung Halle (Saale) entstehen. Nach den vorliegenden Raumplänen bietet das Gebäude ausreichend Kapazität für die geplanten rund 52 Mitarbeiter. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind zusammengenommen 60 Büroräume mit Nutzflächen zwischen 10 und 20 m² vorhanden. Zusätzlich stehen Beratungsräume, Sanitäranlagen und Aufenthaltsräume zur Verfügung. Daneben bietet das Kellergeschoss ausreichend Archivflächen. Das Gebäude verfügt über mehrere separate Eingänge, so dass sich falls notwendig die spezifischen Aufgaben der einzelnen Abteilungen räumlich voneinander klar trennen lassen.

Daneben bleibt der Standort **Stendaler Straße 7** mit den bisher dort untergebrachten 14 Mitarbeiter des Fachbereiches Gesundheit erhalten, da die Bürokapazitäten im Radeweller Weg für den gesamten Fachbereich nicht ausreichend sind. Allerdings liegen die Gebäude im Radeweller Weg und in der Stendaler Straße räumlich relativ nahe beieinander, so dass dieses Objekt als zusätzlicher Standort für den Fachbereich Gesundheit sinnvoll ist. Durch den Umzug von 11 Mitarbeitern in das neue Bürgerzentrum verblieben an diesem Standort zudem Reserveflächen.

Das Gebäude im **Ernst-Haeckel-Weg 14** gehört mit rund 2.000 m² Nutzfläche zu den größeren Verwaltungsstandorten. Sowohl bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten als auch beim allgemeinen Gebäudezustand weist das Objekt im Vergleich positive Werte auf. An diesem Standort kann künftig einheitlich der Fachbereich Personal mit 64 Mitarbeitern untergebracht werden, der bisher in dem Mietobjekt Große Nikolaistraße 8 ansässig ist.

Das Mietobjekt in der **Albert-Schweitzer-Straße 40** gehört ebenfalls mit rund 2.400 m² zu den größeren Verwaltungsstandorten. Da der Mietvertrag bis zum Jahr 2036 läuft, ist eine vorzeitige Abmietung ausgeschlossen. Allerdings ist die monatliche Miete mit 4,33 €/pro m² Nettogrundfläche im Vergleich niedrig. Auch die Betriebskosten liegen im mittleren Bereich der Stadt Halle (Saale). Da der Standort im Paulusviertel eine Bürokapazität für mehr als 120 Personen bietet, ist eine einheitliche Nachnutzung durch einen großen Fachbereich sinnvoll. Dafür kommt daher nur der Fachbereich Immobilien als große zusammenhängende Verwaltungseinheit mit 119 Mitarbeitern in Frage, der derzeit im Stadion 5/6 untergebracht ist. An diesem Standort sind zudem ausreichend Parkplatzkapazitäten vorhanden. Damit wird der Standort künftig optimal ausgenutzt und weitgehend ausgelastet.

Durch die freiwerdenden Kapazitäten **Am Stadion 5/6** könnten dort die Fachbereiche Bauen, Planen sowie Umwelt und damit der Geschäftsbereich II weitgehend einheitlich zusammengefasst werden. Dies würde insbesondere die bisherige Aufteilung des Fachbereiches Bauen zwischen Hansering 15 und Am Stadion 5/6 beenden. Der angemietete Hansering 15 würde durch die Verlagerung der

Fachbereiche leergezogen. Von den derzeit im Gebäude Am Stadion 5/6 untergebrachten Fachbereichen verblieben der Einwohnerservice, der Fachbereich Rechnungsprüfung und der Fachbereich Sicherheit. Durch die Umstrukturierungen bestünden am Standort Am Stadion 5/6 Reservekapazitäten für etwa 50 Mitarbeiter.

Durch die beschriebene Neustrukturierung ergeben sich weitgehende bzw. komplette Leerstände in folgenden Verwaltungsgebäuden:

- Hansering 15
- Helmeweg 2
- Niemeyer Straße 1/2
- Paul-Thiersch-Straße 1
- Große Nikolaistraße 8

Für diese Objekte empfiehlt sich anhand der beschriebenen Prämissen (kleine Verwaltungsstandorte und Mietobjekte aufgeben) die Aufgabe. Die dort verbliebenen Mitarbeiter können auf die bestehenden Verwaltungsstandorte verteilt werden. Zugleich ist die Aufgabe zweier weiterer Verwaltungsstandorte – Kreuzerstraße 12, Große Steinstraße 60a – zu empfehlen. Entsprechend wird folgende weitere Aufteilung auf die bestehenden Verwaltungsstandorte vorgeschlagen:

Standorte	Mitarbeiter bisher	Verwendung	Mitarbeiter künftig	künftige Fachbereichszusammensetzung	Mitarbeiter neu	bisheriger Standort
Ratshof	269	Erhalt	286			
			39	Büro OB		
			5	GB I		
			7	GB III		
			12	GB IV		
			72	FB Finanzen		
			67	FB Einwohnerwesen		
			39	FB Recht	13	Am Stadion 5/6, Wolfgang-Borchert-Straße
			5	Gesamtpersonalrat		
			4	DLZ Bürgerengagement		
			5	DLZ Migration und Integration		
			4	Beauftragte		
			5	FB Immobilien		
			18	DLZWW		
			4	Hansering 15		
Jenastift	36	Erhalt	72			
			50	FB Finanzen	14	Hansering 15
			22	FB Sicherheit - Team ruhender Verkehr	22	Große Steinstraße 60a
Wolfgang-Borchert-Straße 75/76	4	Erhalt	24			
			4	FB Recht - Team ROV		
Christian-Wolff-Straße	14	Erhalt	20	FB Gesundheit - Abt. Veterinärwesen	20	Kreuzerstraße
			23	FB Kultur/DLZ Veranstaltungen	9	Hansering 15
Hansering 15	220	Aufgabe				
Helmeweg 2	13	Aufgabe				
Niemeyer Straße 1/2	25	Aufgabe				
Paul-Thiersch-Straße	10	Aufgabe				
Große Nikolaistraße 8	64	Aufgabe				
Kreuzerstraße 12	20	Aufgabe				
Große Steinstraße 60a	22	Aufgabe				

Im **Ratshof** könnte der Fachbereich Recht mit den zusätzlich 13 Mitarbeitern aus den Gebäuden Am Stadion 5/6 und Wolfgang-Borchert-Straße 75/77 einheitlich zusammengeführt werden. Mit den 4 Mitarbeitern des DLZ Klimaschutz aus dem Hansering 15 würden alle für die Bürgerinnen und Bürger als einheitliche Ansprechpartner konzipierte Dienstleistungszentren im Ratshof bzw. in der Christian-Wolff-Straße zusammengeführt. Durch die Aufwüchse würden zudem die bestehenden Leerstände im Ratshof abgebaut.

Gleiches gilt für den **Jenastift**. In diesem Gebäude kann der Fachbereich Finanzen, der bisher auf die Gebäude Jenastift und Hansering 15 aufgeteilt ist, zusammengefasst werden. Dazu ist die weitere Sanierung des Gebäudes und damit die Gewährleistung der Nutzbarkeit von weiteren Büros für etwa 20 bis 22 Mitarbeiter notwendig. Diese Sanierung ist über Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm seit Langem geplant. Zusätzlich könnten im Jenastift bzw. in noch vorhandenen Bürokapazitäten im Ratshof die Mitarbeiter des Teams ruhender Verkehr aus der Großen Steinstraße 60a untergebracht werden. Damit wäre weiterhin die zentrale Lage für diese vor allem im Außeneinsatz befindlichen Mitarbeiter gewahrt. Gleichzeitig sind für die 22 Mitarbeiter wegen des häufigen Außeneinsatzes nur umgerechnet 10 Arbeitsplätze vorzuhalten.

Das Gebäude in der **Wolfgang-Borchert-Straße 75/77** könnte mit der Abteilung Veterinärwesen aus der Kreuzerstraße belegt werden. Damit würde der bisher am Standort bestehende massive Leerstand des gesamten Obergeschosses reduziert werden. Entsprechende Umbau- und Umzugspläne liegen seitens des Fachbereiches Immobilien vor. Die Kosten für die notwendigen Umbauten werden auf rund 300.000 € geschätzt.

Im bestehenden Standort in der **Christian-Wolff-Straße** kann der Fachbereich Kultur einheitlich mit dem DLZ Veranstaltungen zusammengeführt werden. Die anhand der Raumpläne ermittelten freien Bürokapazitäten lassen diese Nachverdichtung am Standort zu.

Folgende sieben Verwaltungsstandorte blieben bei einer Umstrukturierung unverändert:

Standort	Mitarbeiter	Fachbereich
An der Feuerwache	64	FB Sicherheit
Liebenauer Straße 111	24	FB Umwelt - Abt. Stadtgrün
Nietlebener Straße 14	14	FB Sport
Freiimfelder Straße 103	1	Quartiersmanager
Weißenfelser Straße 23	1	Quartiersmanager
Heideringspassage 8	1	Quartiersmanager
Hibiskusweg 15	12	Eigenbetrieb für Arbeit

Bei diesen Standorten ist ein besonderer Funktionszusammenhang zwischen dem Gebäude und dem Fachbereich gegeben. Dies betrifft insbesondere die Gebäude **An der Feuerwache** (Fachbereich Sicherheit/Berufsfeuerwehr), **Liebenauer Straße** (Abteilung Stadtgrün mit hohen Außenflächen/Werkstätten) und **Nietlebener Straße** (Fachbereich Sport/Stadtsportbund). Die drei Quartiersbüros müssen ohnehin erhalten bleiben. Auch ein Umzug des Eigenbetriebs für Arbeit ist nicht sinnvoll, da der Eigenbetrieb für Arbeit im Gebäude im Hibiskusweg eine marktübliche Miete an die Stadt Halle (Saale) zahlt. Selbst bei einem Verkauf des Gebäudes durch die Stadt Halle (Saale) wären die etwaigen Mietzahlungen an einen Dritten förderfähig.

Insgesamt wird daher folgende künftige Struktur der Verwaltungsstandorte vorgeschlagen:

Zahl Standorte neu	Standorte neu	Mitarbeiter bisher	Mitarbeiter künftig	Fachbereiche	Mitarbeiter Umzug	abgebendes Objekt
1	Ratshof	269	286			
			39	Büro OB		
			5	GB I		
			7	GB III		
			12	GB IV		
			72	FB Finanzen		
			67	FB Einwohnerwesen		
			39	FB Recht	13	Am Stadion 5/6, Wolfgang-Borchert-Straße
			5	Gesamtpersonalrat		
			4	DLZ Bürgerengagement		
			5	DLZ Migration und Integration		
			4	Beauftragte		
			5	FB Immobilien		
			18	DLZWW		
			4	DLZ Kilmaschutz	4	Hansering 15
2	An der Feuerwache	64	64	FB Sicherheit		
3	Christian-Wolff-Straße	14	23	FB Kultur/DLZ Veranstaltungen	9	Hansering 15
4	Liebenauer-Straße 111	24	24	FB Umwelt - Abt. Stadtgrün		
5	Nietlebener Straße 14	14	14	FB Sport		
6	Wolfgang-Borchert-Straße	4	20			
			20	FB Gesundheit - Abt. Veterinärwesen	20	Kreuzerstraße
7	Jenastift	36	72			
			50	FB Finanzen	14	Hansering 15
			22	FB Sicherheit - Team ruhender Verkehr	22	Große Steinstraße 60a
8	Radeweller Weg 14	27	52			
			4	FB Gesundheit	4	Hansering 20
			25	FB Gesundheit (Amtsärztin)	25	Niemeyerstraße 1/2
			13	FB Gesundheit/Abt. Kinder- und Jugendgesundheit	13	Helmweg 2
			10	FB Gesundheit/Sozialpsychiatrische Beratungsstelle	10	Paul-Thiersch-Straße
9	Am Stadion 5/6	451	402			
			20	FB Rechnungsprüfung		
			81	FB Sicherheit		
			74	FB Bauen		
			6	GB II	6	Hansering 15
			42	FB Umwelt	42	Hansering 15
			43	FB Bauen	43	Hansering 15
			102	FB Planen	102	Hansering 15
			34	FB Einwohnerwesen		
10	Stendaler Straße 7	25	14	FB Gesundheit		
11	Ernst-Haeckel-Weg 10a	54	64	FB Personal	64	Große Nikolaistraße 8
12	Albert-Schweitzer-Straße	82	119	FB Immobilien	119	Am Stadion 5/6
13	Bürgerzentrum	0	454			
			27	FB Bildung - Sozialpädagogische Abteilung Süd-Ost	27	Radeweller Weg 14
			8	FB Bildung - Sozialpädagogisches Team Heide-Nord	8	Heidekrautweg 8
			32	EB Kita	32	Am Stadion 5/6
			23	FB Einwohnerwesen/Ausländerbehörde	23	Am Stadion 5/6
			59	FB Soziales	59	Am Stadion 5/6
			50	DLZ Familie	50	Hansering 20
			10	FB Bildung	10	Hansering 20
			98	FB Soziales	98	Südpromenade 30
			9	FB Bildung	9	Stendaler Straße 7
			2	EfA	2	Stendaler Straße 7
			54	FB Bildung - besondere jugendrechtliche Aufgaben	54	Ernst-Haeckel-Weg 10a
			82	FB Bildung	82	Albert-Schweitzer-Straße
14	Freimfelder Straße 103	1	1	Quartiersmanager		
15	Weißenfelser Straße 23	1	1	Quartiersmanager		
16	Heideringspassage 8	1	1	Quartiersmanager		
17	Hibiskusweg 15	18	18	Eigenbetrieb für Arbeit		
Gesamt			1629		964	

Damit würde sich die Zahl der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) von derzeit 26 auf künftig 17 reduzieren. Zugleich würde die bisher bestehende Verteilung gleicher Fachbereiche auf unterschiedliche Verwaltungsgebäude beendet. Künftig stünden damit mit dem Geschäftsbereich II im Gebäude Am Stadion 5/6, den Fachbereichen Bildung und Soziales im neuen Bürgerzentrum, dem

Fachbereich Gesundheit im Objekt Radeweller Weg 14 sowie dem Fachbereich Kultur in der Christian-Wolff-Straße einheitliche Ansprechpartner für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung. Gleichzeitig würden damit bisherige Fahrtwege zwischen den einzelnen Verwaltungsstandorten entfallen. Hinzu kämen weitere Synergieeffekte. Die Leerstände in den Verwaltungsgebäuden würden sich deutlich reduzieren – unter Optimierung der Flächenausnutzung. Neben der Einsparung von Betriebs- und Instandhaltungskosten könnten die notwendigen finanziellen Mittel für die Beseitigung der baulichen Mängel auf weniger Verwaltungsstandorte konzentriert werden.

3.3. Darstellung der aufzugebenden Standorte

Mit der neuen Standortstruktur haben zehn der heutigen Verwaltungsgebäude keine Funktion mehr. Dazu gehören drei der vier großen angemieteten Objekte.

Standort	Nettogrundfläche	Kaltmiete/Monat/m ²	Betriebskosten/Monat/m ²	Instandhaltung/Jahr/m ²
Hansering 20	2187	5,41 €	4,24 €	1,79 €
Hansering 15	8798	7,71 €	3,41 €	1,58 €
Große Nikolaistraße	1911	3,63 €	3,90 €	1,49 €

Angesichts der recht hohen Mietkosten, der im Vergleich relativ hohen Betriebskosten sowie der verfügbaren Verwaltungsobjekte im Eigentum der Stadt Halle (Saale) ist eine Abmietung der drei Objekte sinnvoll. Zudem bietet der Hansering 15 aufgrund der begrenzten Raumkapazitäten keine Möglichkeit, den gesamten Geschäftsbereich II dort zu bündeln.

Die Abmietung des Hanseringes 15 und des Hanseringes 20 kann aufgrund der Bestimmungen in den Mietverträgen zeitgleich erfolgen – zum 31.12.2020. Bei der Großen Nikolaistraße besteht – aufgrund des auslaufenden Mietvertrages zum 31.12.2019 – eine Übergangszeit von einem Jahr. Diese kann entweder durch eine Interimsverlängerung des Mietvertrages um ein Jahr oder eine kurzzeitige Unterbringung in einem anderen Verwaltungsgebäude überbrückt werden.

Neben den Mietobjekten besteht nach der künftigen Standortstruktur für die folgenden sieben Gebäude im Eigentum der Stadt Halle (Saale) keine Kernverwaltungsfunktion mehr:

Standort	Nettogrundfläche	Betriebskosten/Monat/m ²	Instandhaltungskosten/Jahr/m ²	Instandhaltungsstau/m ²
Südpromenade	4062	4,03 €	5,97 €	126 €
Kreuzerstraße	3966	1,98 €	0,73 €	304 €
Niemeyerstraße	1566	2,39 €	3,83 €	141 €
Heidekrautweg	1132	2,30 €	2,31 €	7 €
Helmeweg	899	3,61 €	27,85 €	593 €
Paul-Thiersch-Straße	529	4,89 €	62,34 €	238 €
Große Steinstraße	439	2,83 €	0,57 €	348 €

6 der 7 aufzugebenden Objekte (Große Steinstraße, Helmeweg, Niemeyerstraße, Kreuzerstraße, Heidekrautweg, Paul-Thiersch-Straße) gehören zu den sehr kleinen Standorten, in denen derzeit unter 25 Mitarbeiter arbeiten. Auch von den vorhandenen Flächenkapazitäten gehören diese Gebäude zu den

kleinen Standorten. 5 Objekte haben deutlich unterdurchschnittliche Nutz- bzw. Nettogrundflächen. Bei drei dieser Objekte (Große Steinstraße, Helmeweg, Kreuzerstraße) liegt der Sanierungsstau deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Halle (Saale). Zwei Standorte (Helmeweg, Paul-Thiersch-Straße) weisen zudem die höchsten jährlichen Instandhaltungskosten pro m² aller Verwaltungsgebäude auf.

Für diese 6 Standorte bestehen unterschiedliche Verwertungsperspektiven. Die Objekte Paul-Thiersch-Straße und Heidekrautweg gehören zu den sogenannten Ärztehäusern der Stadt Halle (Saale). In diesen Gebäuden sind neben der Verwaltung Praxen eingemietet. Neben diesen beiden Objekten gibt es weitere acht ähnliche strukturierte Gebäude. Bei einer möglichen künftigen Veräußerung sollte hierfür ein Gesamt-Immobilienportfolio gebildet werden.

Für die anderen vier Standorte wurden aktualisierte Verkehrswertgutachten erstellt. Für die Große Steinstraße 60a ergibt sich ein Verkehrswert von 337.000 €. Das Gebäude ist ein gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Halle (Saale) und hat den Status eines Einzeldenkmals. Die Niemeyerstraße ist ebenfalls ein umgebautes gründerzeitliches Wohnhaus in der südlichen Innenstadt von Halle (Saale) und hat den Status eines Einzeldenkmals. Der Verkehrswert wird auf 920.000 € taxiert. Die Verwertungschancen für die beiden Gebäude werden angesichts der derzeitigen positiven Immobilienmarktsituation als hoch eingeschätzt.

Der Verkehrswert des Helmeweg 2/4 in Halle-Neustadt beläuft sich nach aktuellem Gutachten auf 713.442 €. Dabei ist der Gebäudeteil Helmeweg 4 größtenteils an Freie Träger, den Internationalen Bund und das Jugendgemeinschaftswerk vermietet. Die Verwertungschancen werden auch angesichts der bestehenden Vermietung als hoch eingeschätzt.

Das Gebäude auf dem Grundstück Kreuzerstraße 12 auf der Silberhöhe muss laut Verkehrswertgutachten abgerissen werden. Entsprechend verbleibt als geschätzter Verkehrswert der Bodenwert abzüglich der Abrisskosten. Dieser liegt laut Gutachten bei 932.000 €

Eine Ausnahme zu den anderen sechs aufzugebenden Verwaltungsgebäuden im Eigentum der Stadt Halle (Saale) bildet die Südpromenade 30, in der derzeit der Fachbereich Soziales untergebracht ist. Das Objekt gehört sowohl von der Mitarbeiterzahl als auch von den Flächenmaßen zu den größeren Verwaltungsstandorten. Zudem weist das Gebäude bei den Instandhaltungskosten und beim Sanierungsstau unterdurchschnittliche Werte auf. Die im Vergleich zu den anderen Objekten höheren Betriebskosten sind vermutlich dem starken Publikumsverkehr in diesem Gebäude geschuldet.

Angesichts dieser Parameter ist eine andere, verwaltungsinterne Nachnutzungsoption für das dreigeschossige Objekt sinnvoller als die Verwertung. Das Gebäude eignet sich als neuer Standort für das Haus der Wohnhilfe, das derzeit in einem gründerzeitlichen Altbau im Böllberger Weg 186 untergebracht ist. Sowohl die Flächengrößen als auch die Raumzuschnitte lassen eine Übertragung der derzeitigen Konzeption vom 24.04.2002 zu. Das Notquartier mit rund 30 benötigten Betten kann in dem separaten Anbau an dem Gebäude mit einem eigenen Eingang untergebracht werden. Dort befinden sich derzeit die Kantine sowie die Auszahlungsautomaten.

Insgesamt werden – bei einer Übertragung der bestehenden Kapazität im Haus der Wohnhilfe – 55 Zimmer, 8 Familienzimmer, 8 Küchen, 8 Duschräume, 14 WCs und 6 bis 7 Büros für die Mitarbeiter benötigt. Dieser Raumbedarf lässt sich im Erdgeschoss sowie in den drei darüber liegenden Etagen nach einer Grobplanung abbilden. Die notwendigen Umbauten (Einbau Küchen/Duschen, Raumzusammenlegungen, Einrichtung Notunterkunft) werden nach einer ersten Grobkostenschätzung bei rund 600.000 € liegen. Vor einer Detailplanung ist aber eine Überprüfung des tatsächlichen Kapazitätsbedarfes für das Haus der Wohnhilfe zu empfehlen. Grundsätzliche ließe sich die Südpromenade durch die Aufteilung auf mehrere separate Eingänge in einzelne Bereiche aufgliedern. Dadurch bestünde die Möglichkeit, in dem Gebäude noch Ausweich- und Reserveflächen für die Verwaltung zu schaffen.

Mit einer Nutzung des Gebäudes in der Südpromenade 30 als neues Haus der Wohnhilfe wäre das Gebäude im Böllberger Weg 186 für eine immobilienwirtschaftliche Verwertung frei. Das Objekt hat eine Gesamtnutzfläche von 3.264 m². Der Verkehrswert des Gebäudes wird auf 2.390.000 € geschätzt. Mit einer Veräußerung des Hauses der Wohnhilfe insbesondere für die Wohnnutzung könnten auch positive, städtebauliche Effekte für das Gesamtareal verbunden sein, zumal der Bereich des Böllberger Weges im Zuge des Stadtbahnprogrammes grundhaft saniert wird.

4. Variantenbeschreibung für ein neues Bürgerzentrum

Auftragsgemäß soll nicht nur die Möglichkeit der Einrichtung eines neuen, zentralen Bürgerzentrums betrachtet, sondern auch zwei konkrete Standortalternativen geprüft werden. Dies betrifft zum einen eine der vier leerstehenden Hochhausscheiben im Zentrum von Halle-Neustadt, zum anderen einen Verwaltungsneubau auf dem sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) befindlichen Gelände Schimmelstraße 6, das derzeit als Parkplatz genutzt wird. Für beide Varianten wurde das unter 3.1 beschriebene Raum- und Funktionsprogramm für ein Bürgerzentrum überprüft.

4.1. Variante Hochhausscheibe

Vier der fünf Anfang der 1970er Jahre als Arbeiter- und Studentenwohnheime erbauten Hochhausscheiben im Zentrum von Neustadt stehen derzeit leer. Die Variantenprüfung einer Einrichtung des Bürgerzentrums in einer der Scheiben erfolgte für die 1971 erbaute Scheibe B. Dieses Konzept ist aber grundsätzlich – aufgrund der weitgehenden Baugleichheit der Scheiben – auch auf die Scheibe A, C oder E zu übertragen.

Nach einer ersten Einschätzung halten sich Bauschäden an der Konstruktion der seit gut 20 Jahren leerstehenden Scheibe B in Grenzen. Die Fassaden, der gesamte Ausbau und die Haustechnik sind nach ersten Einschätzungen aber erneuerungsbedürftig. Untergeschoss, Erdgeschoss und Zwischengeschoss sind monolithisch in Stahlbeton hergestellt. Ab dem 1. Obergeschoss ist das Gebäude in Allbetonbauweise errichtet. Das heißt, dass die Flurwände, Querwände und Decken die tragende Konstruktion bilden. Die Außenwände dienen dagegen nur dem Witterungsschutz und der Isolation.



Zur Abschätzung der vorhandenen Raumkapazität wurden zunächst die im Stadtarchiv vorhandenen Raumpläne gesichtet und in Zusammenarbeit mit der Firma OBERMEYER Planen + Beraten GmbH aufgearbeitet. Das Gebäude ist auf einem Rastersystem aufgebaut und hat insgesamt 21 Geschossebenen.

Im Untergeschoss befinden sich die Räume für die technischen Anlagen, im Erdgeschoss Wäsche- und Sanitärräume und ein großer Eingangsbereich. Die nachfolgenden Geschosse sind im Wesentlichen für

die Wohnnutzung mit zugehöriger Infrastruktur (Teeküche, Sozialräume etc.) ausgebaut. Die Wohnungen weisen über alle Geschosse eine ähnliche Größe auf. Insgesamt stehen ca. 11.500 m² Nutzfläche und ca. 20.000 m² Bruttogrundfläche zur Verfügung. Die Scheibe B verfügt über eine Aufzugsanlage und wird derzeit über einen zentralen Eingangsbereich erschlossen. Eine unmittelbare Anbindung an die Hochpassage in Halle-Neustadt besteht im Moment nicht.

Die im Raum- und Funktionsprogramm Bürgerzentrum (Mindestanforderungen) aufgestellten Vorgaben wurden auf die Scheibe B übertragen.

Aufgrund der Statik können bei einer möglichen Sanierung keine größeren Eingriffe vorgenommen werden. Eine Änderung des Raumzuschnitts kann nur bedingt erfolgen. Eine Sanierung muss sich im Wesentlichen am vorhandenen Raumbestand orientieren.

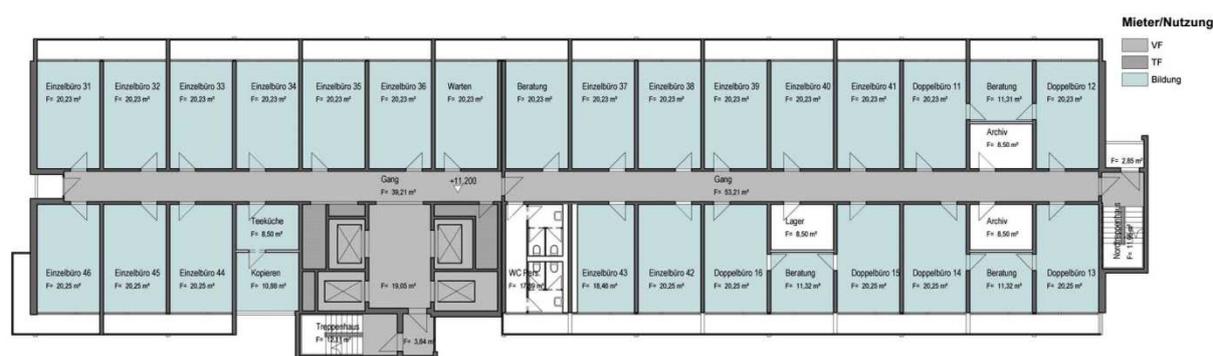
Die Scheibe B wurde im Bereich Untergeschoss bis Zwischengeschoss um einen Anbau erweitert, der an die Hochpassage der Neustädter Passage angebunden ist. Die Erweiterung erfolgt innerhalb der gegebenen Grundstücksgrenzen. Neben einem zentralen Eingangsbereich im Erdgeschoss wurde im Untergeschoss zusätzlich ein separierter Bereich für Empfang und Auszahlung Ausländerbehörde geplant. Die Ausländerbehörde hat zudem einen eignen, abgegrenzten Eingang. Die Planung für die nachfolgenden Geschosse geht von einem sich grundsätzlich wiederholenden Bürozuschnitt aus.



Die Vorgaben im aufgestellten Raum- und Funktionsprogramm Bürgerzentrum (Mindestanforderungen) zu Personenanzahl, Verhältnis Einzel- und Doppelbüros, Zusammengehörigkeit von Fachbereichen etc. wurden dabei im Wesentlichen eingehalten und umgesetzt. Die einzelnen Geschosse wurden um die spezifischen Räume je Fachbereich ergänzt und entsprechend den räumlichen Vorgaben der Scheibe B geplant.

3. Obergeschoss – M 1:200

Weiterführung der Büros des Fachbereichs Bildung.



Insgesamt kann das aufgestellte Raum- und Funktionsprogramm vollumfänglich in der Scheibe B umgesetzt werden (siehe hierzu Anlage 7 – Studie OBERMEYER Planen + Beraten Scheibe B und Kosten). Aufgrund der hier vorhandenen Gegebenheiten besteht ein wesentlich besseres Raumangebot als in der bisherigen Standortstruktur. Die Einzelbüros verfügen mit ca. 20 m² über erheblich mehr Fläche pro Büro als nach den Mindestanforderungen erforderlich. Durchschnittlich stehen dem einzelnen Mitarbeiter bei den Mindestanforderungen 10,80 m² und in der Scheibe B 15,80 m² Bürofläche zur Verfügung. Aufgrund des gleichen Zuschnittes der Räume kann hierbei jederzeit eine Aufstockung des Personals durch die Nutzung von mehr Doppelbüros erfolgen. Mit der Scheibe B besteht damit die Möglichkeit, in Zukunft flexibel auf einen – auch kurzfristig – höheren Personalbedarf zu reagieren.

Die Firma OBERMEYER Planen + Beraten hat die Kosten für die Sanierung der Scheibe B als Bürgerzentrum anhand des geplanten Raum- und Funktionsprogramm ermittelt. Zudem sind Vorüberlegungen zum Thema Brandschutz und Sanierung der Fassade mit eingeflossen.

Zu den notwendigen Stellplätzen wurden Gespräche mit dem Bauordnungsamt der Stadt Halle (Saale) geführt. Grundsätzlich können danach gemäß der Stellplatzsatzung ca. 229 vorhandene Stellplätze für PKW und 305 vorhandene Fahrradplätze als Bestand angesetzt werden. Aufgrund der guten ÖPNV Anbindung müssten damit 61 PKW Stellplätze neu geschaffen werden. Diese benötigten Parkplätze lassen sich nach den vorliegenden Planungen der Firma OBERMEYER auf einem einfachen Parkplatz westlich der Scheibe B baulich umsetzen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Die Baukosten für die notwendigen 61 Stellplätze werden auf etwa 300.000 € geschätzt.

Allerdings ist es empfehlenswert, im Zuge der geplanten Sanierungssatzung ein Gesamtkonzept für die Stellflächen im Zentrum Neustadt zu erarbeiten.

Insgesamt belaufen sich damit die Kosten für die Sanierung der Scheibe B inklusive der notwendigen Parkplätze auf ca. 32.658.000 Mio. €

4.2. Variante Neubau Schimmelstraße 6

Alternativ zur Scheibe kommt auch ein Neubau eines Bürgerzentrums im Bereich der Schimmelstraße 6 in Frage. Auch diese Möglichkeit wurde im Rahmen der Studie von der Firma OBERMEYER vereinfacht geprüft. Das Grundstück Schimmelstraße 6 befindet sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Derzeit sind dort Parkplätze eingerichtet. Insgesamt steht eine Fläche von 8.400 m² zur Verfügung. Bei einer Umlegung der Mindestanforderungen des Raum- und Funktionsprogrammes für das Bürgerzentrum bestehen bei der Schimmelstraße 6 starke bauliche



Einschränkungen. Dies betrifft die sogenannte maximale Geschossflächenzahl, die sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) herleitet. Sie würde bei einem Neubau des Bürgerzentrums an dieser Stelle deutlich überschritten. Für einen Neubau wäre damit eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Zudem müssten für den Neubau zwingend neue Stellplätze gebaut werden. Aufgrund des eingeschränkten Platzes auf dem Grundstück ließen sich die notwendigen 209 Stellplätze nur durch den Bau einer Tiefgarage realisieren. Damit ergäben sich bei der Umsetzung der Mindestanforderungen an ein Bürgerzentrum Baukosten von rund 33,2 Mio. € für das

Verwaltungsgebäude sowie Baukosten für die Tiefgarage von 6,8 Mio. € Insgesamt würde der Neubau eines Bürgerzentrums an der Schimmelstraße nach den Mindestanforderungen damit rund 40 Mio. € kosten. Im Vergleich zu einer der Hochhausscheiben stünden aber deutlich weniger Büroflächen pro Mitarbeiter zur Verfügung. Damit könnte mit einem Neubau an der Schimmelstraße nicht flexibel auf einen künftigen Personalaufwuchs reagiert werden.

5. Prüfung der grundsätzlichen finanziellen Umsetzbarkeit

Unter Berücksichtigung der Analyse der bestehenden Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) haben wir für die abgeleitete zukünftige Standortstruktur die grundsätzliche finanzielle und wirtschaftliche Realisierbarkeit überprüft. Hierfür wurden die Grundsätze der Kostenvergleichsrechnung angewandt. Bei der Kostenvergleichsrechnung werden alle möglichen Kosten (Betrieb, Instandhaltung etc.) aller betroffenen Verwaltungsstandorte über einen festgelegten Zeitraum betrachtet und in mehreren unterschiedlichen Varianten verglichen. Dabei haben wir grundsätzlich zwei Varianten festgelegt: zum einen die unveränderte Fortführung aller derzeit bestehenden Verwaltungsstandorte, zum anderen die erarbeitete, neue Standortstruktur. Bei dieser Variante bestehen aber zwei Alternativen, die sich in den Kosten unterschiedlich niederschlagen. Je nach Standort des neuen Bürgerzentrums (Scheibe, Schimmelstraße) verändern sich die Betriebs- und Instandhaltungskosten, da die beiden Objekte über sehr unterschiedliche Nutz- und Bruttogrundflächen verfügen. Entsprechend ist die Variante Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte in zwei unterschiedliche Alternativen geteilt worden: zum einen in den Standort Scheibe, zum anderen in den Standort Schimmelstraße.

Da die Schaffung eines neuen Verwaltungsstandorts per se einen langfristigen Charakter besitzt, haben wir die finanzielle Betrachtung über einen Zeitraum von 30 Jahren vorgenommen. Für die Analyse haben wir unterstellt, dass die Errichtung eines neuen Bürgerzentrums und der notwendige Umzug der Mitarbeiter bis Ende 2020 realisiert werden könnte. Unsere Kostenvergleichsrechnung beginnt daher im Jahr 2021 über einen Zeitraum von 30 Jahren bis hin zum Jahr 2050.

Außen vor gelassen wurden zukünftige Synergieeffekte und Einsparpotenziale, die sich aus der Zusammenführung und Konzentration von Verwaltungsstandorten ergeben. Dies betrifft insbesondere die möglichen Einsparungen aus wegfallender Postverteilung und Fahrtwegen. Auch die verbesserten Verwaltungsabläufe durch die Zusammenführung zusammengehöriger Fach- und Geschäftsbereiche wurde nicht bewertet. Es handelt sich somit nur um einen immobilienbezogenen Vergleich.

Im Ergebnis werden in dem finanziellen Konzept die Miet- und Betriebskosten sowohl für die Beibehaltung der bestehenden Verwaltungsstandorte als auch für die erarbeitete, neue Verwaltungsstandortstruktur für den Zeitraum 2021 bis 2050 in den zwei Standortvarianten (Scheibe, Schimmelstraße) gegenübergestellt. Zudem haben wir abschließend in den Vergleich der beiden Standortvarianten für das neue Bürgerzentrum die jeweiligen Investitionskosten miteinbezogen.

Für die wirtschaftlich vorteilhafteste Lösung wurde aus dem errechneten Einsparpotenzial der neuen Verwaltungsstandortstruktur eine maximal mögliche Nettokaltmiete bestimmt. Zusätzlich haben wir aus Sicht eines potenziellen Investors eine wirtschaftliche Kalkulation für eine Sanierung und

anschließende Vermietung des wirtschaftlich vorteilhaftesten an die Stadt Halle (Saale) mit einer Laufzeit von 30 Jahren vorgenommen.

5.1. Beschreibung der grundlegenden Parameter und Annahmen

Um die Vergleichbarkeit der Miet- und Betriebskosten und somit ein aussagefähiges Ergebnis im Rahmen der finanziellen Analyse zu gewährleisten, wurden im Modell und den verschiedenen Varianten, vgl. 5.2 die wesentlichen Ansätze und Parameter nach der gleichen Methodik zu Grunde gelegt. Hierzu gehört insbesondere, dass für die Betriebskosten der Verwaltungsstandorte die statistischen Kostenkennwerte von Bestandsimmobilien, herausgegeben durch das BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern des Instituts für Bauökonomie der Universität Stuttgart mit Stand 2014/2015 (im Folgenden kurz „BKI“ genannt) als Ausgangsbasis verwendet werden. Für die BKI wurden eine Vielzahl von Objekten statistisch ausgewertet und Kostenkennwerte für 26 Gebäudearten, insbesondere Verwaltungsgebäude, ermittelt. Diese Kennwerte geben je nach Gebäudetyp Auskunft über die durchschnittlichen Nutzungskosten je m² Bruttogrundfläche (BGF). Die BKI beinhalten ausschließlich die ausgabewirksamen Kostenarten, die aus der Systematik der DIN 18960:2008-02 abgeleitet sind:

Objektmanagementkosten	(KG 200)
Betriebskosten	(KG 300)
Instandsetzungskosten	(KG 400)

Zu den Objektmanagementkosten (KG 200) gehören die Personalkosten (z.B. Hausmeister), Sachkosten, eventuelle Fremdleistungen sowie die sonstigen Objektmanagementkosten.

Die Betriebskosten (KG 300) umfassen Kosten der Ver- und Entsorgung, Reinigung und Pflege von Gebäuden/Außenanlagen, Inspektion und Wartung sowie Überwachungsdienste und Abgaben/Beiträge.

Die Instandsetzungskosten (KG 400) beinhalten gemäß der DIN 18960 Kostenarten für die Instandsetzung der Baukonstruktion, technischer Anlagen, Außenanlagen und Ausstattung.

Da die Ermittlung der BKI deutschlandweit erfolgt, sind die regionalen Preisunterschiede vor Verwendung der Kenndaten unter Anwendung der von dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern ermittelten Faktoren zu berücksichtigen. Hierzu erfolgte im Rahmen unserer finanziellen Analyse eine Anpassung der Objektmanagementkosten und der Betriebskosten mittels des Betriebskostenfaktors von 96,2963 % für das Land Sachsen-Anhalt. Für die Instandsetzungskosten

erfolgte die Anpassung mit dem für die Stadt Halle (Saale) nach der BKI gültigen Baukosten-Regionalfaktor von 89,8000 %.

Darüber hinaus wurden die regionalisierten BKI auf den Beginn unserer finanziellen Analyse (Kalenderjahr 2021) indiziert.

Unter Verwendung der durch den Fachbereich Immobilien der Stadt Halle (Saale) vorgelegten Angaben zu den Bruttogrundflächen je Verwaltungsstandort wurden die jeweiligen (jährlich durchschnittlich) anfallenden Objektmanagement-, Betriebs- und Instandsetzungskosten ermittelt. Diese Daten wurden mit den ebenfalls durch den Fachbereich Immobilien vorgelegten, tatsächlichen Betriebskosten für das Haushaltsjahr 2015 plausibilisiert. Hierbei wurden z. T. erhebliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen und den statistischen Werten festgestellt. Die Differenzen sind in der Regel auf einmalige Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung zurückzuführen, insbesondere in den Fällen grundhafter bzw. umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen Standorten.

Auch dies bekräftigt unseren Ansatz der statistischen BKI, um auf Basis dieser Erfahrungswerte eine gesicherte Ermittlung der zukünftigen Nutzungskosten und gleichzeitig die Vergleichbarkeit der zu betrachtenden Varianten zu gewährleisten.

Um dem langfristigen Betrachtungszeitraum Rechnung zu tragen, erfolgte in unserer finanziellen Analyse in allen Varianten und für alle Kostenarten die gleiche Vorgehensweise zur Indizierung und Fortschreibung. Dabei wurden personalintensive Kostenarten mit einer höheren Teuerungsrate indiziert, so dass folgende jährliche Steigerungsraten berücksichtigt wurden:

Miete	1,00%
Personalkosten (Hausmeister)	2,00%
Versorgung	1,00%
Entsorgung	1,00%
Reinigung und Pflege von Gebäuden	2,00%
Reinigung und Pflege von Außenanlagen	2,00%
Bedienung, Inspektion und Wartung	1,00%
Sicherheits- und Überwachungsdienste	1,00%
Abgaben und Beiträge	1,00%
Sonstiges	1,00%
Instandsetzungskosten	1,50%

5.2. Beschreibung der Varianten

5.2.1. Variante 1: Weiterführung der bestehenden Struktur der Verwaltungsstandorte

Für diese Variante ist unterstellt, dass die aktuellen Verwaltungsstandorte über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren weiterhin unverändert genutzt werden. Somit erfolgte die Ermittlung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der aktuellen Bruttogrundflächen und der statistischen BKI-Kennzahlen. Zusätzlich wurden die aktuell gültigen Konditionen für angemietete Verwaltungsstandorte zur Ermittlung der Mietkosten herangezogen. Für den gemieteten Standort Hansering 15 wurde unserem Auftraggeber mit Datum 13. Januar 2017 ein neuerliches Mietangebot vorgelegt. Dies beinhaltet nunmehr einen künftigen Mietzins von 651.041 €/Jahr, den wir für unsere Berechnungen angesetzt haben.

Da verschiedene Verwaltungsstandorte in Teilen an Dritte vermietet sind, wurden die zugehörigen Einnahmen für Nettokaltmieten berücksichtigt. In diesen Fällen erfolgte die Ermittlung der Betriebskosten ausschließlich für die durch die Verwaltung genutzten Flächenanteile.

Nach Indizierung dieser Kostenarten auf das Kalenderjahr 2021 ergeben sich zusammengefasst folgende Kerndaten:

Objektmanagementkosten (KG 200)	701.280 €
Betriebskosten (KG 300)	2.703.363 €
Instandsetzungskosten (KG 400)	<u>1.174.215 €</u>
Summe objektbezogene Betriebskosten	4.578.858 €
Miete (angemietete Standorte)	<u>1.062.511 €</u>
Gesamtkosten	5.641.369 €
Abzgl. Mieteinnahmen	<u>107.003 €</u>
Objektbezogene Gesamtausgaben (2021)	5.534.366 €

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage erfolgte in unserem Modell eine Fortschreibung über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren unter Anwendung der unter Punkt 5.1 beschriebenen Indizierung.

In der Summe ergeben sich in dieser Variante für die unveränderte Nutzung der aktuellen Verwaltungsstandorte bis zum Kalenderjahr 2050 folgende Gesamtausgaben:

Objektmanagementkosten (KG 200)	28.449.577 €
Betriebskosten (KG 300)	98.660.727 €
Instandsetzungskosten (KG 400)	<u>44.078.469 €</u>
Summe objektbezogene Betriebskosten	171.188.773 €
Miete (angemietete Standorte)	<u>36.959.332 €</u>
Gesamtkosten	208.148.105 €
Abzgl. Mieteinnahmen	<u>3.722.103 €</u>
Objektbezogene Gesamtausgaben (30 Jahre)	204.426.002 €

5.2.2. Variante 2: Neustrukturierung Verwaltungsstandorte

In dieser Variante wurde die erarbeitete Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte (Vgl. 3.2.) betrachtet. Auch hier erfolgte die Ermittlung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der Bruttogrundflächen und der statistischen BKI-Kenndaten zuzüglich der Mietkosten für angemietete Objekte. Aufgrund der unterschiedlichen Bruttogrundflächen und der daraus folgenden unterschiedlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten der beiden möglichen Standorte – Scheibe, Schimmelstraße - für ein neues Bürgerzentrum wurden zwei Alternativen gebildet.

Für die aufgrund der Zusammenführung von Verwaltungsstandorten zukünftig wegfallenden Objekte wurden die entsprechenden Betriebskosten nicht mehr angesetzt. Gleichzeitig wurden die Mietkosten für diese Objekte naturgemäß nicht berücksichtigt.

Bei den Verwaltungsgebäuden, bei denen künftig mehr Angestellte arbeiten, haben wir eine Anpassung der Betriebskosten vorgenommen. Sie wurden entsprechend des Mitarbeiterzuwachses im Verhältnis erhöht, um einen möglichen Mehraufwand abzubilden.

In der Ableitung ergeben sich für das Kalenderjahr 2021 zusammengefasst folgende Kerndaten für die **verbleibenden** Standorte:

Objektmanagementkosten (KG 200)	526.453 €
Betriebskosten (KG 300)	2.043.316 €
Instandsetzungskosten (KG 400)	<u>865.872 €</u>
Summe objektbezogene Betriebskosten	3.435.641 €
Miete (angemietete Standorte)	<u>173.316 €</u>

Gesamtkosten	3.608.957 €
Abzgl. Mieteinnahmen	<u>70.434 €</u>
Objektbezogene Gesamtausgaben (2021)	3.538.523 €

Diese Kosten sind in beiden Standortvarianten – Scheibe und Schimmelstraße – identisch.

Einmaleffekte der Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte

Im Zuge der Zusammenführung und Konzentration der Verwaltungsstandorte entstehen einerseits umzugsbedingte Kosten und notwendige, einmalige Investitionen zur Ertüchtigung fortgeführter Standorte. Darüber hinaus können für aufzugebende und zukünftig nicht mehr verwaltungsnotwendige Standorte neben den Kosteneinsparungen Veräußerungserlöse erzielt werden. Da im Zusammenhang mit der Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte das Haus der Wohnhilfe (bisheriger Sitz: Böllberger Weg 186) im aktuell als Verwaltungsstandort genutzten Objekt Südpromenade untergebracht werden soll, wurden die diesbezüglichen Kosten und Einnahmen ebenso als Einmaleffekte berücksichtigt.

Als Grundlage für die erzielbaren Veräußerungserlöse haben wir die uns vom Auftraggeber vorgelegten Stellungnahmen zum Grundstückswert herangezogen, so dass sich folgendes Bild ergibt:

Haus der Wohnhilfe (Böllberger Weg 186)	
Gutachten vom 16. Dezember 2016	2.390.000 €
Niemeyer Straße 1/2– Gutachten vom 20. Dezember 2016	920.000 €
Große Steinstraße 60a – Gutachten vom 20. Dezember 2016	337.000 €
Helmeweg 2 – Gutachten vom 05. Januar 2017	714.000 €
Kreuzerstraße 12 – Gutachten vom 05. Januar 2017	<u>932.000 €</u>
Summe	5.293.000 €

Umzugsbedingte einmalige Aufwendungen fallen für folgende Sachverhalte an:

Umzugskosten Verwaltungspersonal	
960 Personen á 260 €	249.600 €
Ausstattung und Umbau neues Haus der Wohnhilfe	600.000 €
Erstausstattung Abteilung Veterinärwesen	<u>300.000 €</u>
Summe	1.149.600 €

Diese Einmaleffekte sind in beiden Varianten identisch.

5.2.2.1. Variante 2a: Neustrukturierung mit Standort

Scheibe

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten für eine der Scheiben sind auf Basis der als Anlage 7 beigefügten Studie der OBERMEYER Planen + Beraten GmbH bestimmt worden. Danach verfügt die Scheibe über eine Nutzfläche von 11.532 m² und über eine Bruttogrundfläche von 20.124 m². Die Betriebs- und Instandhaltungskosten für diesen Standort wurden von uns ebenfalls unter Anwendung der statistischen BKI geplant. Da es sich bei dem Bürgerzentrum in einer der Scheiben um ein vollständig saniertes Gebäude handeln wird, ist in den ersten 5 Jahren mit geringen Instandsetzungskosten zu rechnen. Sie sind pauschal mit 10 Prozent angesetzt worden. Es ergibt sich folgendes Bild für das Kalenderjahr 2021:

Objektmanagementkosten (KG 200)	148.704 €
Betriebskosten (KG 300)	571.971 €
Instandsetzungskosten (KG 400)	<u>25.924 €</u>
Summe objektbezogene Betriebskosten	746.599 €

In der Summe ergeben sich in der Variante Scheibe bis zum Kalenderjahr 2050 folgende Gesamtausgaben für die neue Verwaltungsstruktur (inklusive der verbleibenden Standorte):

Objektmanagementkosten (KG 200)	27.389.835 €
Betriebskosten (KG 300)	95.427.790 €
Instandsetzungskosten (KG 400)	<u>41.033.120 €</u>
Summe objektbezogene Betriebskosten	163.850.746 €
Miete (angemietete Standorte)	<u>6.028.778 €</u>
Gesamtkosten	169.879.524 €
Abzgl. Mieteinnahmen	<u>2.450.052 €</u>
Objektbezogene Gesamtausgaben (30 Jahre)	167.429.472 €

Unter Berücksichtigung der objektbezogenen Betriebskosten sowie der Einmaleffekte aus der Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte ergeben sich über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren damit folgende Gesamtausgaben für die Variante Scheibe:

Objektbezogene Gesamtausgaben	167.429.472 €
Umzugsbedingte einmalige Aufwendungen	1.149.600 €
Abzgl. einmalige Veräußerungserlöse (Standortaufgabe)	<u>5.293.000 €</u>
Gesamtausgaben Neustrukturierung (30 Jahre)	163.286.072 €

Stellt man nun den Gesamtausgaben der Fortführung der bestehenden Struktur die Gesamtausgaben bei Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte in der Variante Scheibe gegenüber, ergibt sich ein Einsparpotenzial in Höhe von:

Gesamtausgaben Fortführungsvariante (30 Jahre)	204.426.002 €
Gesamtausgaben Neustrukturierung (30 Jahre)	<u>163.286.072 €</u>
Einsparpotenzial	41.139.930 €

Es stünde somit ein Betrag in Höhe von 41.139.930 € zur Errichtung oder Anmietung eines Verwaltungsstandortes Bürgerzentrum für die Scheibe zur Verfügung

Laut der Studie der OBERMEYER Planen + Beraten GmbH liegen die Baukosten für die Ertüchtigung der Scheibe B in Höhe von brutto 32.658.000 € Um dieses Vorhaben zu realisieren, wäre zusätzlich der Erwerb des zugehörigen Grundstückes notwendig, für das wir in Abstimmung mit dem Auftraggeber einen Kaufpreis in Höhe von 440.000 € (inklusive Erwerbsnebenkosten) angesetzt haben.

Somit ergeben sich Gesamtinvestitionskosten von 33.098.000 € zur Anschaffung und Herrichtung der Scheibe B als Verwaltungsstandort gemäß dem Nutzer- und Flächenbedarf.

Setzt man die Investitionskosten für die Scheibe ins Verhältnis zum Einsparpotenzial ergibt sich damit folgendes Bild:

Einsparpotenzial	41.139.930 €
Investitionskosten	<u>33.098.000 €</u>
Wirtschaftlicher Vorteil	8.041.930 €

5.2.2.2. Variante 2b: Neustrukturierung mit Standort

Schimmelstraße

Für einen Neubau in der Schimmelstraße haben wir die Betriebs- und Instandhaltungskosten analog zu einer der Hochhausscheiben anhand der statistischen BKI berechnet. In dieser Variante wären die Flächen deutlich kleiner. Laut der Studie der Firma OBERMEYER Bauen + Planen wären in der Schimmelstraße nur 8.356 m² Nutzfläche und somit eine BGF von 14.080 m² vorhanden. Zusätzlich muss in der Schimmelstraße eine Tiefgarage mit 209 Stellplätzen errichtet werden. Bei dieser Variante gibt es bei den Betriebskosten zwei Besonderheiten. Aufgrund der Einschränkungen durch den Flächennutzungsplan wären in der Schimmelstraße gut die Hälfte der Grundstücksfläche (rund 4.200 m²) Außenanlagen. Die Größe der Außenanlagen ist für ein Verwaltungsgebäude untypisch. Entsprechend haben wir in die Berechnung einen höheren Wert für die Pflege und die Instandhaltung der Außenanlagen angesetzt. Hinzu kommen Betriebs- und Instandhaltungskosten für die 209 Stellplätze, die nicht durch Parkeinnahmen (Dauerparker) gedeckt sind. Damit ergibt sich für die Schimmelstraße folgendes Bild für das Kalenderjahr 2021:

Objektmanagementkosten (KG 200)	104.042 €
Betriebskosten (KG 300)	466.854 €
Instandsetzungskosten (KG 400)	<u>21.935 €</u>
Summe objektbezogene Betriebskosten	592.832 €

In der Summe bis zum Kalenderjahr 2050 ergeben sich damit in der Variante Schimmelstraße folgende Gesamtausgaben für die neue Verwaltungsstruktur (inklusive der verbleibenden Standorte):

Objektmanagementkosten (KG 200)	25.578.008 €
Betriebskosten (KG 300)	91.620.684 €
Instandsetzungskosten (KG 400)	<u>39.720.797 €</u>
Summe objektbezogene Betriebskosten	156.919.488 €
Miete (angemietete Standorte)	<u>6.028.778 €</u>
Gesamtkosten	162.948.267 €
Abzgl. Mieteinnahmen	<u>2.450.052 €</u>
Objektbezogene Gesamtausgaben (30 Jahre)	160.498.215 €

Für die Variante Schimmelstraße ergeben sich unter Berücksichtigung der geringeren Betriebs- und Instandhaltungskosten folgende Gesamtausgaben:

Objektbezogene Gesamtausgaben	160.498.215 €
Umzugsbedingte einmalige Aufwendungen	1.149.600 €
Abzgl. einmalige Veräußerungserlöse (Standortaufgabe)	<u>5.293.000 €</u>
Gesamtausgaben Neustrukturierung (30 Jahre)	156.354.815 €

Bei einer Gegenüberstellung der Gesamtausgaben der Fortführung der bestehenden Struktur und der Gesamtausgaben bei Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte in der Variante Schimmelstraße ergibt sich ein Einsparpotenzial von:

Gesamtausgaben Nullvariante (30 Jahre)	204.426.002 €
Gesamtausgaben Neustrukturierung (30 Jahre)	<u>156.354.815 €</u>
Einsparpotenzial	48.071.187 €

Mit der benannten Studie OBERMEYER Planen + Beraten GmbH erfolgte ebenso eine Einschätzung zum Objekt Schimmelstraße als potenziellen Verwaltungsstandort. Ausgehend vom Nutzer- und Flächenbedarf wurden für die Schimmelstraße Baukosten für die Ertüchtigung des Objektes in Höhe von brutto 40.007.000 € ermittelt. Würde dieses Vorhaben realisiert, müsste die Stadt Halle (Saale) das Grundstück Schimmelstraße dafür einsetzen. Eine Veräußerung wäre nicht mehr möglich. Der Verkehrswert des Grundstückes wird unter Berücksichtigung des aktuellen Bodenrichtwertes auf 3.380.000 € taxiert. Dieser entgangene Veräußerungserlös muss in den Investitionskosten Berücksichtigung finden. Damit ergibt sich im Verhältnis zum Einsparpotenzial folgendes Bild:

Einsparpotenzial	48.071.187 €
Investitionskosten	<u>43.387.000 €</u>
Wirtschaftlicher Vorteil	4.684.187 €

5.3. Vergleichende finanzielle Ergebnisdarstellung

Die Analyse zur finanziellen Umsetzung der Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte erfolgte durch uns im Wege einer Kostenvergleichsrechnung, beginnend mit dem Kalenderjahr 2021 über einen Zeitraum von 30 Jahren bis hin zum Kalenderjahr 2050. Sie umfasst auftragsgemäß keine vollständige Nutzwertanalyse, so dass zukünftige Synergieeffekte und Einsparpotenziale aus der Zusammenführung und Konzentrierung von Verwaltungsstandorten weder bewertet noch finanziell berücksichtigt wurden:

	Fortführung der bestehenden Struktur	Neue Struktur mit Bürgerzentrum Variante Scheibe	Neue Struktur mit Bürgerzentrum Variante Schimmelstraße
	T€	T€	T€
Objektmanagementkosten	28.450	27.390	25.578
Betriebskosten	98.661	95.428	91.620
Instandsetzungskosten	44.078	41.033	39.720
Mietkosten	36.959	6.028	6.028
Abzgl. Mieteinnahmen	3.722	2.450	2.450
Objektbezogene Gesamtausgaben	204.426	167.429	160.498
Umzugsbedingte Ausgaben	0	1.150	1.150
Veräußerungserlöse	0	-5.293	-5.293
Gesamtausgaben	204.426	163.286	156.354

Damit ergibt sich in den beiden Varianten folgendes Einsparpotenzial im Verhältnis zu den Investitionskosten:

	Neue Struktur mit Bürgerzentrum Variante Scheibe	Neue Struktur mit Bürgerzentrum Variante Schimmelstraße
	T€	T€
Einsparpotential	41.139	48.071
Investitionskosten	33.098	43.387
Wirtschaftlicher Vorteil	8.041	4.684

Im Ergebnis besteht beim Standort Schimmelstraße im Vergleich zum Standort Scheibe ein Kostennachteil in Höhe von 3.357.743 € Weiterhin hat der Standort Schimmelstraße deutliche Flächennachteile gegenüber der Scheibe. Die Nutzfläche läge um rund 2.800 m² niedriger als bei einer Hochhausscheibe. Dieser Flächennachteil hat zur Folge, dass in der Schimmelstraße im Gegensatz zur Scheibe kein zusätzliches Personal über die 454 geplanten Mitarbeiter untergebracht werden kann. Damit ist ein künftiger Personalaufwuchs nicht in einem Neubau an der Schimmelstraße abzubilden. Im Ergebnis ist somit ein neues Bürgerzentrum in einer der Hochhausscheiben wirtschaftlich vorteilhafter für die Stadt Halle (Saale) als ein Neubau in der Schimmelstraße. Darüber hinaus verfügt die Scheibe über eine größere Flexibilität bei einem Personalaufwuchs.

5.4. Grundsätzliche Umsetzbarkeit der Variante Scheibe

Ein neues Bürgerzentrum in einer der Scheiben in Halle-Neustadt ist, wie dargestellt, wirtschaftlich vorteilhafter als ein Neubau in der Schimmelstraße. Dabei entspricht das dargestellte Einsparpotenzial von 41.140 T€ bei der Scheibe einem durchschnittlichen **jährlichen** Betrag von **1.371 T€** Unter Berücksichtigung der notwendigen Nutzfläche von 11.532 m² ergibt sich eine maximal wirtschaftlich finanzierbare Nettokaltmiete von ca. **9,90 €/m² und Monat**.

Auf Basis der genannten Investitionskosten haben wir eine überschlägige wirtschaftliche Betrachtung aus Sicht eines potentiellen Investors vorgenommen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Zins- und Marktkonditionen haben wir hierfür eine 80%-ige Fremdkapitalrefinanzierung zu einem Zinssatz von 1,5% p.a. über eine Laufzeit von 30 Jahren (entspricht auch unserem Betrachtungszeitraum) unterstellt. Mit dem zuvor dargestellten jährlichen Mietzins würde ein Investor hiernach eine Rendite von ca. 4,25% erwirtschaften können.

Daneben bestehende Effekte aus den potentiellen Möglichkeiten zur Einbindung von Fördermitteln sowie steuerliche Vorteile aus erhöhten Abschreibungen für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 7h EStG sind bei unserer Berechnung unberücksichtigt geblieben und würden die Rendite zusätzlich positiv beeinflussen.

Es ist somit davon auszugehen, dass der Verwaltungsstandort Scheibe durch das wie zuvor ermittelte Einsparpotenzial grundsätzlich finanzierbar ist.

6. Schlussbemerkung und zusammenfassendes Ergebnis

Nach der von uns durchgeführten Analyse der bestehenden Struktur der Verwaltungsstandorte ist Folgendes festzustellen:

- Die Verwaltungsstandorte in Halle (Saale) zeichnen sich durch eine starke Dezentralität aus
- Zusammengehörige Fachbereiche sind über mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilt
- Die Nutzfläche pro Mitarbeiter ist deutlich höher als vorgeschrieben. Dies betrifft insbesondere die kleineren Verwaltungsstandorte.
- In allen 4 großen Mietstandorten liegen die Betriebskosten/m² über dem Durchschnitt der anderen Verwaltungsstandorte
- Der Sanierungsstau insbesondere bei kleineren Verwaltungsstandorten ist überdurchschnittlich hoch

Für die zukünftige Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte lassen sich daraus folgende wesentliche Prämissen ableiten:

- Aufgabe kleinerer Verwaltungsstandorte
- Konzentration zusammengehöriger Fachbereiche an einem Standort
- Aufgabe der bisher angemieteten Verwaltungsgebäude, sofern dies aufgrund der Mietverträge möglich ist (Ausnahme: Albert-Schweitzer-Straße mit 20 Jahren Mietlaufzeit)

Ausgehend von einer Mindestanforderung an ein neues Bürgerzentrum, in dem die Fachbereiche Bildung und Soziales gebündelt sind, lässt sich eine neue Standortstruktur mit 17 an Stelle von bisher 26 Objekten ableiten, vgl. Anlage 2.

Unter Berücksichtigung der von der OBERMEYER Planen + Beraten GmbH erstellten Umnutzungsstudie für die potenziellen Standorte „Scheibe B“ und Schimmelstraße 6 haben wir eine finanzielle Analyse zur wirtschaftlichen Umsetzung der künftigen Standortstruktur erarbeitet. Über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren ergibt sich grundsätzlich die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit eines neuen Bürgerzentrums in beiden Varianten.

Bei Betrachtung der konkreten Standorte (Scheibe/Schimmelstraße) ist festzustellen, dass bei beiden Standorten die Mindestanforderungen wirtschaftlich finanzierbar sind. Allerdings verfügt der Standort Scheibe über deutliche Kosten- und Nutzflächenvorteile gegenüber der Schimmelstraße.

Mit dem Einsparpotenzial der neuen Struktur der Verwaltungsstandorte mit einem Bürgerzentrum in einer der Hochhausscheiben ließe sich eine maximale Nettokaltmiete in Höhe von 9,90 €/m² und Monat realisieren. Ein potenzieller Investor könnte mit dieser Nettokaltmiete bei einer Sanierung einer Scheibe eine Rendite von 4,25 % erwirtschaften. Entsprechend ist von einer Finanzierbarkeit auszugehen.

Wir haben unsere Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) und zur finanziellen Umsetzung eines künftigen Verwaltungsstandortkonzeptes nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Wir weisen daraufhin, dass alle Angaben zu Flächen, Mitarbeitern, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie zum Sanierungsstau in Abstimmungen mit dem Fachbereich Immobilien von der Stadt Halle (Saale) zur Verfügung gestellt wurden.

Für die Auftragsdurchführung und unsere Verantwortlichkeit auch gegenüber Dritten gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002, die wir als Anlage beigefügt haben.

Halle (Saale), 20. Februar 2017


Jens Rauschenbach
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Standorte	MA	Fachbereich
Ratshof	269	
Freimfelder Straße 103	1	DLZ Bürgerengagement - Quartiermanagement
Weißenfelsers Straße 23	1	DLZ Bürgerengagement - Quartiermanagement
Heideringpassage 6	1	DLZ Bürgerengagement - Quartiermanagement
An der Feuerwache 5	64	FB Sicherheit - Team Allg. Ordnungswidrigkeiten
Christian-Wolff-Straße 2	14	FB Kultur (DLZ Veranstaltungen)
Liebenauer Straße 118	24	FB Umwelt - Abt. Stadtgrün
Hibiskusweg 15	18	EB für Arbeitsförderung
Nietlebener Straße 14	14	FB Sport
Wolfgang-Borchert-Straße 75/77	4	FB Recht - Team RoV
Jenastift (Rathausstraße)	36	FB Finanzen
Radeweller Weg 14	27	FB Bildung - Sozialpädagogische Abteilung Süd-Ost
Heidekrautweg 8	8	FB Bildung - Sozialpädagogisches Team Heide-Nord
Technisches Rathaus (Hansering 15)	220	
	6	GB II
	42	FB Umwelt
	43	FB Bauen
	102	FB Planen
	4	DLZ Klima
	9	FB Kultur
	14	FB Finanzen
Am Stadion 5 / 6	451	
	20	FB Rechnungsprüfung
	81	FB Sicherheit
	74	FB Bauen
	119	FB Immobilien
	32	EB KITA
	9	FB Recht
	57	FB Einwohnerwesen 34 / 23 Ausländerbehörde
	59	FB Soziales
Große Nikolaistraße 8	64	FB Personal
		IT-Consult GmbH
Hansering 20	64	
	50	DLZ Familie
	10	FB Bildung
	4	FB Gesundheit
Niemeyerstraße 1 / 2	25	FB Gesundheit
Albert-Schweitzer-Straße	82	FB Bildung
Südpromenade 30	98	FB Soziales
Stendaler Straße 7	25	
	9	FB Bildung
	14	FB Gesundheit
	2	EfA
Kreuzerstraße 12	20	FB Gesundheit - Veterinärwesen Lebensmittelüberwachung
Ernst-Haeckel-Weg 10a	54	FB Bildung - bes. jugendhilferechtliche Aufgaben Einrichtungen
Helmeweg 2	13	FB Gesundheit / Abt. Kinder- und Jugendgesundheit
Paul-Thiersch-Straße 1	10	FB Gesundheit / Sozialpsychiatrische Beratungsstelle
Große Steinstraße 60a	22	FB Sicherheit - Team Ruhender Verkehr
Gesamt	1.629	

Umstrukturierung Fachbereich		
Wechsel	Personen	neuer Standort
nein		
ja	27	Bürgerzentrum
ja	8	Bürgerzentrum
ja	6	Stadion 5 / 6
ja	42	Stadion 5 / 6
ja	43	Stadion 5 / 6
ja	102	Stadion 5 / 6
ja	4	Ratshof
ja	9	Christian Wolff Straße 2
ja	14	Jenastift
nein		
nein		
nein		
ja	119	Albert Schweitzer Straße
ja	32	Bürgerzentrum
ja	9	Ratshof
nein/ja	23	Bürgerzentrum
ja	59	Bürgerzentrum
ja	64	Ernst Hackel Weg
ja	50	Bürgerzentrum
ja	10	Bürgerzentrum
ja	4	Radeweller Weg
ja	25	Radeweller Weg
ja	82	Bürgerzentrum
ja	98	Bürgerzentrum
ja	9	Bürgerzentrum
nein	14	
ja	2	Bürgerzentrum
ja	20	Wolfgang Borchert Straße
ja	54	Bürgerzentrum
ja	13	Radeweller Weg
ja	10	Radeweller Weg
ja	22	Jenastift
	454	Bürgerzentrum

Objekt nach Umstrukturierung				
Maßnahme	neue Struktur	Mehr	Standort NEU	Mehr Minder
Erhalt	Erweiterung: DLZ Klima (technisches Rathaus)	4	282	13
	Erweiterung: FB Recht (Am Stadion 5/6)	9		
Erhalt			1	0
Erhalt			1	0
Erhalt			1	0
Erhalt			64	0
Erhalt	Erweiterung FB Kultur (technisches Rathaus)	9	23	9
Erhalt	Notwendigkeit der Außenanlagen		24	0
Verkauf	Arztehaus		18	0
Erhalt	Reserveflächen		14	0
Erhalt	Erweiterung FB Gesundheit - Abt. Veterinärwesen Lebensmittelüberwachung (Kreuzerstr. 12)	20	24	20
Erhalt	Erweiterung FB Finanzen (technisches Rathaus)	14	72	36
	Erweiterung FB Sicherheit - Team Ruhender Verkehr (große Steinstraße 60a)	22		
Erhalt	Neustruktur FB Gesundheit (Hansering 20)	4	52	25
	Neustruktur FB Gesundheit (Niemeyerstraße 1/2)	25		
	Neustruktur FB Gesundheit (Helmeweg 2)	13		
	Neustruktur FB Gesundheit (Paul-Thiersch-Straße 1)	10		
Verkauf	Arztehaus		0	-8
Aufgabe			0	-220
Erhalt	Erweiterung GB II (technisches Rathaus)	6	402	-49
	Erweiterung FB Umwelt (technisches Rathaus)	42		
	Erweiterung FB Bauen (technisches Rathaus)	43		
	Erweiterung FB Planen (technisches Rathaus)	102		
Aufgabe			0	-64
Aufgabe			0	-64
Verkauf			0	-25
Erhalt			119	37
Erhalt	Neustruktur Haus der Wohnhilfe		0	-98
Erhalt			14	-11
Abriss			0	-20
Erhalt	Neustruktur FB Personal (Große Nikolaistraße 8)	64	64	10
Verkauf			0	-13
Verkauf	Arztehaus		0	-10
Verkauf			0	-22

Mietobjekte	
Bürgerzentrum	
Prüfung Mehrbedarf	

Personal Verwaltungsobjekte	1.175
Personal Bürgerzentrum	454
Gesamt	1.629

Variantenübersicht finanzielles Umsetzungskonzept

	Fortführung der bestehenden Struktur	Neue Struktur mit Bürgerzentrum Variante Scheibe	Neue Struktur mit Bürgerzentrum Variante Schimmelstraße
	T€	T€	T€
Objektmanagementkosten	28.450	27.390	25.578
Betriebskosten	98.661	95.428	91.620
Instandsetzungskosten	44.078	41.033	39.720
Mietkosten	36.959	6.028	6.028
Abzgl. Mieteinnahmen	3.722	2.450	2.450
Objektbezogene Gesamtausgaben	204.426	167.429	160.498
Umzugsbedingte Ausgaben	0	1.150	1.150
Veräußerungserlöse	0	-5.293	-5.293
Gesamtausgaben	204.426	163.286	156.354
Einsparpotenzial (30 Jahre)		41.139	48.071

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		Euro										
100	Kapitalkosten	1.062.511	1.073.136	1.083.868	1.094.706	1.105.653	1.116.710	1.127.877	1.139.156	1.150.547	1.162.053	1.173.673
130	Miete	1.062.511	1.073.136	1.083.868	1.094.706	1.105.653	1.116.710	1.127.877	1.139.156	1.150.547	1.162.053	1.173.673
200	Objektmanagementkosten	701.280	715.305	729.612	744.204	759.088	774.270	789.755	805.550	821.661	838.094	854.856
210	Personalkosten (Hausmeister)	701.280	715.305	729.612	744.204	759.088	774.270	789.755	805.550	821.661	838.094	854.856
300	Betriebskosten	2.703.363	2.738.394	2.773.934	2.809.993	2.846.579	2.883.700	2.921.366	2.959.585	2.998.366	3.037.719	3.077.653
310	Versorgung	1.055.773	1.066.330	1.076.994	1.087.763	1.098.641	1.109.628	1.120.724	1.131.931	1.143.250	1.154.683	1.166.230
320	Entsorgung	45.473	45.928	46.387	46.851	47.320	47.793	48.271	48.753	49.241	49.733	50.231
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	779.395	794.983	810.883	827.101	843.643	860.515	877.726	895.280	913.186	931.450	950.079
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	20.254	20.659	21.072	21.494	21.924	22.362	22.810	23.266	23.731	24.206	24.690
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	546.563	552.029	557.549	563.125	568.756	574.444	580.188	585.990	591.850	597.768	603.746
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	6.128	6.189	6.251	6.313	6.376	6.440	6.505	6.570	6.635	6.702	6.769
370	Abgaben und Beiträge	51.368	51.882	52.401	52.925	53.454	53.989	54.528	55.074	55.624	56.181	56.743
390	Sonstiges	198.409	200.393	202.397	204.421	206.465	208.530	210.615	212.721	214.848	216.997	219.167
400	Instandsetzungskosten	1.174.215	1.191.828	1.209.705	1.227.851	1.246.269	1.264.963	1.283.937	1.303.196	1.322.744	1.342.585	1.362.724
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	1.174.215	1.191.828	1.209.705	1.227.851	1.246.269	1.264.963	1.283.937	1.303.196	1.322.744	1.342.585	1.362.724
	Gesamtkosten	5.641.369	5.718.663	5.797.118	5.876.754	5.957.588	6.039.642	6.122.935	6.207.487	6.293.319	6.380.451	6.468.906
	Mieteinnahmen	107.003	108.073	109.154	110.246	111.348	112.462	113.586	114.722	115.869	117.028	118.198
	Objektbezogene Gesamtausgaben	5.534.366	5.610.590	5.687.964	5.766.508	5.846.240	5.927.181	6.009.349	6.092.765	6.177.449	6.263.423	6.350.708

		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
		Euro										
100	Kapitalkosten	1.185.410	1.197.264	1.209.237	1.221.329	1.233.542	1.245.878	1.258.337	1.270.920	1.283.629	1.296.465	1.309.430
130	Miete	1.185.410	1.197.264	1.209.237	1.221.329	1.233.542	1.245.878	1.258.337	1.270.920	1.283.629	1.296.465	1.309.430
200	Objektmanagementkosten	871.953	889.392	907.180	925.324	943.830	962.707	981.961	1.001.600	1.021.632	1.042.065	1.062.906
210	Personalkosten (Hausmeister)	871.953	889.392	907.180	925.324	943.830	962.707	981.961	1.001.600	1.021.632	1.042.065	1.062.906
300	Betriebskosten	3.118.177	3.159.301	3.201.036	3.243.391	3.286.376	3.330.002	3.374.279	3.419.219	3.464.832	3.511.130	3.558.124
310	Versorgung	1.177.892	1.189.671	1.201.568	1.213.583	1.225.719	1.237.976	1.250.356	1.262.860	1.275.488	1.288.243	1.301.126
320	Entsorgung	50.733	51.240	51.753	52.270	52.793	53.321	53.854	54.393	54.937	55.486	56.041
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	969.080	988.462	1.008.231	1.028.396	1.048.964	1.069.943	1.091.342	1.113.169	1.135.432	1.158.141	1.181.303
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	25.184	25.687	26.201	26.725	27.259	27.805	28.361	28.928	29.507	30.097	30.699
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	609.783	615.881	622.040	628.260	634.543	640.888	647.297	653.770	660.308	666.911	673.580
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	6.836	6.905	6.974	7.043	7.114	7.185	7.257	7.329	7.403	7.477	7.552
370	Abgaben und Beiträge	57.310	57.883	58.462	59.047	59.637	60.233	60.836	61.444	62.058	62.679	63.306
390	Sonstiges	221.359	223.572	225.808	228.066	230.347	232.650	234.977	237.326	239.700	242.097	244.518
400	Instandsetzungskosten	1.383.165	1.403.912	1.424.971	1.446.346	1.468.041	1.490.061	1.512.412	1.535.098	1.558.125	1.581.497	1.605.219
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	1.383.165	1.403.912	1.424.971	1.446.346	1.468.041	1.490.061	1.512.412	1.535.098	1.558.125	1.581.497	1.605.219
	Gesamtkosten	6.558.705	6.649.870	6.742.424	6.836.389	6.931.789	7.028.648	7.126.989	7.226.838	7.328.219	7.431.157	7.535.679
	Mieteinnahmen	119.380	120.574	121.780	122.998	124.228	125.470	126.725	127.992	129.272	130.565	131.870
	Objektbezogene Gesamtausgaben	6.439.325	6.529.296	6.620.644	6.713.391	6.807.562	6.903.178	7.000.265	7.098.846	7.198.947	7.300.593	7.403.809

		2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Summe
		Euro								
100	Kapitalkosten	1.322.524	1.335.750	1.349.107	1.362.598	1.376.224	1.389.986	1.403.886	1.417.925	36.959.332
130	Miete	1.322.524	1.335.750	1.349.107	1.362.598	1.376.224	1.389.986	1.403.886	1.417.925	36.959.332
200	Objektmanagementkosten	1.084.164	1.105.848	1.127.965	1.150.524	1.173.534	1.197.005	1.220.945	1.245.364	28.449.577
210	Personalkosten (Hausmeister)	1.084.164	1.105.848	1.127.965	1.150.524	1.173.534	1.197.005	1.220.945	1.245.364	28.449.577
300	Betriebskosten	3.605.825	3.654.245	3.703.398	3.753.293	3.803.945	3.855.366	3.907.569	3.960.567	98.660.727
310	Versorgung	1.314.137	1.327.278	1.340.551	1.353.956	1.367.496	1.381.171	1.394.983	1.408.933	36.724.933
320	Entsorgung	56.601	57.167	57.739	58.316	58.899	59.488	60.083	60.684	1.581.781
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	1.204.929	1.229.028	1.253.609	1.278.681	1.304.254	1.330.339	1.356.946	1.384.085	31.618.573
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	31.313	31.939	32.578	33.229	33.894	34.572	35.263	35.968	821.673
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	680.316	687.119	693.990	700.930	707.940	715.019	722.169	729.391	19.012.145
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	7.627	7.703	7.780	7.858	7.937	8.016	8.096	8.177	213.147
370	Abgaben und Beiträge	63.939	64.578	65.224	65.876	66.535	67.200	67.872	68.551	1.786.840
390	Sonstiges	246.963	249.432	251.927	254.446	256.990	259.560	262.156	264.778	6.901.635
400	Instandsetzungskosten	1.629.298	1.653.737	1.678.543	1.703.721	1.729.277	1.755.216	1.781.544	1.808.268	44.078.469
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	1.629.298	1.653.737	1.678.543	1.703.721	1.729.277	1.755.216	1.781.544	1.808.268	44.078.469
	Gesamtkosten	7.641.811	7.749.580	7.859.012	7.970.137	8.082.981	8.197.574	8.313.945	8.432.124	208.148.105
	Mieteinnahmen	133.189	134.521	135.866	137.225	138.597	139.983	141.383	142.797	3.722.103
	Objektbezogene Gesamtausgaben	7.508.622	7.615.059	7.723.147	7.832.912	7.944.384	8.057.591	8.172.562	8.289.327	204.426.002

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		Euro									
100	Kapitalkosten	173.316	175.049	176.800	178.568	180.353	182.157	183.978	185.818	187.676	189.553
130	Miete	173.316	175.049	176.800	178.568	180.353	182.157	183.978	185.818	187.676	189.553
200	Objektmanagementkosten	675.157	688.660	702.434	716.482	730.812	745.428	760.337	775.544	791.054	806.875
210	Personalkosten (Hausmeister)	675.157	688.660	702.434	716.482	730.812	745.428	760.337	775.544	791.054	806.875
300	Betriebskosten	2.615.287	2.649.144	2.683.493	2.718.343	2.753.702	2.789.578	2.825.980	2.862.915	2.900.394	2.938.424
310	Versorgung	1.035.194	1.045.546	1.056.001	1.066.561	1.077.227	1.087.999	1.098.879	1.109.868	1.120.967	1.132.177
320	Entsorgung	45.197	45.649	46.106	46.567	47.032	47.503	47.978	48.458	48.942	49.432
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	751.849	766.886	782.224	797.869	813.826	830.102	846.704	863.639	880.911	898.530
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	18.543	18.914	19.292	19.678	20.072	20.473	20.882	21.300	21.726	22.161
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	530.387	535.691	541.048	546.458	551.923	557.442	563.017	568.647	574.333	580.077
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	5.605	5.661	5.718	5.775	5.833	5.891	5.950	6.009	6.069	6.130
370	Abgaben und Beiträge	49.202	49.694	50.191	50.693	51.200	51.712	52.229	52.751	53.279	53.811
390	Sonstiges	179.309	181.102	182.913	184.742	186.590	188.456	190.340	192.244	194.166	196.108
400	Instandsetzungskosten	891.796	905.173	918.751	932.532	946.520	1.212.065	1.230.246	1.248.700	1.267.431	1.286.442
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	891.796	905.173	918.751	932.532	946.520	1.212.065	1.230.246	1.248.700	1.267.431	1.286.442
	Gesamtkosten	4.355.556	4.418.026	4.481.477	4.545.925	4.611.387	4.929.228	5.000.541	5.072.977	5.146.555	5.221.295
	Mieteinnahmen	70.434	71.139	71.850	72.569	73.294	74.027	74.768	75.515	76.270	77.033
	Objektbezogene Gesamtausgaben	4.285.122	4.346.887	4.409.627	4.473.356	4.538.093	4.855.201	4.925.774	4.997.462	5.070.285	5.144.262

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Euro													
191.449	193.363	195.297	197.250	199.222	201.214	203.227	205.259	207.311	209.385	211.478	213.593	215.729	217.886
191.449	193.363	195.297	197.250	199.222	201.214	203.227	205.259	207.311	209.385	211.478	213.593	215.729	217.886
823.013	839.473	856.263	873.388	890.856	908.673	926.846	945.383	964.291	983.577	1.003.248	1.023.313	1.043.779	1.064.655
823.013	839.473	856.263	873.388	890.856	908.673	926.846	945.383	964.291	983.577	1.003.248	1.023.313	1.043.779	1.064.655
2.977.015	3.016.176	3.055.917	3.096.247	3.137.175	3.178.712	3.220.867	3.263.652	3.307.076	3.351.150	3.395.884	3.441.291	3.487.380	3.534.164
1.143.498	1.154.933	1.166.483	1.178.147	1.189.929	1.201.828	1.213.846	1.225.985	1.238.245	1.250.627	1.263.133	1.275.765	1.288.522	1.301.408
49.926	50.425	50.929	51.439	51.953	52.473	52.997	53.527	54.063	54.603	55.149	55.701	56.258	56.820
916.500	934.830	953.527	972.597	992.049	1.011.890	1.032.128	1.052.771	1.073.826	1.095.303	1.117.209	1.139.553	1.162.344	1.185.591
22.604	23.056	23.517	23.987	24.467	24.956	25.456	25.965	26.484	27.014	27.554	28.105	28.667	29.240
585.877	591.736	597.653	603.630	609.666	615.763	621.921	628.140	634.421	640.765	647.173	653.645	660.181	666.783
6.191	6.253	6.316	6.379	6.443	6.507	6.572	6.638	6.704	6.772	6.839	6.908	6.977	7.046
54.350	54.893	55.442	55.996	56.556	57.122	57.693	58.270	58.853	59.441	60.036	60.636	61.242	61.855
198.069	200.049	202.050	204.070	206.111	208.172	210.254	212.357	214.480	216.625	218.791	220.979	223.189	225.421
1.305.739	1.325.325	1.345.205	1.365.383	1.385.863	1.406.651	1.427.751	1.449.167	1.470.905	1.492.968	1.515.363	1.538.093	1.561.165	1.584.582
1.305.739	1.325.325	1.345.205	1.365.383	1.385.863	1.406.651	1.427.751	1.449.167	1.470.905	1.492.968	1.515.363	1.538.093	1.561.165	1.584.582
5.297.215	5.374.337	5.452.681	5.532.267	5.613.116	5.695.250	5.778.691	5.863.461	5.949.583	6.037.079	6.125.974	6.216.291	6.308.054	6.401.288
77.803	78.581	79.367	80.161	80.962	81.772	82.590	83.416	84.250	85.092	85.943	86.803	87.671	88.547
5.219.412	5.295.756	5.373.314	5.452.106	5.532.154	5.613.478	5.696.102	5.780.046	5.865.333	5.951.987	6.040.031	6.129.488	6.220.383	6.312.741

2045	2046	2047	2048	2049	2050	Summe
Euro						
220.065	222.266	224.489	226.734	229.001	231.291	6.028.778
220.065	222.266	224.489	226.734	229.001	231.291	6.028.778
1.085.948	1.107.667	1.129.820	1.152.417	1.175.465	1.198.975	27.389.835
1.085.948	1.107.667	1.129.820	1.152.417	1.175.465	1.198.975	27.389.835
3.581.654	3.629.862	3.678.800	3.728.480	3.778.914	3.830.116	95.427.790
1.314.422	1.327.566	1.340.842	1.354.250	1.367.793	1.381.471	36.009.114
57.388	57.962	58.542	59.127	59.719	60.316	1.572.181
1.209.303	1.233.489	1.258.158	1.283.321	1.308.988	1.335.168	30.501.084
29.825	30.422	31.030	31.651	32.284	32.929	752.254
673.451	680.185	686.987	693.857	700.796	707.804	18.449.456
7.117	7.188	7.260	7.333	7.406	7.480	194.972
62.473	63.098	63.729	64.366	65.010	65.660	1.711.483
227.675	229.952	232.251	234.574	236.919	239.289	6.237.246
1.608.351	1.632.476	1.656.963	1.681.818	1.707.045	1.732.651	41.033.120
1.608.351	1.632.476	1.656.963	1.681.818	1.707.045	1.732.651	41.033.120
6.496.019	6.592.271	6.690.072	6.789.448	6.890.425	6.993.032	169.879.524
89.433	90.327	91.231	92.143	93.064	93.995	2.450.052
6.406.586	6.501.944	6.598.842	6.697.305	6.797.361	6.899.037	167.429.472

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		Euro											
100	Kapitalkosten	173.316	175.049	176.800	178.568	180.353	182.157	183.978	185.818	187.676	189.553	191.449	193.363
130	Miete	173.316	175.049	176.800	178.568	180.353	182.157	183.978	185.818	187.676	189.553	191.449	193.363
200	Objektmanagementkosten	630.496	643.106	655.968	669.087	682.469	696.118	710.041	724.242	738.726	753.501	768.571	783.942
210	Personalkosten (Hausmeister)	630.496	643.106	655.968	669.087	682.469	696.118	710.041	724.242	738.726	753.501	768.571	783.942
300	Betriebskosten	2.510.170	2.542.715	2.575.735	2.609.236	2.643.228	2.677.717	2.712.712	2.748.222	2.784.254	2.820.818	2.857.922	2.895.575
310	Versorgung	971.944	981.664	991.481	1.001.395	1.011.409	1.021.523	1.031.739	1.042.056	1.052.477	1.063.001	1.073.631	1.084.368
320	Entsorgung	43.012	43.442	43.876	44.315	44.758	45.206	45.658	46.114	46.576	47.041	47.512	47.987
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	701.182	715.206	729.510	744.100	758.982	774.162	789.645	805.438	821.547	837.978	854.738	871.832
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	43.164	44.027	44.908	45.806	46.722	47.656	48.610	49.582	50.573	51.585	52.617	53.669
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	496.255	501.218	506.230	511.292	516.405	521.569	526.785	532.053	537.374	542.747	548.175	553.656
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	5.219	5.272	5.324	5.378	5.431	5.486	5.540	5.596	5.652	5.708	5.765	5.823
370	Abgaben und Beiträge	49.240	49.732	50.230	50.732	51.239	51.752	52.269	52.792	53.320	53.853	54.392	54.935
	Überhang Wartung/Betriebskosten Tiefgarage	37.620	37.996	38.376	38.760	39.148	39.539	39.934	40.334	40.737	41.144	41.556	41.971
390	Sonstiges	162.533	164.158	165.799	167.457	169.132	170.823	172.532	174.257	175.999	177.759	179.537	181.332
400	Instandsetzungskosten	887.807	901.124	914.641	928.361	942.286	1.169.097	1.186.633	1.204.432	1.222.499	1.240.836	1.259.449	1.278.341
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	887.807	901.124	914.641	928.361	942.286	1.169.097	1.186.633	1.204.432	1.222.499	1.240.836	1.259.449	1.278.341
	Gesamtkosten	4.201.789	4.261.995	4.323.144	4.385.252	4.448.336	4.725.089	4.793.364	4.862.714	4.933.156	5.004.709	5.077.391	5.151.221
	Mieteinnahmen	70.434	71.139	71.850	72.569	73.294	74.027	74.768	75.515	76.270	77.033	77.803	78.581
	Objektbezogene Gesamtausgaben	4.131.355	4.190.856	4.251.293	4.312.683	4.375.042	4.651.061	4.718.597	4.787.199	4.856.886	4.927.676	4.999.587	5.072.640

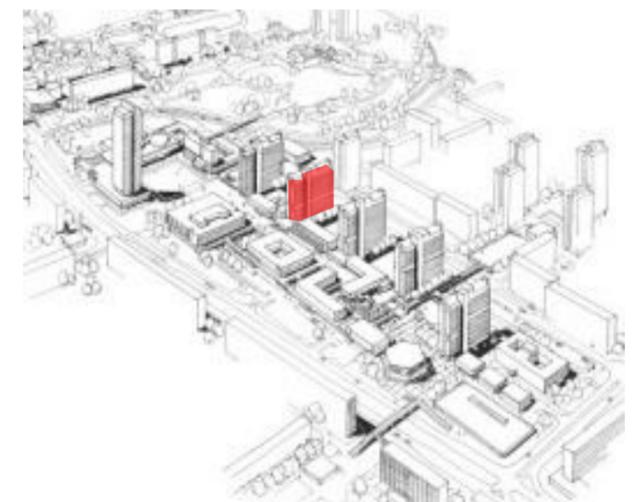
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
		Euro										
100	Kapitalkosten	195.297	197.250	199.222	201.214	203.227	205.259	207.311	209.385	211.478	213.593	215.729
130	Miete	195.297	197.250	199.222	201.214	203.227	205.259	207.311	209.385	211.478	213.593	215.729
200	Objektmanagementkosten	799.621	815.614	831.926	848.564	865.536	882.846	900.503	918.513	936.884	955.621	974.734
210	Personalkosten (Hausmeister)	799.621	815.614	831.926	848.564	865.536	882.846	900.503	918.513	936.884	955.621	974.734
300	Betriebskosten	2.933.785	2.972.563	3.011.918	3.051.859	3.092.395	3.133.537	3.175.295	3.217.679	3.260.700	3.304.367	3.348.693
310	Versorgung	1.095.211	1.106.163	1.117.225	1.128.397	1.139.681	1.151.078	1.162.589	1.174.215	1.185.957	1.197.817	1.209.795
320	Entsorgung	48.467	48.951	49.441	49.935	50.435	50.939	51.448	51.963	52.483	53.007	53.537
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	889.269	907.054	925.195	943.699	962.573	981.825	1.001.461	1.021.490	1.041.920	1.062.759	1.084.014
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	54.742	55.837	56.954	58.093	59.255	60.440	61.649	62.882	64.139	65.422	66.731
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	559.193	564.785	570.433	576.137	581.899	587.717	593.595	599.531	605.526	611.581	617.697
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	5.881	5.940	6.000	6.060	6.120	6.181	6.243	6.306	6.369	6.432	6.497
370	Abgaben und Beiträge	55.485	56.040	56.600	57.166	57.738	58.315	58.898	59.487	60.082	60.683	61.290
	Überhang Wartung/Betriebskosten Tiefgarage	42.391	42.815	43.243	43.676	44.112	44.554	44.999	45.449	45.904	46.363	46.826
390	Sonstiges	183.146	184.977	186.827	188.695	190.582	192.488	194.413	196.357	198.321	200.304	202.307
400	Instandsetzungskosten	1.297.516	1.316.979	1.336.733	1.356.784	1.377.136	1.397.793	1.418.760	1.440.041	1.461.642	1.483.567	1.505.820
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	1.297.516	1.316.979	1.336.733	1.356.784	1.377.136	1.397.793	1.418.760	1.440.041	1.461.642	1.483.567	1.505.820
	Gesamtkosten	5.226.219	5.302.405	5.379.799	5.458.422	5.538.293	5.619.436	5.701.870	5.785.619	5.870.704	5.957.149	6.044.976
	Mieteinnahmen	79.367	80.161	80.962	81.772	82.590	83.416	84.250	85.092	85.943	86.803	87.671
	Objektbezogene Gesamtausgaben	5.146.852	5.222.244	5.298.837	5.376.650	5.455.704	5.536.020	5.617.620	5.700.526	5.784.761	5.870.346	5.957.305

		2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Summe
		Euro							
100	Kapitalkosten	217.886	220.065	222.266	224.489	226.734	229.001	231.291	6.028.778
130	Miete	217.886	220.065	222.266	224.489	226.734	229.001	231.291	6.028.778
200	Objektmanagementkosten	994.229	1.014.113	1.034.395	1.055.083	1.076.185	1.097.709	1.119.663	25.578.008
210	Personalkosten (Hausmeister)	994.229	1.014.113	1.034.395	1.055.083	1.076.185	1.097.709	1.119.663	25.578.008
300	Betriebskosten	3.393.687	3.439.362	3.485.728	3.532.797	3.580.581	3.629.092	3.678.342	91.620.684
310	Versorgung	1.221.893	1.234.112	1.246.453	1.258.917	1.271.506	1.284.221	1.297.064	33.808.983
320	Entsorgung	54.073	54.614	55.160	55.711	56.268	56.831	57.399	1.496.160
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	1.105.694	1.127.808	1.150.364	1.173.371	1.196.839	1.220.776	1.245.191	28.445.626
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	68.065	69.426	70.815	72.231	73.676	75.149	76.652	1.751.078
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	623.874	630.113	636.414	642.778	649.206	655.698	662.255	17.262.191
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	6.562	6.627	6.694	6.760	6.828	6.896	6.965	181.556
370	Abgaben und Beiträge	61.903	62.522	63.147	63.778	64.416	65.060	65.711	1.712.806
	Überhang Wartung/Betriebskosten Tiefgarage	47.294	47.767	48.245	48.728	49.215	49.707	50.204	1.308.608
390	Sonstiges	204.330	206.373	208.437	210.521	212.626	214.753	216.900	5.653.675
400	Instandsetzungskosten	1.528.407	1.551.334	1.574.604	1.598.223	1.622.196	1.646.529	1.671.227	39.720.797
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	1.528.407	1.551.334	1.574.604	1.598.223	1.622.196	1.646.529	1.671.227	39.720.797
	Gesamtkosten	6.134.210	6.224.874	6.316.993	6.410.591	6.505.695	6.602.330	6.700.522	162.948.267
	Mieteinnahmen	88.547	89.433	90.327	91.231	92.143	93.064	93.995	2.450.052
	Objektbezogene Gesamtausgaben	6.045.662	6.135.441	6.226.665	6.319.361	6.413.552	6.509.266	6.606.527	160.498.215

STUDIE

Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten
der „Scheibe B“, Neustädter Passage 14,
für das Sozialrathaus der Stadt Halle

Im Auftrag der Stadt Halle
Stand: 06.02.2017



INHALTSVERZEICHNIS

BESTAND

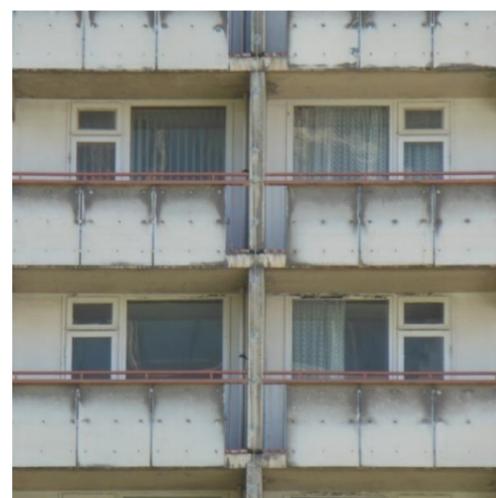
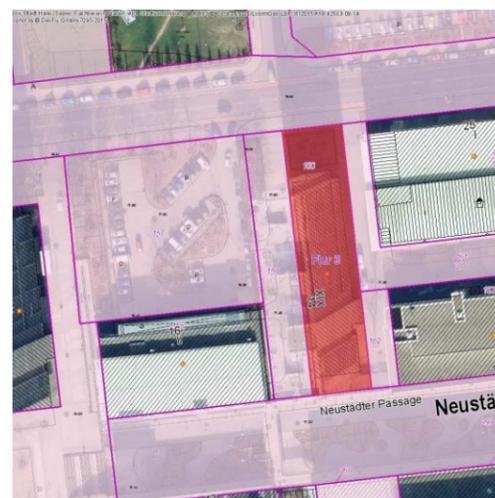
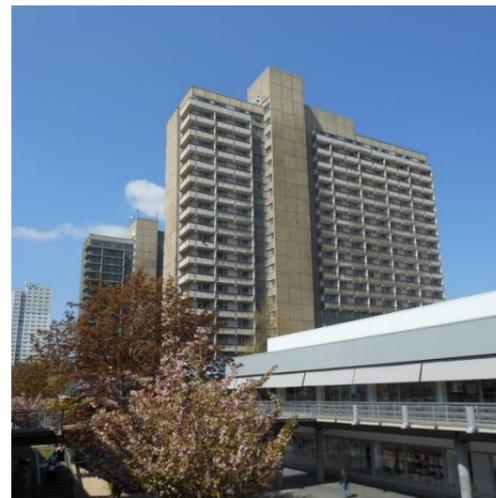
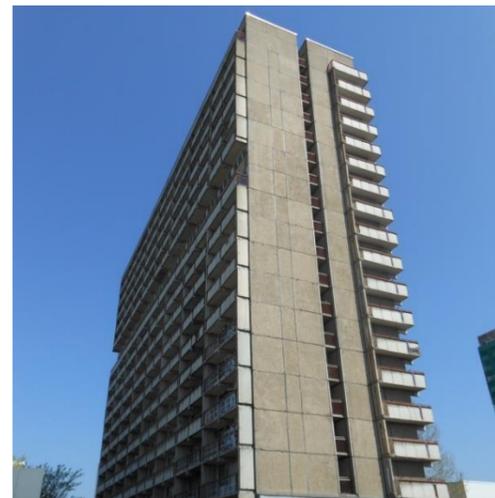
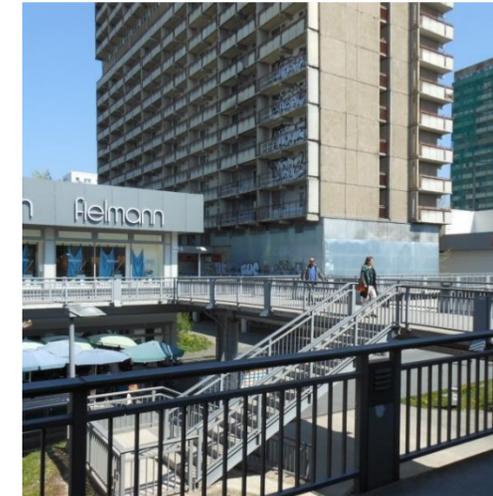
Fotos Bestand	3
Kurzbeschreibung Bestand	3
Grundrisse Bestand (ohne Maßstab)	
- Untergeschoss	4
- Erdgeschoss	5
- Zwischengeschoss	6
- Regelgeschoss	7
Raumprogramm Soll	8

KONZEPT

Lageplan	10
Übersicht Funktionsbereiche	11
Grundrisse 1:200 (UG – DG)	12

ANLAGEN

Raumprogramm Soll / Istvergleich	34
Büroausstattung / Fassade / Schnitt	36
Brandschutzansatz	37
Kostenschätzung	38
Stellplatznachweis	39
Skizze Parkpalette	40
Alternativstandort Schimmelstr.	41
Variantenvergleich / Kennwerte	43



Baujahr: 1971

ursprüngliche Nutzung

Das Gebäude wurde als Arbeiterwohnheim für maximal 914 Personen errichtet.

Bauweise:

Untergeschoss, Erdgeschoss und Zwischengeschoss wurden monolithisch in Stahlbeton hergestellt. Ab dem 1. Obergeschoss wurde das Gebäude in Allbetonbauweise errichtet. Dabei bilden die Flurwände, Querwände und Decken die tragende Konstruktion. Die West- und Ostfassade ist konstruktiv nicht tragend und bezogen auf den Rohbau, offen. Diese Fassaden wurden mit raumhohen und raumbreiten Holzfassadenelementen verschlossen. Der West- und Ostfassade wurden jeweils Balkone vorgelagert. Hierfür wurden Stahlbetonfertigteile auf Kragbalken und -wände aufgelegt. Die Brüstungsgeländer sind aus Stahl mit Asbestzementplatten bekleidet. Die geschlossenen Fassadenteile erhielten eine Wärmedämmung. Davor sind Betonfertigteileplatten vorgeblendet, so dass der Eindruck einer Plattenbaukonstruktion entsteht. Der Innenausbau kommt im Wesentlichen ohne Estrichaufbau und ohne Unterhangdecken aus.

Das Gebäude ist auf einem Rastersystem 3,60m / 6,00m - 1,80m - 6,00m aufgebaut.

städtebauliche Situation

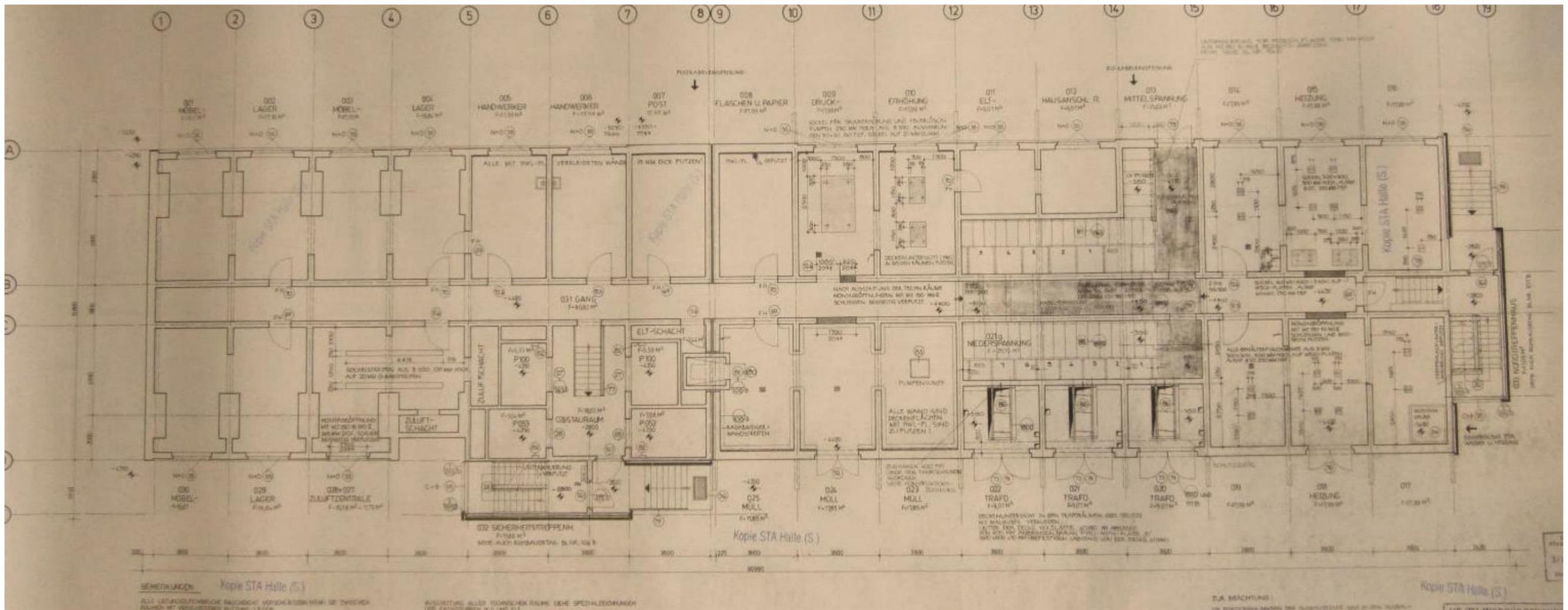
Städtebaulich bildet die Neustädter Passage das Zentrum von Halle Neustadt. Die fünf Hochhausseiben sind damit der Identifikationspunkt und das Rückgrat des Zentrums. Aus diesem Grund ist die Belegung der vier leerstehenden Scheiben außerordentlich wichtig.

Bauzustand 2016

Die Scheibe B steht seit ca. 20 Jahren leer. Konstruktive Bauschäden halten sich in Grenzen. Die Fassaden, der gesamte Ausbau und die TGA ist erneuerungsbedürftig.

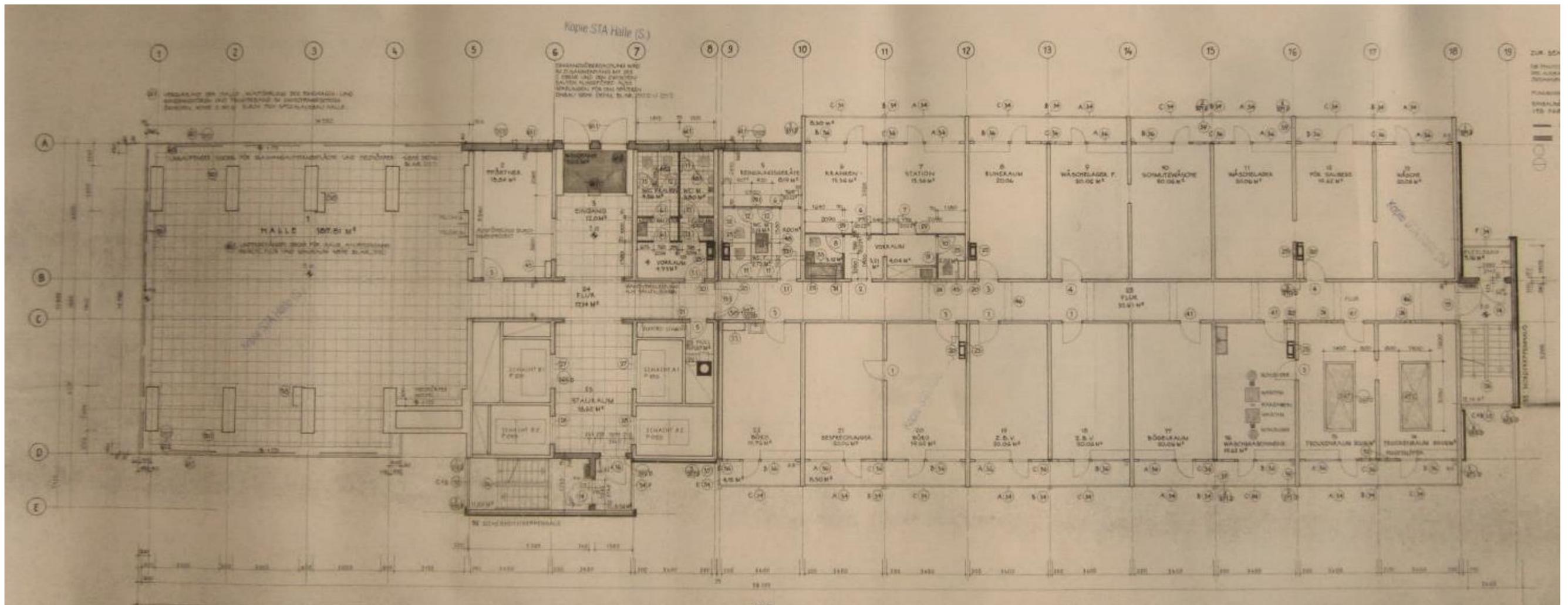
Grundriss Untergeschoss Bestand

- Nutzung:
Technikräume für
- Heizung
 - Elektro
 - Lüftung
 - Hausanschlussraum
- Müllräume
Lagerflächen



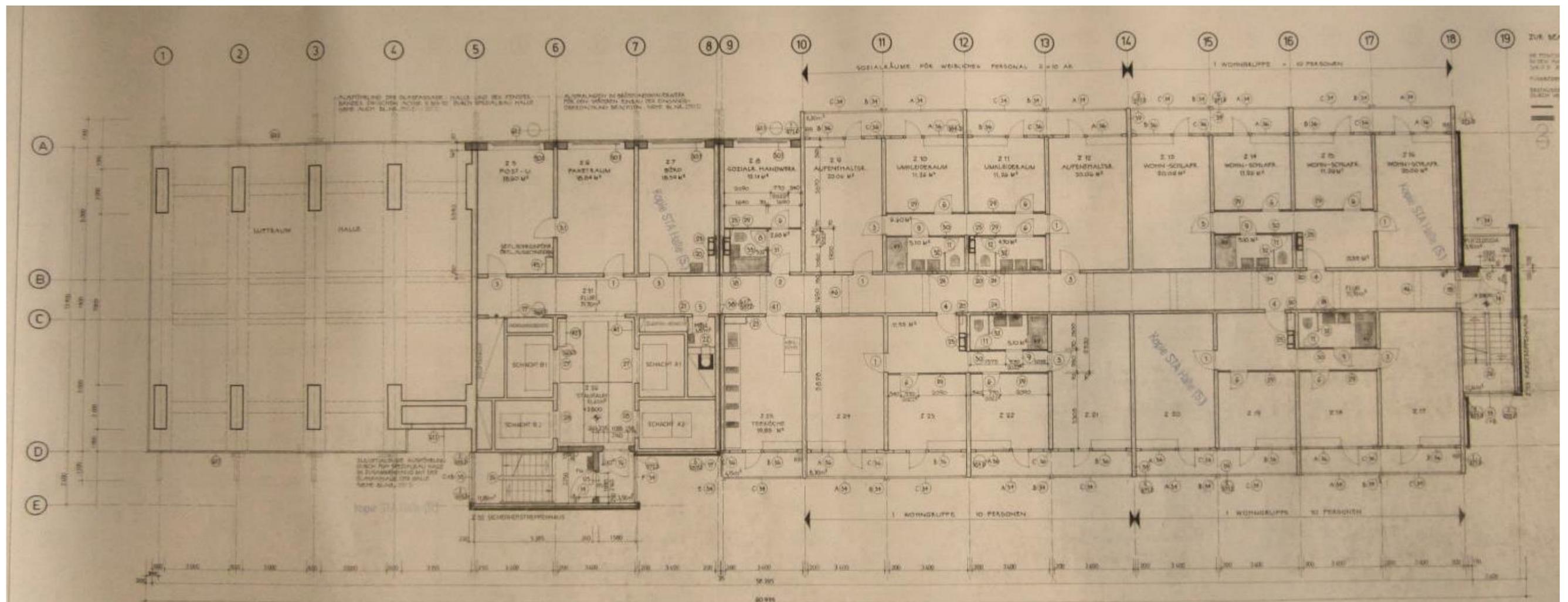
Grundriss Erdgeschoss Bestand

Nutzung:
Laden- / Verkaufsfläche
Pfortner / Eingangsbereich
Sanitätsräume
Wäscheräume



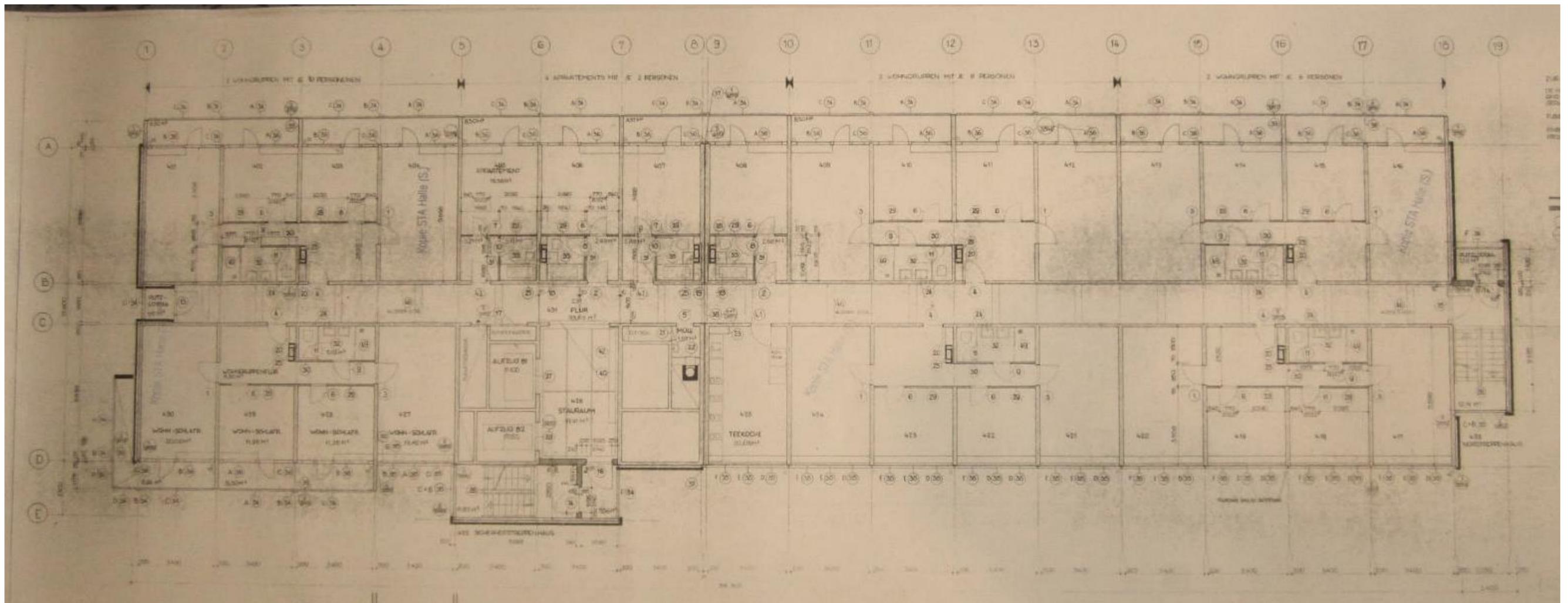
Grundriss Zwischengeschoss Bestand

Nutzung:
3 Apartments für je 10 Personen
Teeküche
Nebenräume
Sozialräume



Grundriss Regelgeschoss Bestand

Nutzung:
2 Apartments für je 10 Personen
4 Apartments für je 6 Personen
2 Apartments für je 2 Personen
Teeküche



Zuordnung	Sollflächen			Gesamt
	EB	DB	m²	
FB DLZ Familie				833
				549
Leitung	3		15	45
soziale Beratung	6		12	72
UVG (Unterhaltsvorschuss u R.)	10		12	120
		3	18	54
BEG (Bundeselterngeld)	4		12	48
		3	18	54
BaföG	4		12	48
		2	18	36
	3		12	36
		2	18	36
spezifische Räume				284
Teeküche		2	12	24
Kopierer		2	8	16
zentraler Empfangsbereich / Vorabwicklung		1	40	40
spezifischer Wartebereich (inkl. Kinder)		4	25	100
Besprechungsräume klein		5	8	40
Besprechungsräume groß		1	20	20
Sozialräume / spezielle Verwendung		1	12	12
Sanitäranlagen Verwaltung		1	16	16
Sanitäranlagen Öffentlich		1	16	16

FB 50				2.154
				1.695
Abt. Soziale Hilfen				261
Leitung	2		15	30
Leitung	1		15	15
Service / Fömi	1		12	12
		1	18	18
HH / KR / BuT	5		12	60
		2	18	36
Statistik / Halle Pass	2		12	24
		1	18	18
Schuldberberatung	4		12	48
Abt. Existenzsichernde Leistungen				672
HLU / Asyl	20		12	240
		5	18	90
Wohngeld	11		12	132
		5	18	90
Wohnhilfen	2		12	24
		1	18	18
Wohnungssicherheit	5		12	60
		1	18	18
Abt. Hilfe in besonderen Lagen				762
Leitung	2		15	30
Eingliederungshilfe	15		12	180
		5	18	90
Hilfe zur Pflege	6		12	72
		3	18	54
Grundsicherung	7		12	84
		5	18	90
	6		12	72
		5	18	90
spezifische Räume				459
Teeküche		3	12	36
Kopierer		3	8	24
zentraler Empfangsbereich / Vorabwicklung		1	40	40
spezifischer Wartebereich (inkl. Kinder)		3	25	75
Besprechungsräume klein		17	8	136
Besprechungsräume groß		3	20	60
Sozialräume / spezielle Verwendung		2	12	24
Sanitäranlagen Verwaltung		3	16	48
Sanitäranlagen Öffentlich		1	16	16

Zuordnung	Sollflächen			Gesamt
	EB	DB	m²	
FB 51				1.792
				1.320
Abt. Finanzen				255
Leitung	3		15	45
Finanzen	2		12	24
Fördermittel	7		12	84
		4	18	72
Personal / Schulsekretärinnen	1		12	12
		1	18	18
Abt. Tageseinrichtungen				177
Leitung	1		15	15
BE / Fachaufsicht	4		12	48
		3	18	54
Kinder- Jugendschutz	5		12	60
		0	18	0
Abt. Wirtschaftliches Controlling				582
Leitung	2		15	30
Kostenrechnung HzE	1		12	12
		1	18	18
WJH	6		12	72
		2	18	36
WEH	6		12	72
		2	18	36
Finanzierung Kita	8		12	96
		3	18	54
U/VA	7		12	84
		4	18	72
Abt. Schule / Service				306
Leitung	2		15	30
Verwaltung	4		12	48
		1	18	18
Schulorganisation	5		12	60
		1	18	18
Schulinvestition	1		12	12
		1	18	18
Schulorganisation Ausstattung	4		12	48
		3	18	54
spezifische Räume				472
Teeküche		3	12	36
Kopierer		3	8	24
zentraler Empfangsbereich / Vorabwicklung		1	40	40
spezifischer Wartebereich (inkl. Kinder)		4	25	100
Besprechungsräume klein		13	8	104
Besprechungsräume groß		4	20	80
Sozialräume / spezielle Verwendung		2	12	24
Sanitäranlagen Verwaltung		3	16	48
Sanitäranlagen Öffentlich		1	16	16

FB EB Kita				570
				348
Verwaltung	20		12	240
		6	18	108
spezifische Räume				222
Teeküche		1	12	12
Kopierer		2	8	16
zentraler Empfangsbereich / Vorabwicklung		1	40	40
spezifischer Wartebereich (inkl. Kinder)		2	25	50
Besprechungsräume klein		3	8	24
Besprechungsräume groß		1	20	20
Sozialräume / spezielle Verwendung		1	12	12
Sanitäranlagen Verwaltung		2	16	32
Sanitäranlagen Öffentlich		1	16	16

Zuordnung	Sollflächen			Gesamt
	EB	DB	m²	
FB Bildung				1.126
				840
Sozialpädagogisches Team Heide-Nord	4		12	48
		2	18	36
Sozialpädagogische Abteilung Süd-Ost	15		12	180
		6	18	108
Sozialpädagogisches Team Mitte-Nord-Ost	8		12	96
		2	18	36
bes. jugendhilferechtl. Aufg./ Einrichtungen	19		12	228
		6	18	108
spezifische Räume				286
Teeküche		2	12	24
Kopierer		2	8	16
zentraler Empfangsbereich / Vorabwicklung		1	40	40
spezifischer Wartebereich (inkl. Kinder)		2	25	50
Besprechungsräume klein		8	8	64
Besprechungsräume groß		1	20	20
Sozialräume / spezielle Verwendung		2	12	24
Sanitäranlagen Verwaltung		2	16	32
Sanitäranlagen Öffentlich		1	16	16

EfA (Stendaler Strasse 7)				18
				18
		1	18	18

FB Ausländerbehörde				495
				239
Teamleiter	1		20	20
Teamleiter Stellvertretung	1		18	18
Ressortleiter	1		15	15
Vorzimmer Ressortleiter	1		6	6
Kundenverkehr Dokumentenausgabe		im Wartebereich		0
Praktikanten		1	18	18
sonstige Verwaltung		9	12	108
		3	18	54
spezifische Räume				256
Teeküche		1	12	12
Kopierer		2	8	16
zentraler Empfangsbereich / Vorabwicklung		1	60	60
spezifischer Wartebereich (inkl. Kinder)		2	30	60
Besprechungsräume klein		2	8	16
Besprechungsräume groß		1	20	20
Sozialräume / spezielle Verwendung		2	12	24
Sanitäranlagen Verwaltung		1	16	16
Sanitäranlagen Öffentlich		1	16	16
Isolationsraum		1	16	16

übergreifende Räume				1.368
				200
zentraler Empfangsbereich		1	200	200
Archivräume		1	600	600
Hausmeister (inkl. Werk)		2	24	48
Umkleiden		4	18	72
Putzräume		8	6	48
Lagerräume		1	200	200
Poststelle		1	30	30
Saniraum / Notfallräume		2	25	50
Besprechungsraum		2	60	120

NUTZFLÄCHEN	Anzahl Büros	267	97	8.356
			364	

Nutzungskonzept

Lageplan	10
Übersicht Funktionsbereiche	11
Grundrisse 1:200 (UG – DG)	12



Konzeptidee – Lageplan (ohne Maßstab)

Prinzipiell können in der Scheibe B (Neustädter Passage 14) alle Funktionen für das Sozialrathaus der Stadt Halle untergebracht werden. Dabei wurde darauf geachtet, dass die verschiedenen Fachbereiche jeweils zusammenhängend in einem kompletten Geschoss – oder wenn nötig in mehreren Geschossen – untergebracht werden. Die Verteilung über die Geschosse ist dabei willkürlich vorgenommen worden und kann bei Bedarf geändert werden.

Im untersten Geschoss des jeweiligen Fachbereiches befindet sich der Empfang. Von hier werden die Besucher an die zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet. Somit soll sichergestellt werden, dass der Kundenverkehr in den Bürobereichen begrenzt wird. Eine prinzipielle Vorsortierung der Kundenanliegen erfolgt aber schon im zentralen Empfangsbereich im Erdgeschoss. Mit dieser Organisationsstruktur ist sichergestellt, dass eine schnelle Bearbeitung der Anliegen erfolgt und die Kunden möglichst effektiv und direkt zum zuständigen Sachbearbeiter geleitet werden.

Die Auszahlstelle der Ausländerbehörde wurde im Untergeschoss untergebracht. Diese Funktion ist damit vom Betrieb des Sozialrathauses abgekoppelt. Eigene WC-Anlagen und ein Büro für die Security und für die Mitarbeiter der Ausländerbehörde befinden sich hier. Grundsätzlich kann diese Funktion aber auch im EG realisiert werden. Damit wäre das UG für andere Nutzungen frei. Denkbar sind z.B. kleine Ladennutzungen.

Städtebaulich ist der Ausbau und die hochwertige Nutzung des Untergeschosses empfehlenswert um „tote“, verwahrloste Bereiche zu vermeiden. Die Einkaufszone wird somit aufgewertet.



Funktionsebenen

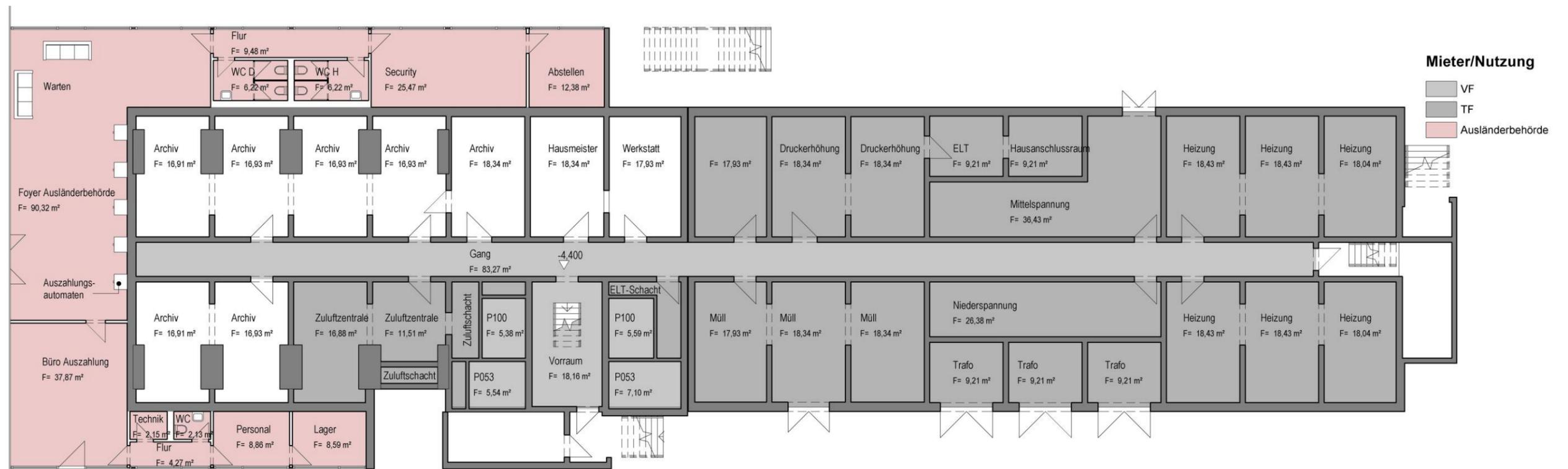
DG	Beratungsräume
17.OG	FB 51 – Abteilung Finanzen
15./16.OG	FB 51 – Abteilung wirtsch. Controlling
14.OG	FB 51 – Abteilung Schule / Service
13.OG	FB 51 – Abteilung Tageseinrichtungen
12.OG	FB Kindertagesstätten
10./11.OG	FB DLZ Familie
09.OG	FB 50 – Abteilung soziale Hilfen
07./08.OG	FB 50 - Abteilung Hilfe in besonderen Lagen
04.-06.OG	FB 50 – Abteilung existenzsich. Leistungen
01.-03.OG	FB Bildung
EG/ZG	FB Ausländerbehörde / Empfang
UG	Auszahlstelle Ausländerbehörde / Technik



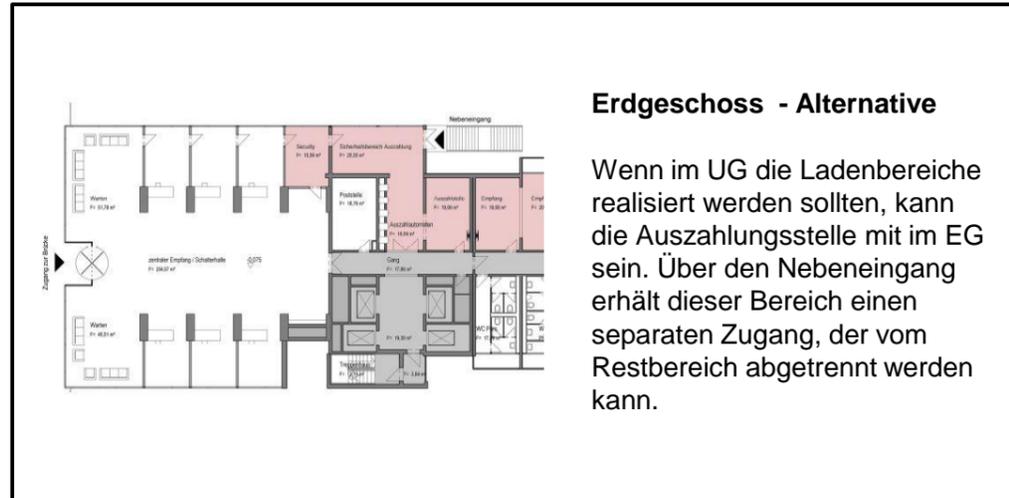
Untergeschoss – M 1:200

Die bestehenden Technikbereiche sind für die Erneuerung der TGA vorgesehen. Frei werdende Lagerräume können als größere Archivflächen genutzt werden.

Im neu angebauten Bereich des UG wird die Auszahlstelle der Ausländerbehörde integriert. Diese funktioniert unabhängig vom restlichen Bereich des Sozialrathauses. Die Auszahlstelle erhält ein eigenes Büro für Security, eines für die Mitarbeiter der Behörde und auch WC - Bereiche für Personal und Besucher.

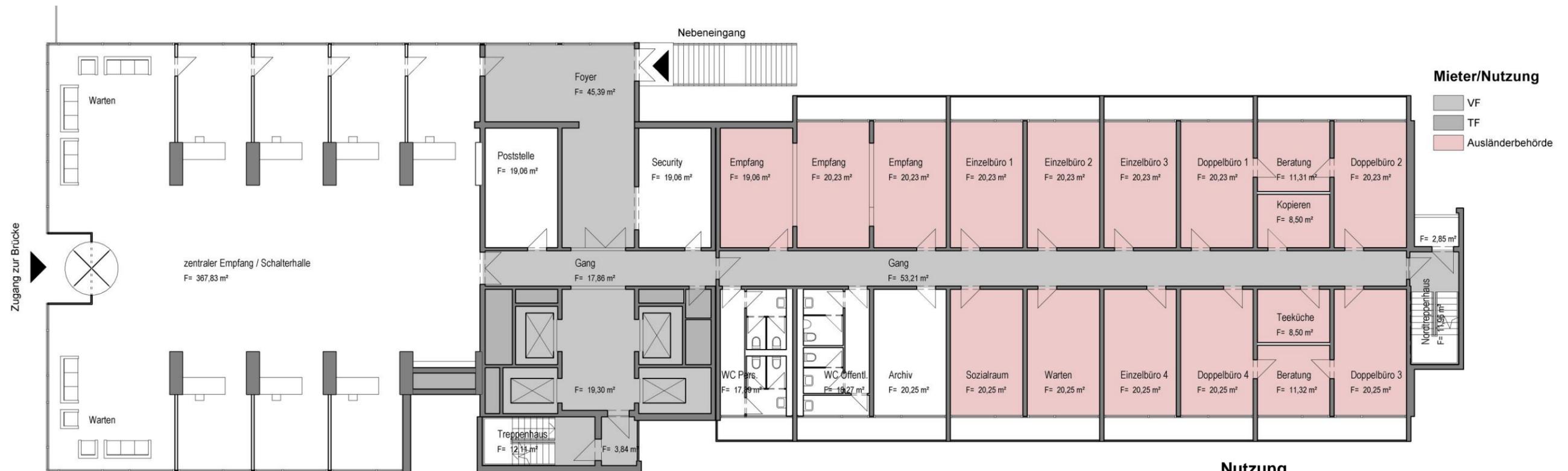


- Nutzung**
- Technikbereiche (Heizung, Lüftung, Sanitär, ELT)
 - Hausmeister
 - Archivflächen
 - Auszahlstelle Ausländerbehörde



Erdgeschoss- M 1:200

Die ehemalige Ladenzone wird erweitert um hier den zentralen Zugangs- und Empfangsbereich zu integrieren. Die Halle greift die vorhandenen Außenmaße auf, so dass das Gebäude nicht breiter als im Bestand wird und die Abstandsflächen gewahrt werden. Die Empfangshalle erstreckt sich über zwei Geschosse. Direkt angeschlossen ist die Security und die Poststelle. Im rückwärtigen Bereich ist ein Teil der Ausländerbehörde mit Empfangsbereich integriert. Der Nebeneingang ist der Ausländerbehörde zugeordnet.

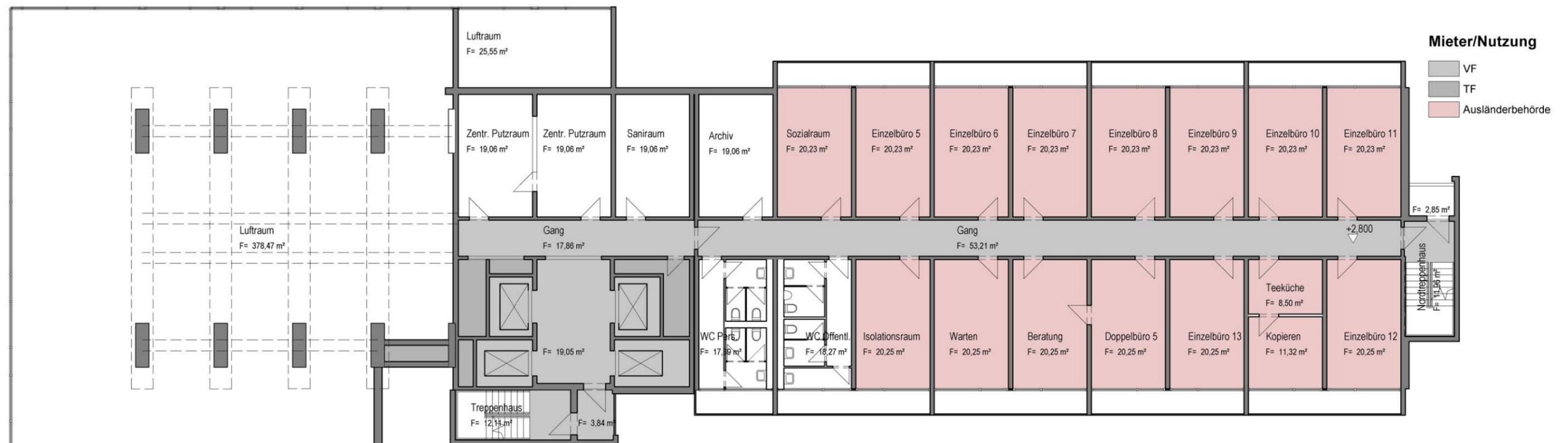


- Nutzung**
- Zentraler Empfang / Security / Poststelle
 - Ausländerbehörde (1 / 2 Ebenen)
 - 4 Einzelbüros
 - 4 Doppelbüros
 - 2 kleine Beratungsräume
 - Empfang / Sozialraum / Warteraum - -
 - Teeküche / Kopieren / Archiv



Zwischengeschoß – M 1:200

Hier finden die weiteren Büros für die Ausländerbehörde Platz.
Freie, sehr schwer nutzbare Bereiche (fensterlos) werden als zentraler Reinigungsraum und als Sanitätsraum genutzt.



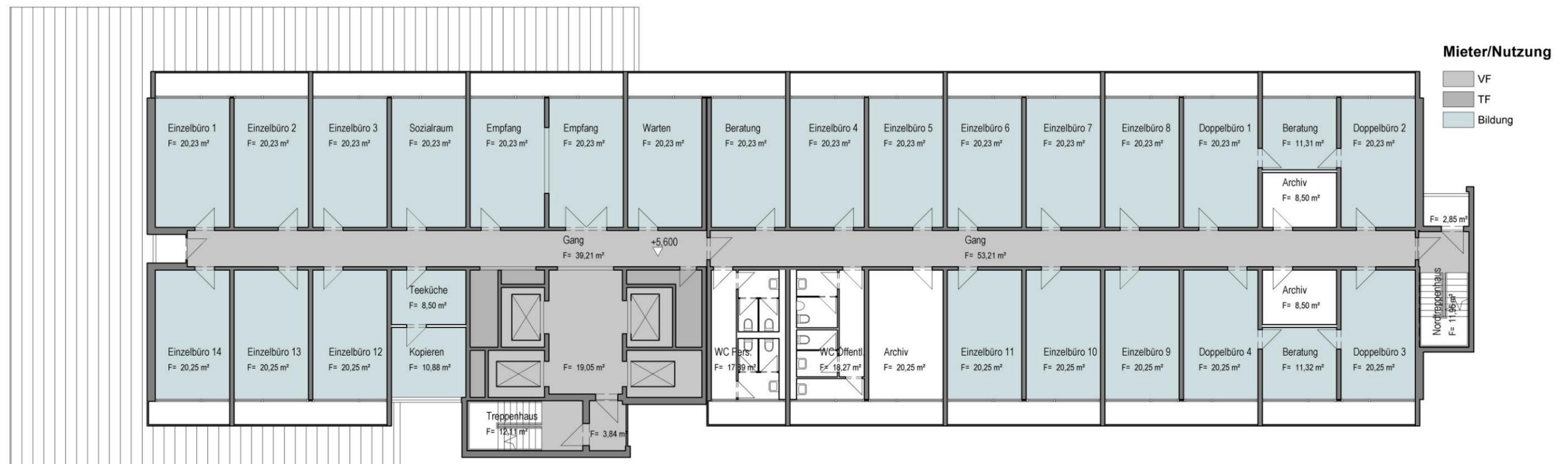
Mieter/Nutzung

- VF
- TF
- Ausländerbehörde

- Nutzung**
- Ausländerbehörde (2 / 2 Ebenen)
 - 9 Einzelbüros
 - 1 Doppelbüro
 - 1 großer Beratungsraum
 - Teeküche / Kopierraum
 - Sozialraum / Isolationsraum / Warteraum
 - Archiv / Zentraler Putzraum / Saniraum

1. Obergeschoss – M 1:200

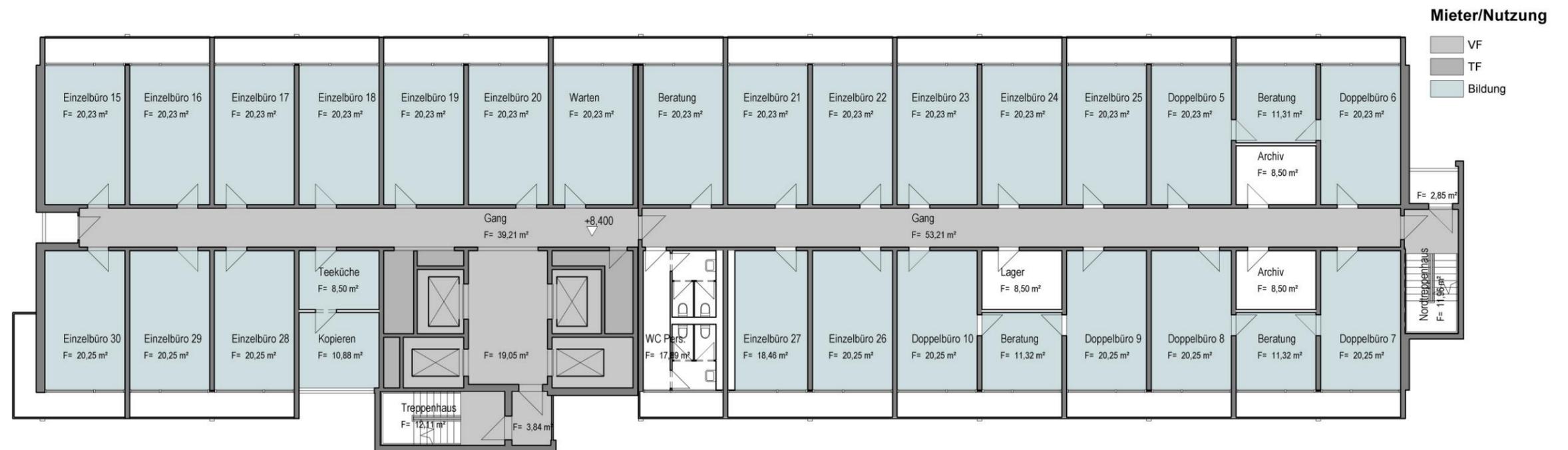
Hier sind die Büros des Fachbereichs Bildung untergebracht. Der Empfang dient als erste Anlaufstelle um die Besucher an die zuständigen Sachbearbeiter zu vermitteln. Auf der Ebene des Empfanges innerhalb des Fachbereiches sind auch die WC – Anlagen für Besucher integriert.



- Nutzung**
- FB Bildung (1 / 3 Bereichen)
 - 14 Einzelbüros
 - 4 Doppelbüros
 - 1 großer Beratungsraum
 - 2 kleine Beratungsräume
 - Empfang / Sozialraum / Warten
 - Teeküche / Kopieren
 - 1 großer Archivraum
 - 2 kleine Archivräume

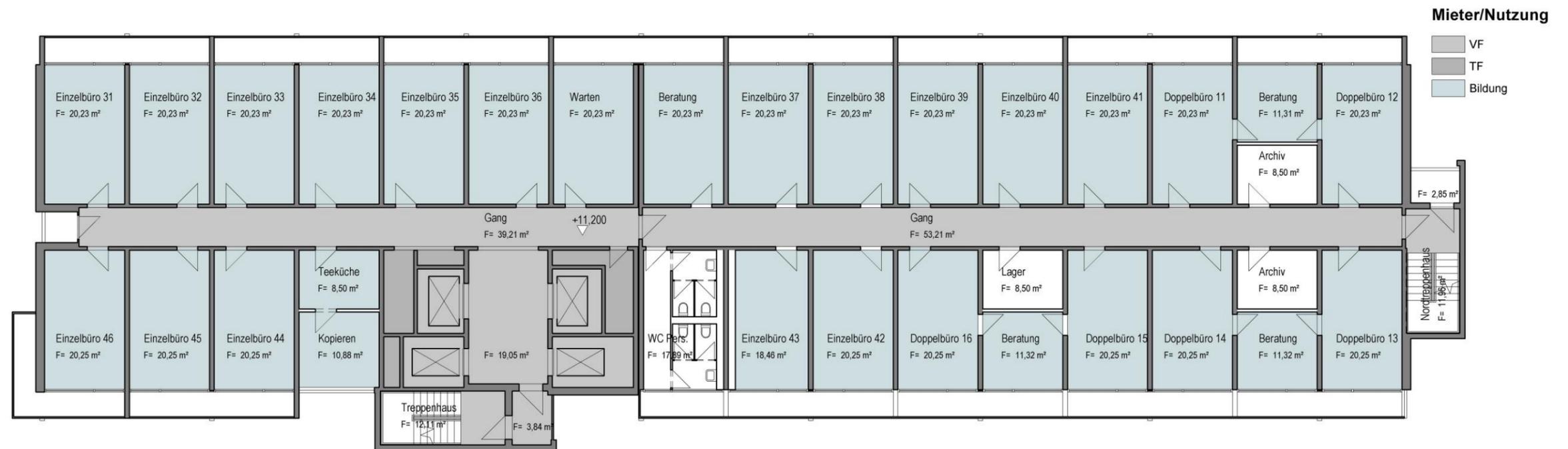
2. Obergeschoss – M 1:200

Weiterführung der Büros des Fachbereichs Bildung.



3. Obergeschoss – M 1:200

Weiterführung der Büros des Fachbereichs Bildung.

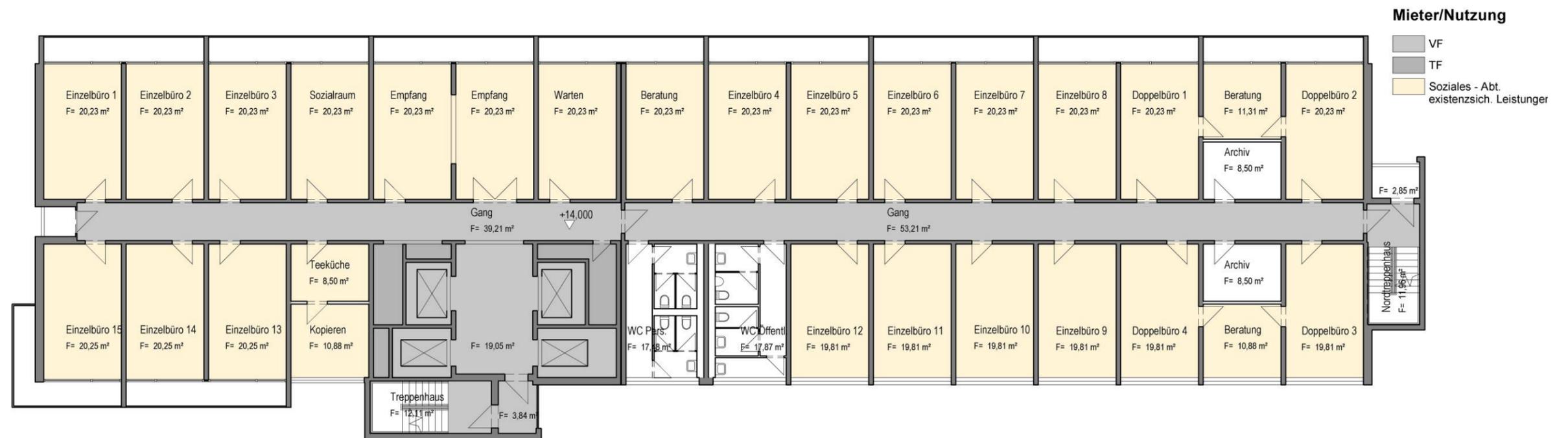


Nutzung

- FB Bildung (3 / 3 Ebenen)
- 16 Einzelbüros
- 6 Doppelbüros
- 1 großer Beratungsraum
- 3 kleine Beratungsräume
- Warteraum
- Teeküche / Kopieren
- 1 kleiner Lagerraum
- 2 kleine Archivräume

4. Obergeschoss – M 1:200

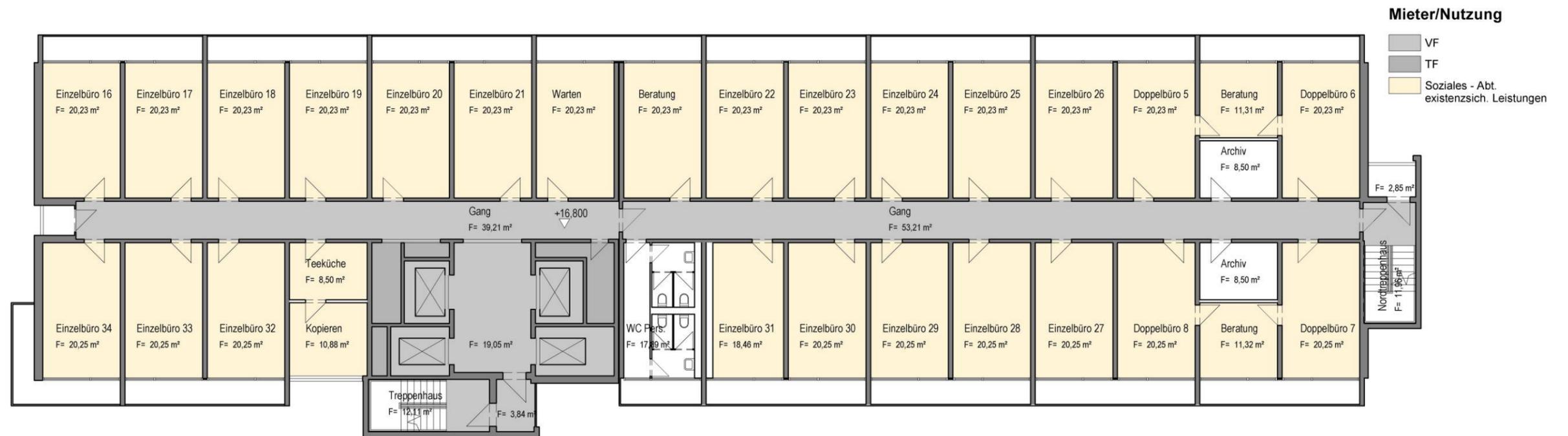
Im 4. bis 6. OG sind die Büros des Fachbereichs 50 (Soziales) Abteilung existenzsichernde Leistungen untergebracht. Der Empfang dient wieder als erste Anlaufstelle um die Besucher an die zuständigen Sachbearbeiter zu vermitteln. Auch hier wurden die WC – Anlagen für Besucher für diesen Fachbereich geplant.



- Nutzung**
- FB 50 existenzsich. Leistungen (1/3 Ebenen)
 - 15 Einzelbüros
 - 4 Doppelbüros
 - 1 großer Beratungsraum
 - 2 kleine Beratungsräume
 - Empfang / Warteraum / Sozialraum
 - Teeküche / Kopieren
 - 2 kleine Archivräume

5. Obergeschoss – M 1:200

Weiterführung der Büros des Fachbereichs Bildung, Abteilung existenzsichernde Leistungen.

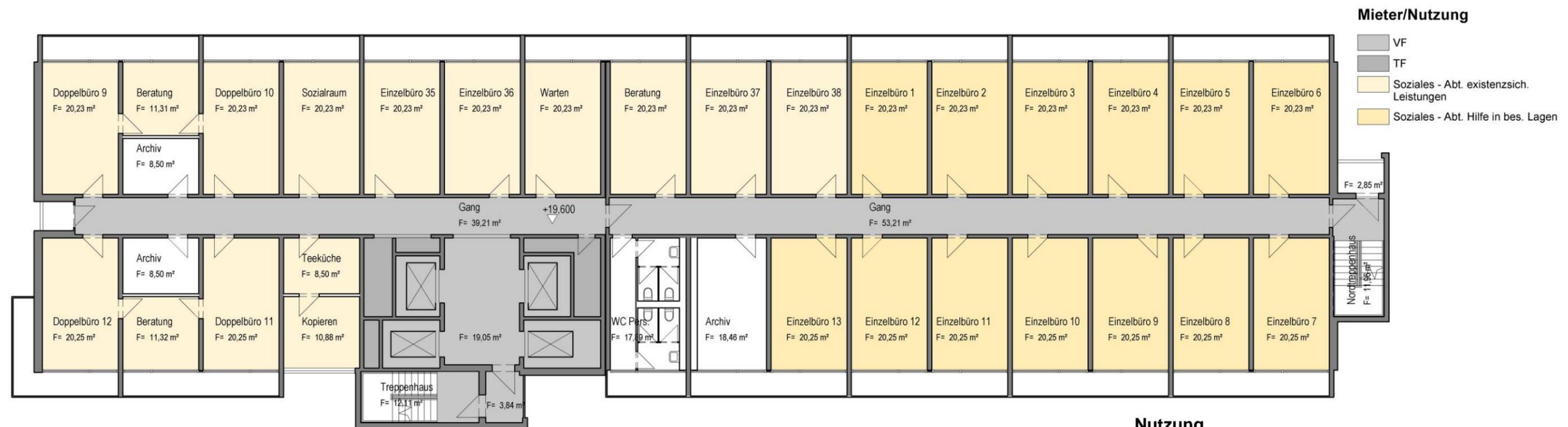


- Nutzung**
- FB 50 existenzsichernde Leistungen (2/3 Ebenen)
 - 19 Einzelbüros
 - 4 Doppelbüros
 - 1 großer Beratungsraum
 - 2 kleine Beratungsräume
 - Warteraum
 - Teeküche / Kopieren
 - 2 kleine Archivräume

6. Obergeschoss – M 1:200

Weiterführung der Büros des Fachbereichs Bildung, Abteilung existenzsichernde Leistungen.

In diesem Geschoss werden einige Reservebüros vorgehalten. Die sechs Büros mit den dazugehörigen Besprechungszimmern sind flexibel nutzbar.

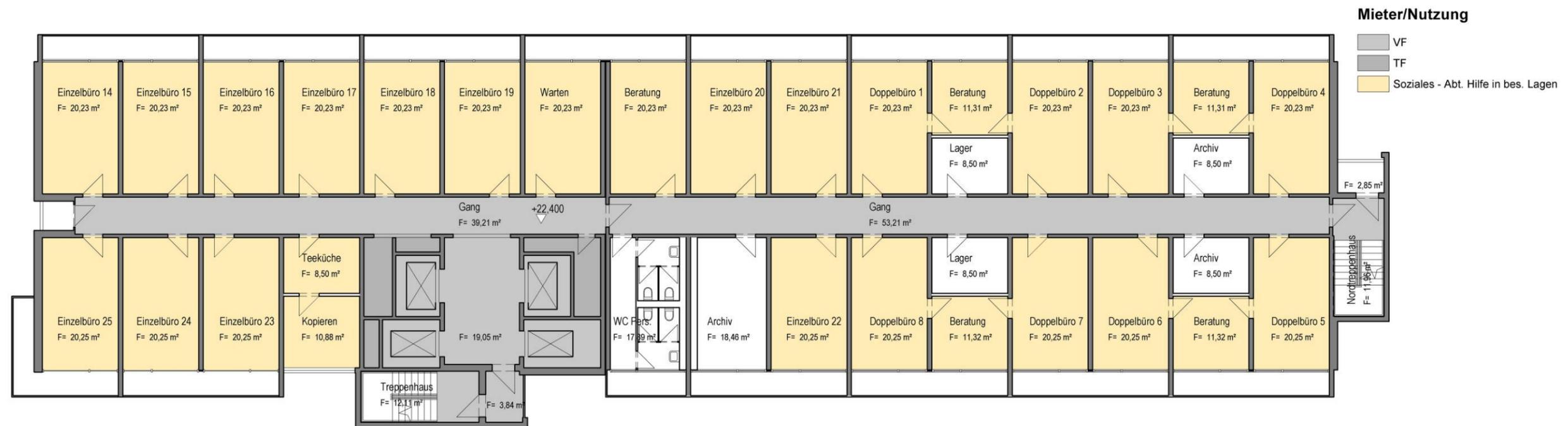


Nutzung

- FB 50 existenzsichernde Leistungen (3/3 Ebenen)
 - 4 Einzelbüros
 - 4 Doppelbüros
 - Warteraum
 - 1 großer Beratungsraum
 - 2 kleine Beratungsräume
 - Teeküche / Kopierraum
 - 2 kleine Archivräume
- FB 50 Hilfe in besonderen Lagen (1/3 Ebenen)
 - 13 Einzelbüros
 - 1 großer Archivraum

7. Obergeschoss – M 1:200

Im 7. und 8. OG sind die Büros des Fachbereichs 50 (Soziales) Abteilung Hilfe in besonderen Lagen untergebracht. Restflächen dieses Fachbereiches befinden sich auch im 6. OG.

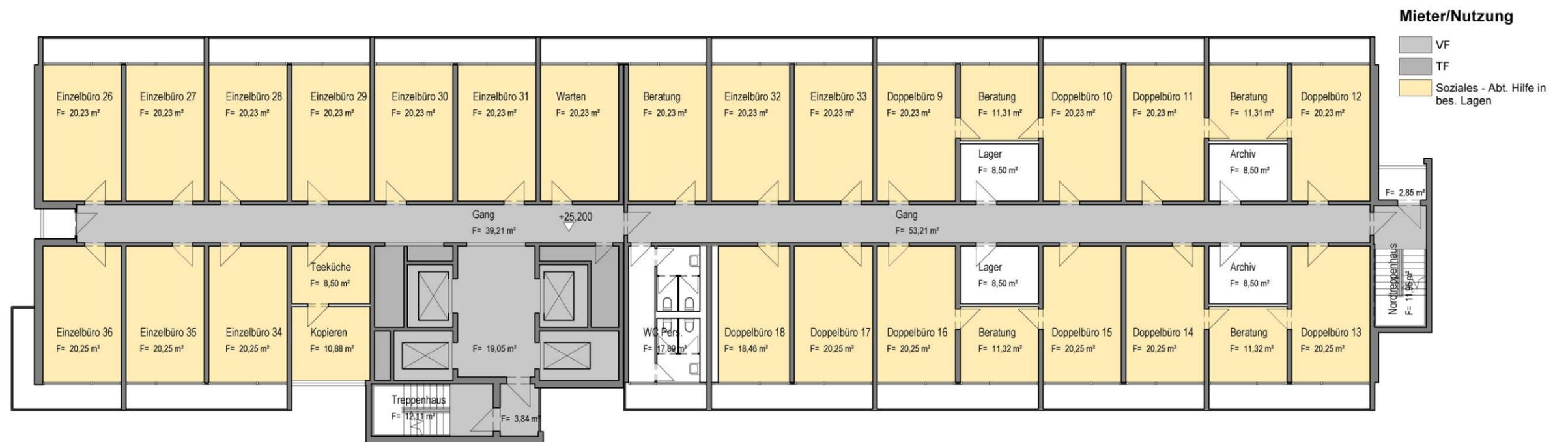


Nutzung

- FB 50 Hilfe in besonderen Lagen (2/3 Ebenen)
- 12 Einzelbüros
- 8 Doppelbüros
- Warteraum
- 1 großer Beratungsraum
- 4 kleine Beratungsräume
- Teeküche / Kopierraum
- 2 kleine Archivräume
- 2 kleine Lagerräume
- 1 großer Archivraum

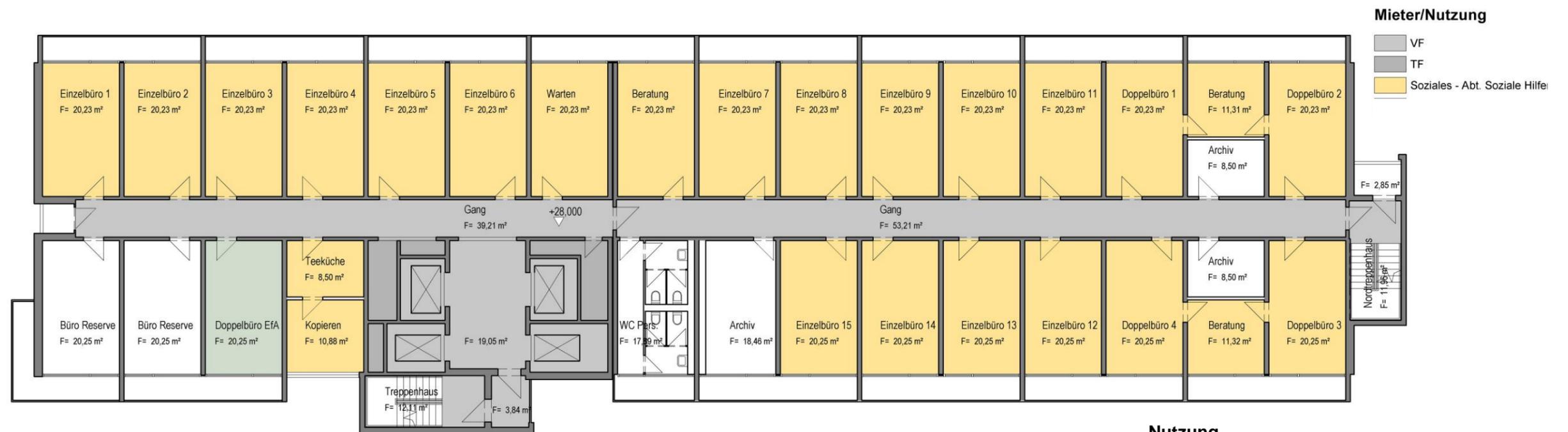
8. Obergeschoss – M 1:200

Weiterführung der Büros des Fachbereichs 50 (Soziales) Abteilung Hilfe in besonderen Lagen .



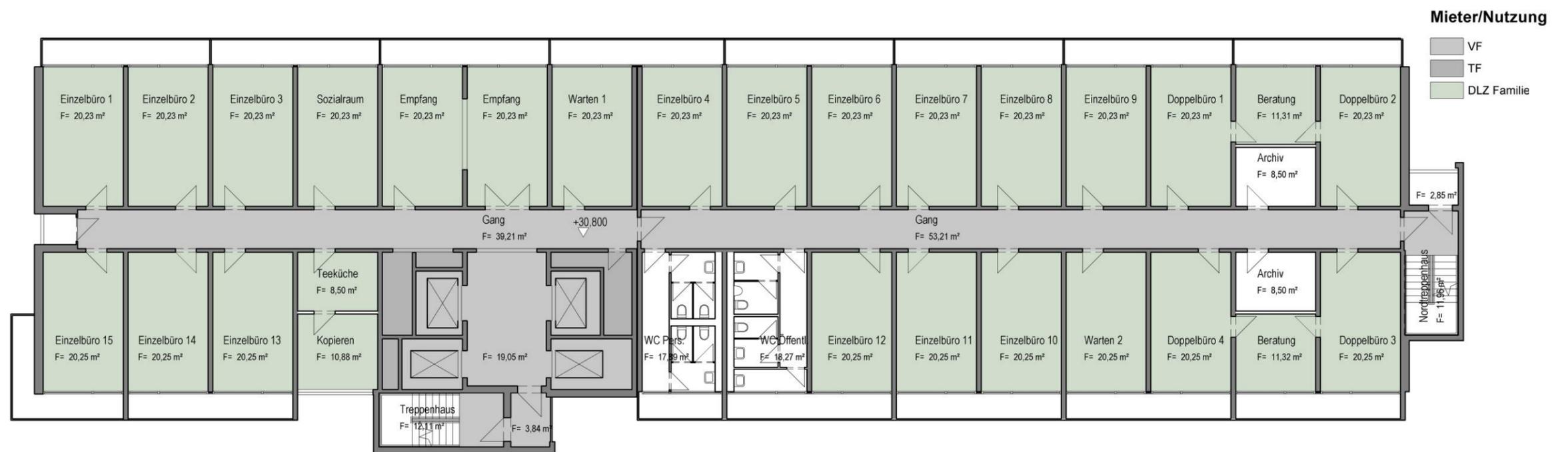
9. Obergeschoss – M 1:200

Im 9. OG sind die Büros des Fachbereichs 50 (Soziales) Abteilung soziale Hilfen untergebracht.



10. Obergeschoss – M 1:200

Das 10. und 11.OG dient dem Dienstleistungszentrum Familie als Büro. Hier befindet sich für diesen Fachbereich der Empfang und wieder die Sanitärbereiche für die Besucher.

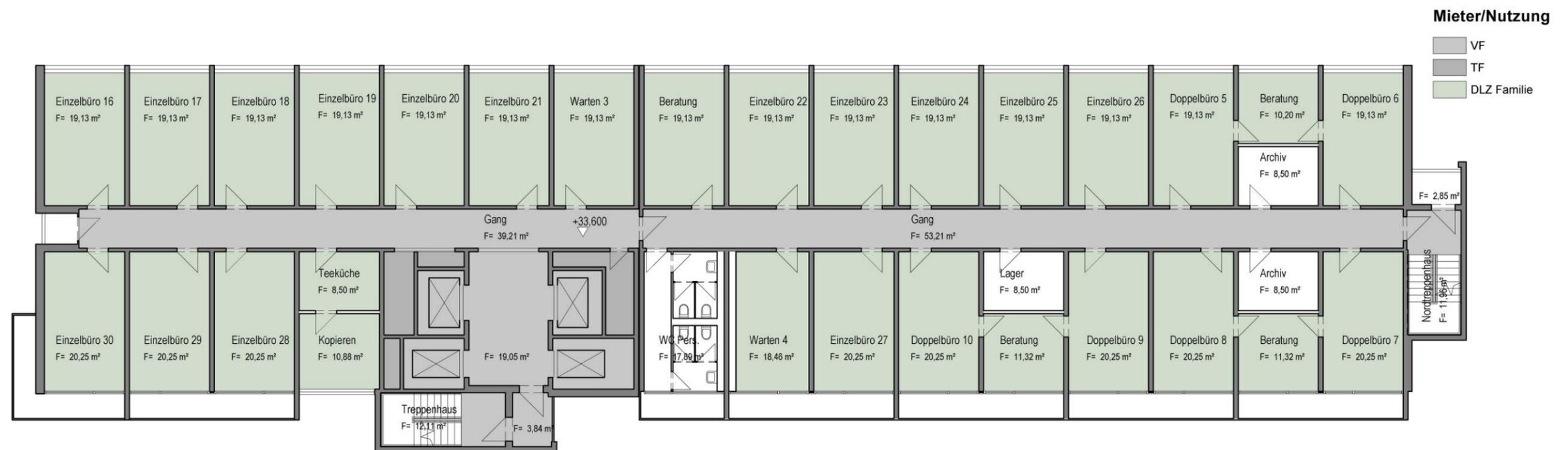


Nutzung

- FB DLZ Familie
- 15 Einzelbüros
- 4 Doppelbüros
- Empfang / Sozialraum
- 2 Warteräume
- 2 kleine Beratungsräume
- Teeküche / Kopierraum
- 2 kleine Archivräume

11. Obergeschoss – M 1:200

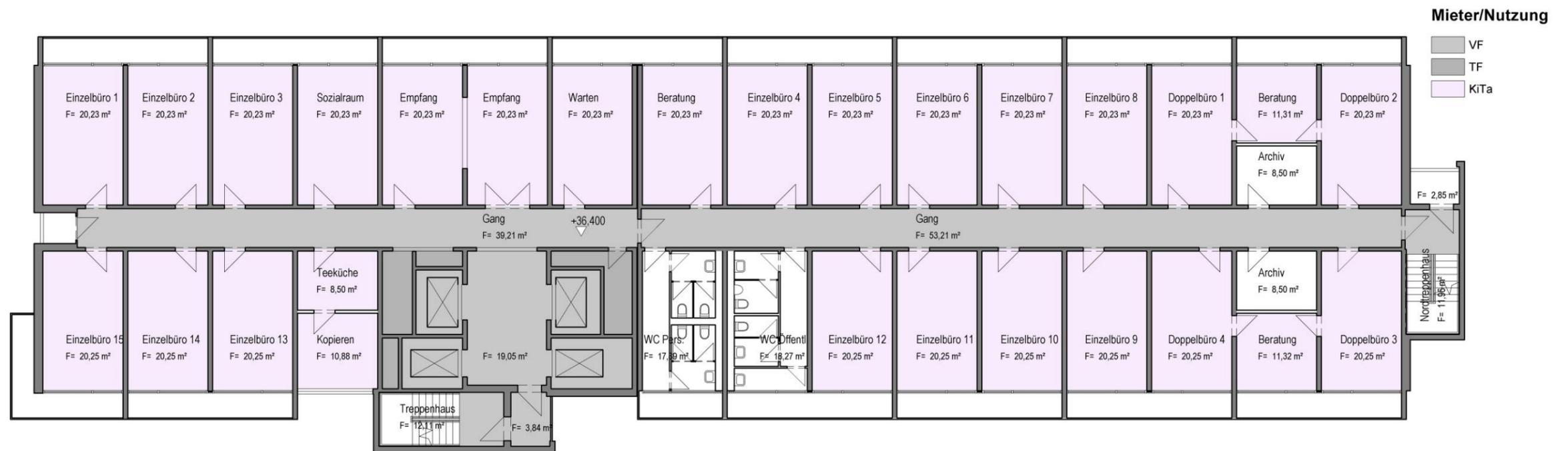
11.OG - Weiterführung der Büros für das Dienstleistungszentrum Familie.



- Nutzung**
- FB DLZ Familie
 - 15 Einzelbüros
 - 6 Doppelbüros
 - 2 Warteräume
 - 3 kleine Beratungsräume
 - 1 großer Beratungsraum
 - Teeküche / Kopierraum
 - 2 kleine Archivräume
 - 1 kleiner Lagerraum

12. Obergeschoss – M 1:200

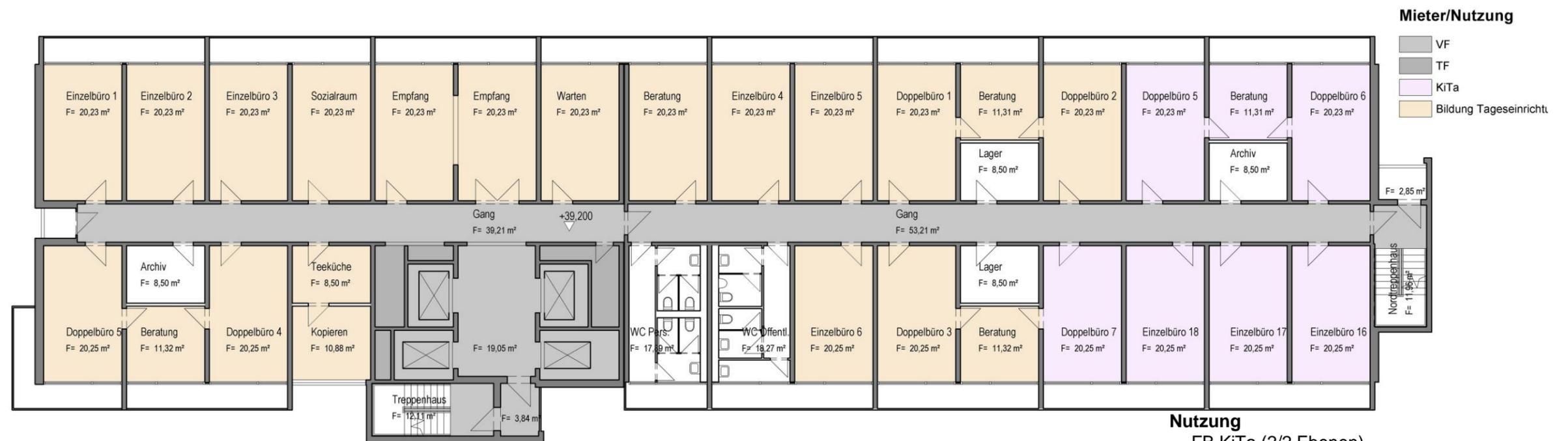
Das 12.OG dient dem FB Kindertagesstätten als Büro. Hier befindet sich für diesen Fachbereich der Empfang und wieder die Sanitärbereiche für die Besucher.



- Nutzung**
- FB KiTa (1/2 Ebenen)
 - 15 Einzelbüros
 - 4 Doppelbüros
 - Empfang / Sozialraum
 - 1 Warteraum
 - 2 kleine Beratungsräume
 - 1 großer Beratungsraum
 - Teeküche / Kopierraum
 - 2 kleine Archivräume

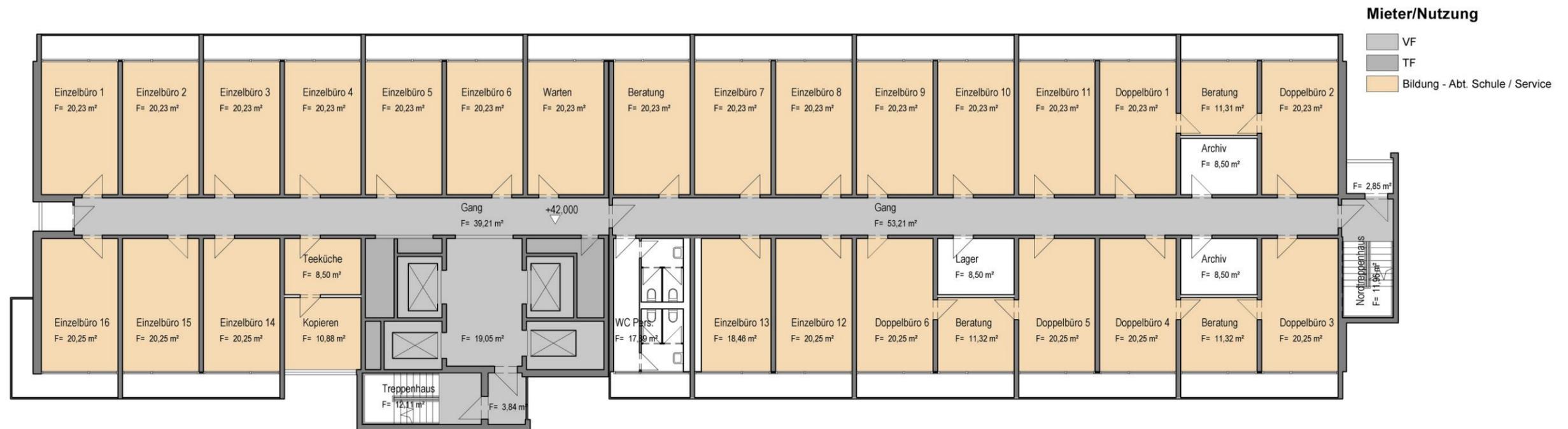
13. Obergeschoss – M 1:200

Im 13. Obergeschoss befinden sich noch einige Büros des Fachbereiches Kindertagesstätten. In der Hauptsache dient dieses Geschoss aber dem Fachbereich 51 – Bildung als Bürofläche. Im Besonderen der Abteilung Tageseinrichtungen. Der zentrale Empfang für den gesamten FB 51 ist hier untergebracht. Die Besucher-WC's deshalb wieder an dieser Stelle.



14. Obergeschoss – M 1:200

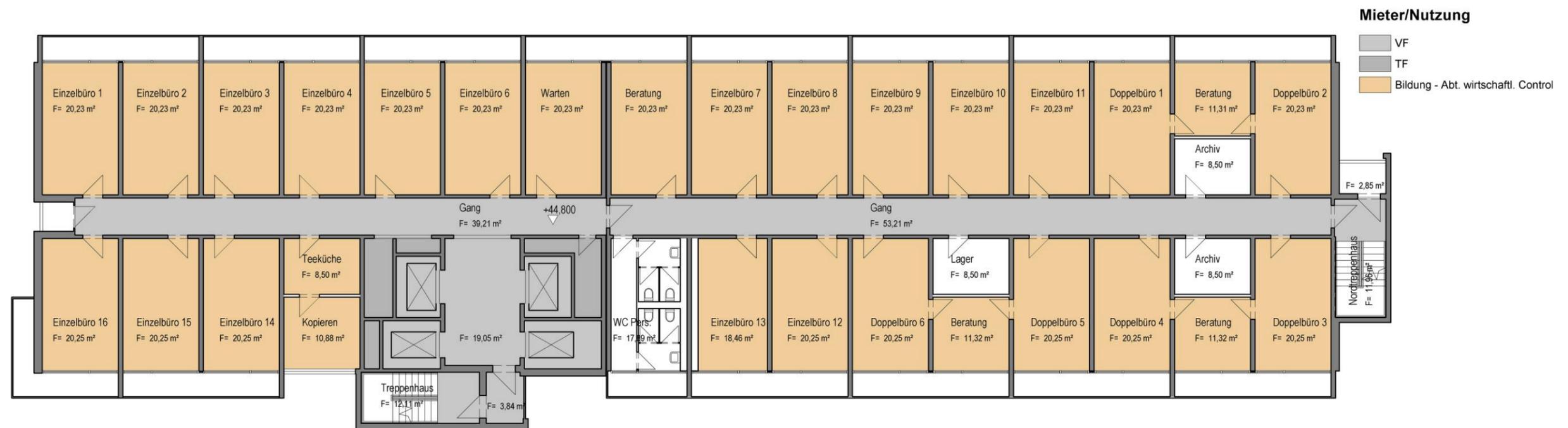
Das 14. Obergeschoss dient dem Fachbereich 51 – Bildung, der Abteilung Schule und Service.



- Nutzung**
- FB 51 Schule und Service
 - 16 Einzelbüros
 - 6 Doppelbüros
 - 3 kleine Beratungsräume
 - 1 großer Beratungsräume
 - 1 Warteraum
 - Teeküche / Kopierraum
 - 2 kleine Archivräume
 - 1 kleiner Lagerraum

15. Obergeschoss – M 1:200

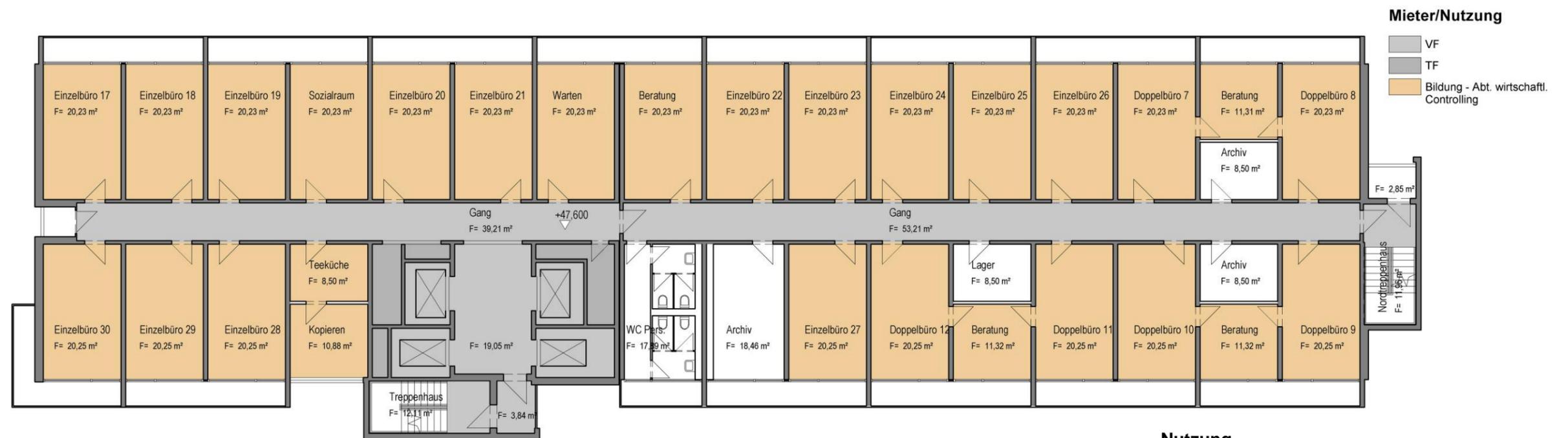
Das 15. Obergeschoss dient dem Fachbereich 51 – Bildung, der Abteilung Wirtschaftliches Controlling.



- Nutzung**
- FB 51 Wirtschaftliches Controlling (1/2 Ebenen)
 - 16 Einzelbüros
 - 6 Doppelbüros
 - 3 kleine Beratungsräume
 - 1 großer Beratungsraum
 - 1 Warteraum
 - Teeküche / Kopierraum
 - 2 kleine Archivräume
 - 1 kleiner Lagerraum

16. Obergeschoss – M 1:200

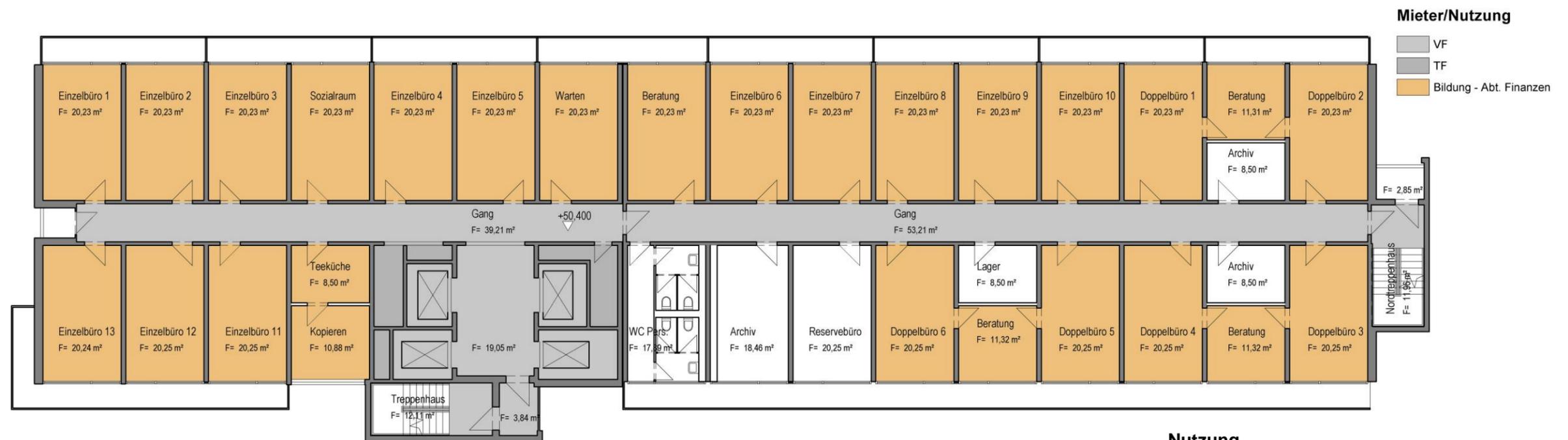
Im 16. Obergeschoss werden die Büros des Fachbereichs 51 – Bildung, der Abteilung Wirtschaftliches Controlling, weitergeführt.



- Nutzung**
- FB 51 Wirtschaftliches Controlling (2/2 Ebenen)
 - 14 Einzelbüros
 - 6 Doppelbüros
 - 3 kleine Beratungsräume
 - 1 großer Beratungsraum
 - 1 Warteraum
 - 1 Sozialraum
 - Teeküche / Kopierraum
 - 2 kleine Archivräume
 - 1 großer Archivraum
 - 1 kleiner Lagerraum

17. Obergeschoss – M 1:200

Im 17. Obergeschoss hat der Fachbereich 51 –Bildung, die Abteilung Finanzen ihren Sitz.



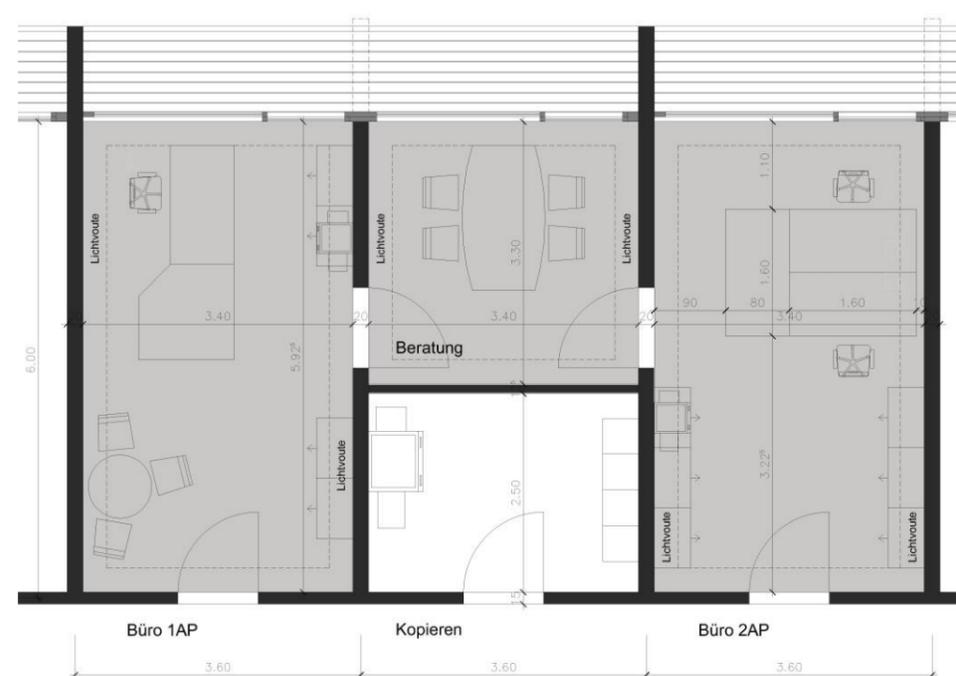
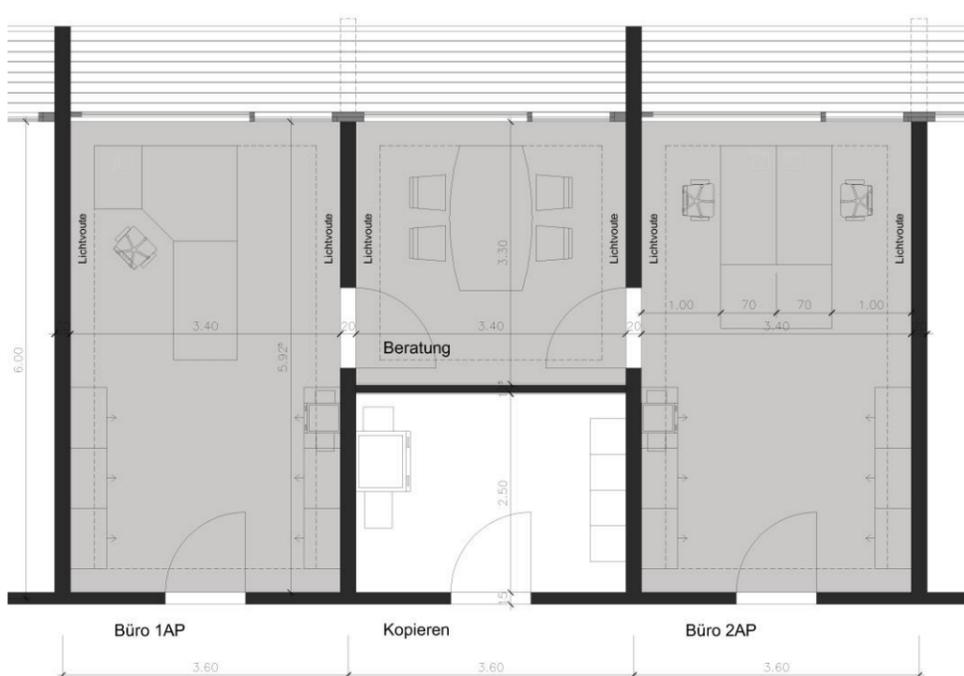
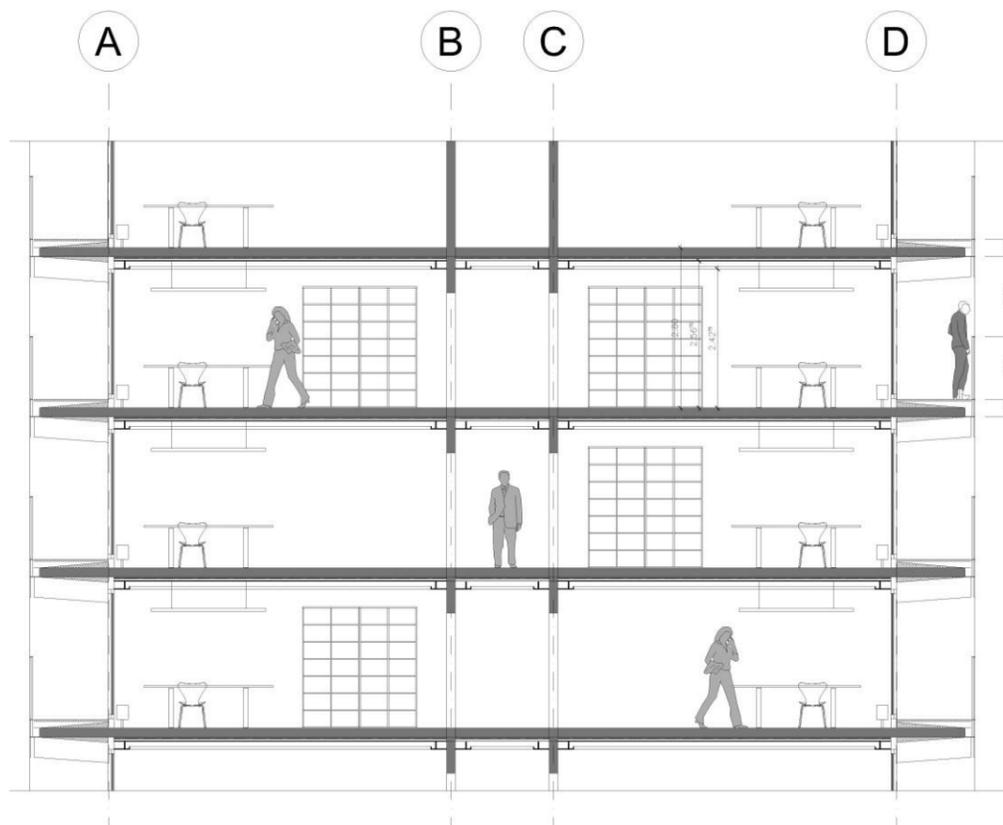
Nutzung

- FB 51 Finanzen
- 13 Einzelbüros
- 6 Doppelbüros
- 3 kleine Beratungsräume
- 1 großer Beratungsraum
- 1 Warteraum / 1 Sozialraum
- Teeküche / Kopierraum
- 2 kleine Archivräume
- 1 großer Archivraum
- 1 kleiner Lagerraum
- 1 Reservebüro

Anlagen

ANLAGEN

Raumprogramm Soll / Istvergleich	34
Büroausstattung / Fassade / Schnitt	36
Brandschutzansatz	37
Kostenschätzung	38
Stellplatznachweis	39
Alternativstandort Schimmelstr.	40
Variantenvergleich / Kennwerte	42



Fassade

Z.Zt. ist die Fassade im Wesentlichen noch im Bestand von 1971 vorhanden. Die Oberflächen sind weitgehend verschlissen und müssen erneuert werden. Wärmetechnisch genügt das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen. Das bedeutet, dass die Fassade vollständig instandgesetzt werden muss. Dafür werden alle Fensterelemente als Alu-elemente erneuert. Die Balkone erhalten eine Wärmedämmung aus Mineralwolle, welche zur Außenkante konisch zuläuft. Damit wird sichergestellt, dass die filigrane Fassadenansicht nicht zerstört wird. Die Balkonbrüstung besteht aus Glas unter einem Stahlhandlauf. Die geschlossenen Fassadenflächen erhalten eine Alucobond-Vorhangfassade. Der neue Erdgeschossbereich ist als Alu-P/R-Fassade gedacht und dargestellt.

Schnitt

Die Decken sind im Bestand lediglich Stahlbetondecken mit PVC-Belag ohne jegliche Schallentkopplung. Da statisch der Einbau eines schwimmenden Estrich schwierig erscheint, wird vorgeschlagen eine Unterhangdecke zu realisieren. Nach Knauf-System D112 mit 12,5mm Silentboard könnte der Schallschutz nach DIN 4102 eingehalten werden. Für die Elektroinstallation wird in jedem Raum eine umlaufende Lichtroute vorgesehen, die gleichzeitig für indirekte Beleuchtung genutzt wird. Die erforderlichen Raumhöhen nach ArbStättV können somit eingehalten werden.

Grundrisse Standardbüro

Die Büros können wahlweise als Einzel- oder als Doppelbüro belegt werden. Beispielhaft sind hier zwei Varianten dargestellt, die die Erfordernisse der ArbStättV berücksichtigen. Die kleinen Besprechungszimmer teilen sich immer zwei Büros. Der innenliegende Raum vor dem Besprechungszimmer kann als Archiv, Lager, Kopierraum, Serverraum, Teeküche u.ä. genutzt werden.

Vorüberlegungen Brandschutz

Grundlage für die Vorüberlegungen zum Brandschutz ist die Musterrichtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (MHHR). Demnach genügt der im Bestand vorhandene Standard nicht den heutigen Anforderungen. Im Folgenden werden stichpunktartig die wichtigsten Eckpunkte für die brandschutztechnische Ertüchtigung dargelegt. Diese Eckpunkte sind gleichzeitig Basis für die Kostenschätzung. Grundsätzlich ersetzen diese Überlegungen nicht das Brandschutzkonzept eines Fachplaners. Aus diesem können ggf. weiterreichende Forderungen entstehen, die auch den Kostenansatz verändern.

Gebäudehöhe:	+ 57,60m ü. OKG
Geschosszahl:	20 (+DG)
BGF:	20.124m ²
BGF (Regelgeschoss)	970m ²
Achsmaß	3,60m
Ausdehnung	max 61,80 x 17,60m
Konstruktion	15cm StB – Decken 20cm StB - Wände

Brandschutztechn. Anforderungen

- trag. Wände F90 (im Bestand vorh.)
- Decken F90 (im Bestand vorh.)
- zwei unabhängige Rettungswege mit Zugang ins Freie (im Bestand vorh.)
- Lichte Breite der Rettungswege >1,20m
- Türbreiten >0,90m i.L.
- Fluchtweglänge max. 35m
- Stichflure < 15m
- Feuerwehraufzug in jedem Geschoss
- Vorraum vor den Fahrstachttüren
- Überdruckbelüftung für Feuerwehraufzug
- Nasse Steigleitung / Wandhydrant in jedem Geschoss
- Sicherheitsbeleuchtungsanlage
- Sicherheitsstromversorgung

Für die Vorüberlegungen wurden die Erleichterungen für HH mit nicht mehr als 60m Höhe (§8 MHHR) in Ansatz gebracht.



SCHEIBE B		GP brutto
200	Herrichten und Erschließen	49.000,00 €
210	Herrichten	15.000,00 €
220	Öffentliche Erschließung	34.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	18.479.000,00 €
310	Baugrube	111.000,00 €
320	Gründung	794.000,00 €
330	Außenwände	6.295.000,00 €
340	Innenwände	4.541.000,00 €
350	Decken	2.880.000,00 €
360	Dächer	2.326.000,00 €
370	Baukonstruktive Einbauten	554.000,00 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	978.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.160.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	843.000,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.169.000,00 €
430	Lufttechnische Anlagen	388.000,00 €
440	Starkstromanlagen	2.258.000,00 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	812.000,00 €
460	Förderanlagen	351.000,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	117.000,00 €
480	Gebäudeautomation	148.000,00 €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	74.000,00 €
500	Außenanlagen	215.000,00 €
520	Befestigte Flächen	215.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	545.000,00 €
610	Ausstattung	545.000,00 €
Summe	Hauptgebäude	25.448.000,00 €
700	Baunebenkosten	6.899.000,00 €
700	Baunebenkosten (28% von KG 300 + 400)	6.899.000,00 €
Summe	Gesamtobjekt (KG 200 bis 700)	32.347.000,00 €
STELLPLÄTZE		GP brutto
520	59 Stellplätze x 4.100 €/Stpl inkl. Beleuchtung etc.	242.000,00 €
700	Baunebenkosten (28%)	69.000,00 €
Summe	Stellplätze	311.000,00 €

Kostenschätzung

Die Kosten wurden anhand der Bruttogrundflächen ermittelt. Die Balkonflächen der Scheibe B sind in die BGF mit eingeflossen auch wenn diese nicht in die Nutzfläche eingerechnet wurden, da diese Flächen für die angedachte Nutzung nicht notwendig sind. Gestalterisch und technisch sollten die Balkone erhalten werden, Brandschutztechnisch bieten sie Vorteile bei der Bewertung des Brandüberschlages.

Insgesamt stehen in der Scheibe B mehr Flächen zur Verfügung als im Anforderungsraumprogramm ausgewiesen wurden. Gleichzeitig sind die Raumgrößen an die bestehende Konstruktion gebunden. Konstruktive Änderungen sind nur in geringem Umfang machbar. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Büros statt 12 / 18m² immer 20m² Fläche haben. Somit erhöht sich die Nutzfläche in Summe erheblich. Das kommt zwar dem jeweiligen Nutzer zu Gute, auch ist jedes Büro flexibel mit ein oder zwei Mitarbeitern nutzbar, hat aber nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Gesamtkosten.

Nach Berücksichtigung des Bestands sind 59 Parkplätze auszuweisen. Diese Stellflächen können auf dem Grundstück realisiert werden.

STELLPLATZNACHWEIS - Kfz

Projekt	Sozialrathaus "Scheibe B" Neustädter Passage 14 Halle (Saale)	
Datum	06.02.2017	
Index	D	
Bearbeiter	L. Melzer	
gültige Dokumente	Stellplatzsatzung der Stadt Halle vom 23.11.2011 Entwurf der Änderung der Stellplatzsatzung BauO-LSA vom 01.09.2013	
geforderte StPl	1 Stpl. je 30 - 40m² NF 1 Stpl. je 20 - 30m² NF nur Mehrbedarf	Anlage 2, Pkt. 2.1 (Büro) Anlage 2, Pkt. 2.2 (Büro mit erheb. Besucherverk Par. 48 (1) BauO LSA
Ansatz	1 Stpl je 40m² - Mittelwert Anlage 2 Pkt. 2.1	
Stpl Bestand	1 Stpl je 2-4 Betten	Anlage 2. Pkt. 1.7 (Arbeitnehmerwohnheime)

ansetzbare Stellplätze Bestand nach Anlage 2 Pkt. 1.2 (1 Stpl je 4 Betten)		
37 WE mit 10 Betten	2,50 Stpl/WE	93 Stpl
68 WE mit 6 Betten	1,5 Stpl/WE	102 Stpl
68 WE mit 2 Betten	0,50 Stpl/WE	34 Stpl
Summe		229 Stpl.

erforderliche Stellplätze		
11.532 m² NF Verwaltung (gerundet)	40 m² / Stpl.	288 Stpl.
Abzug Bestand		-229 Stpl.
notwendige Stellplätze		59 Stpl.

STELLPLATZNACHWEIS - Fahrräder

Projekt	Sozialrathaus "Scheibe B" Neustädter Passage 14 Halle (Saale)	
Datum	10.06.2016	
Index	C	
Bearbeiter	O. Hörl	
gültige Dokumente	Stellplatzsatzung der Stadt Halle vom 23.11.2011 Entwurf der Änderung der Stellplatzsatzung BauO-LSA vom 01.09.2013	
geforderte StPl	1 Fastpl. je 120m² NF 1 Fastpl. je 70m² NF nur Mehrbedarf	Anlage 2, Pkt. 2.1 (Büro) Anlage 2, Pkt. 2.2 (Büro mit erheb. Besucherverk Par. 48 (1) BauO LSA
Ansatz	1 Fastpl je 95m² - Mittelwert zw. Anlage 2 Pkt. 2.1 und 2.2	
Fastpl Bestand	1 Fastpl je 3 Betten	Anlage 2. Pkt. 1.7 (Arbeitnehmerwohnheime)

ansetzbare Fahrradstellplätze Bestand nach Anlage 2 Pkt. 1.7 (1 Fastpl je 3 Betten)		
37 WE mit 10 Betten	3,33 Fastpl/WE	123,33 Fastpl
68 WE mit 6 Betten	2 Fastpl/WE	136 Fastpl
68 WE mit 2 Betten	0,67 Fastpl/WE	45,33 Fastpl
Summe		305 Fastpl

erforderliche Fahrradstellplätze		
11.532 m² NF Verwaltung (gerundet)	95 m² / Fastpl.	121 Fastpl
Besucherstellplätze		50 Fastpl
Abzug Bestand		-305 Fastpl
notwendige Fahrradstellplätze		-134 Fastpl

Stellplatzermittlung

Die nebenstehende Ermittlung der Fahrrad- und Kfz – Stellplätze dient lediglich der Feststellung evtl. Ablösesummen bzw. der Stellplatzbilanz. Diese Ermittlung ist in jedem Falle mit der Stadt Halle abzustimmen. Die Ansätze für den Abzug ÖPNV beruht auf Annahmen, da die Stellplatzsatzung hierfür keine Angaben macht. Auch dieser Ansatz sollte geprüft werden. Wenn vorhanden, können auch tatsächliche Werte übernommen werden. Die Ermittlung der Fahrradstellplätze basiert auf dem Entwurf zur Änderung der Stellplatzsatzung. Dieser ist zwar noch nicht eingeführt, wird aber trotzdem als sinnvolle Grundlage herangezogen.

Nach Berücksichtigung des Bestands sind 59 Parkplätze nachzuweisen. Diese Stellflächen können auf dem Grundstück in einfacher Ausführung realisiert werden.

Die Stellplätze sind für die Mitarbeiter des Sozialrathauses und für die Besucher gedacht. Evtl. ist eine Aufteilung in Mitarbeiterplätze und Besucherplätze notwendig.



BÜROGEBÄUDE		GP brutto
200	Herrichten und Erschließen	984.000,00 €
210	Herrichten	689.000,00 €
220	Öffentliche Erschließung	295.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	26.695.000,00 €
310	Baugrube	349.000,00 €
320	Gründung	4.623.000,00 €
330	Außenwände	8.529.000,00 €
340	Innenwände	4.589.000,00 €
350	Decken	4.340.000,00 €
360	Dächer	2.918.000,00 €
370	Baukonstruktive Einbauten	200.000,00 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	1.147.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	7.877.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1.205.000,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.859.000,00 €
430	Lufttechnische Anlagen	709.000,00 €
440	Starkstromanlagen	2.497.000,00 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	1.095.000,00 €
460	Förderanlagen	181.000,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	134.000,00 €
480	Gebäudeautomation	173.000,00 €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	24.000,00 €
500	Außenanlagen	583.000,00 €
570	Pflanz- und Saatflächen	583.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	545.000,00 €
610	Ausstattung	545.000,00 €
Summe	Hauptgebäude	36.684.000,00 €

TIEFGARAGE		GP brutto
300/400	288 Stellplätze x 26.000 €/Stpl	7.488.000,00 €
Summe	Tiefgarage	7.488.000,00 €

700	Baunebenkosten Gesamtobjekt	10.515.000,00 €
700	Baunebenkosten (25% von KG 300 + 400)	10.515.000,00 €
Summe	Gesamtobjekt (KG 200 bis 700)	54.687.000,00 €

Kostenschätzung - Variante 1 Alternativstandort Schimmelstraße 6

Für den Vergleich der beiden Standorte – Neustädter Passage und Schimmelstraße – wurden die BGF – Werte der Scheibe B auf den Alternativstandort übertragen. Im ersten Schritt stellt diese Herangehensweise einen die korrekte Vergleichbarkeit dar. Folgende Kennwerte liegen der Kostenschätzung zu Grunde:

Grundstücksfläche: 8.450 m²
 BGF - Soll: 20.124 m²
 BGF – Ist: ca.20.150 m²
 BGF – Tiefgarage: ca. 7.800 m²

Randbedingungen:
 Nach FNP der Stadt Halle vom 11.02.2015 ist das Flurstück in der Schimmelstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Damit ergibt sich nach BauNVo § 17.1 eine maximale GRZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 1,2. Überschreitungen sind möglich, wenn die Stadt dieses Gebiet als Kerngebiet ausweist, bzw. Überschreitungen gemäß § 17.2 BauNVo zulässt. Die Zulässigkeit muss im einzelnen geprüft und abgestimmt werden.

Die Skizzen zur Bebauung der Schimmelstraße dienen lediglich der Überprüfung der Baumassen und stellen keinen Entwurf dar.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Realisierung der erforderlichen BGF eine erhebliche Überschreitung der GFZ nach sich zieht (2,38). Die GRZ kann evtl. gerade noch eingehalten werden, wenn die Freiflächen nur minimal versiegelt werden (0,52). Die Geschosshöhe liegt mit 4 – 5 Geschossen auch deutlich über der umgebenden Bebauung, die nur 3 – 4 Geschosse hat. Aus diesem Grunde erscheint die Realisierung des Sozialrathauses mit der vergleichbaren BGF zur Scheibe B am Standort Schimmelstraße nicht sinnvoll und städtebaulich fragwürdig.



BÜROGEBÄUDE		GP brutto
200	Herrichten und Erschließen	706.000,00 €
210	Herrichten	494.000,00 €
220	Öffentliche Erschließung	212.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	19.461.000,00 €
310	Baugrube	250.000,00 €
320	Gründung	3.646.000,00 €
330	Außenwände	6.112.000,00 €
340	Innenwände	3.288.000,00 €
350	Decken	3.109.000,00 €
360	Dächer	2.091.000,00 €
370	Baukonstruktive Einbauten	143.000,00 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	822.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.643.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	863.000,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.332.000,00 €
430	Lufttechnische Anlagen	508.000,00 €
440	Starkstromanlagen	1.789.000,00 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	784.000,00 €
460	Förderanlagen	130.000,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	96.000,00 €
480	Gebäudeautomation	124.000,00 €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	17.000,00 €
500	Außenanlagen	583.000,00 €
570	Pflanz- und Saatflächen	583.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	545.000,00 €
610	Ausstattung	545.000,00 €
Summe	Hauptgebäude	26.938.000,00 €
TIEFGARAGE		
300/400	209 Stellplätze x 26.000 €/Stpl	5.434.000,00 €
Summe	Tiefgarage	5.434.000,00 €
700	Baunebenkosten Gesamtobjekt	7.635.000,00 €
700	Baunebenkosten (25% von KG 300 + 400)	7.635.000,00 €
Summe	Gesamtobjekt (KG 200 bis 700)	40.007.000,00 €

Kostenschätzung - Variante 2 Alternativstandort Schimmelstraße 6

In Variante 1 wurde versucht die BGF der Neustädter Passage 14 auf dem Grundstück Schimmelstraße 6 darzustellen. Da diese Fläche erheblich über dem ermittelten Sollwert liegt, wird in Variante 2 die Darstellung einer reduzierten Baumasse geprüft. Folgende Ausgangswerte liegen der Variante 2 zu Grunde:

Grundstücksfläche: 8.450 m²
 NF – Soll: 8.356 m²
 errechnete BGF-Soll: ca. 14.080 m²
 BGF – Tiefgarage: ca. 5.000 m²

Auf Grund der geringeren NF ergibt sich anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Halle ein geringerer Stellplatzbedarf.

Randbedingungen:

Nach FNP der Stadt Halle vom 11.02.2015 ist das Flurstück in der Schimmelstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Damit ergibt sich nach BauNVo § 17.1 eine maximale GRZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 1,2. Überschreitungen sind möglich, wenn die Stadt dieses Gebiet als Kerngebiet ausweist, bzw. Überschreitungen gemäß § 17.2 BauNVo zulässt. Die Zulässigkeit muss im einzelnen geprüft und abgestimmt werden.

Die Skizzen zur Bebauung der Schimmelstraße dienen lediglich der Überprüfung der Baumassen und stellen keinen Entwurf dar.

Auch in der Variante 2 liegt die GFZ (1,66) immer noch erheblich über dem zulässigen Wert von 1,2. Das Maß der Bebauung ist damit deutlich überschritten. Positiv festzustellen ist, dass sich die Geschossigkeit weitgehend der umgebenden Bebauung anpasst. Wenn überhaupt, ist also nur ein reduziertes Flächenprogramm auf dem Grundstück Schimmelstraße 6 denkbar.

VARIANTENVERGLEICH

BGF

GEBÄUDE	
100	Grundstück
200	Herrichten und Erschließen
300	Bauwerk
400	technische Anlagen
500	Aussenanlagen
600	Ausstattung & Kunstwerke
SUMME 100 - 600	
700	BNK 28% von KG 300/400 für Sanierung
700	BNK 25% von KG 300/400 für Neubau
SUMME GEBÄUDE	

STELLPLÄTZE	
Stellplätze	59 Stellplätze einfach Ausführung
Tiefgarage	288 Stpl. x 26.000 € / Stpl für KG 300/400
Tiefgarage	209 Stpl. x 26.000 € / Stpl für KG 300/400
700	BNK 25% von KG 300/400
SUMME STELLPLÄTZE	

GESAMTKOSTEN BAUWERK + PARKEN

SCHEIBE B Sanierung Bestandsgebäude

20.124 m²

0 €
49.000 €
18.479.000 €
6.160.000 €
215.000 €
545.000 €
25.448.000 €
6.899.000 €
32.347.000 €

311.000,00 €
311.000 €

32.658.000 €

SCHIMMELSTRASSE 6 Variante 2 Minimalraumprogramm

14.080 m²

0 €
706.000 €
19.461.000 €
5.643.000 €
583.000 €
545.000 €
26.938.000 €
6.276.000 €
33.214.000 €

5.434.000 €
1.358.500 €
6.792.500 €

40.007.000 €

SCHIMMELSTRASSE 6 Variante 1 Flächen analog Scheibe B

20.150 m²

0 €
984.000 €
26.695.000 €
7.877.000 €
583.000 €
545.000 €
36.684.000 €
8.643.000 €
45.327.000 €

7.488.000 €
1.872.000 €
9.360.000 €

54.687.000 €

WICHTIGE KENNWERTE

BGF
Arbeitsplätze
Arbeitsplätze bei Maximalbelegung (2 AP / Büro)
Bürofläche pro Mitarbeiter
BGF pro Mitarbeiter
Gesamtkosten pro Arbeitsplatz
Gesamtkosten brutto, KG 300 - 400 pro m² BGF ohne Parken
Gesamtkosten brutto, KG 300 - 400 pro m ² BGF mit Parken
Gesamtkosten brutto, KG 200 - 700 pro m ² BGF

20.124 m²

464

726

15,8 m²

43,4 m²

70.384 €

1.224 € /m²

1.240 € /m²

1.623 € /m²

14.080 m²

463

-

10,8 m²

30,4 m²

86.408 €

1.783 € /m²

2.169 € /m²

2.841 € /m²

20.150 m²

464

726

15,8 m²

43,4 m²

117.860 €

1.716 € /m²

2.087 € /m²

2.714 € /m²

Stammhaus

Hansastr. 40
80686 München
Tel.: 089/ 57 99 -0
Fax.: 089/ 57 99 -555
Internet: www.opb.de

Niederlassungen

Aschaffenburg
Berlin
Erfurt
Halle
Hannover
Karlsruhe
Köln
Neu-Ulm
Nürnberg
Stuttgart
Wiesbaden
Leipzig
Chemnitz
Dresden
Plauen

OBERMEYER International

Ankara
Athen
Moskau
Peking
Prag
Shanghai
Warschau
Zagreb

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
- (4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt. Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

- (3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.