Einrichtung eines neuen Bürgerzentrums in einer der Hochhausscheiben in Halle-Neustadt

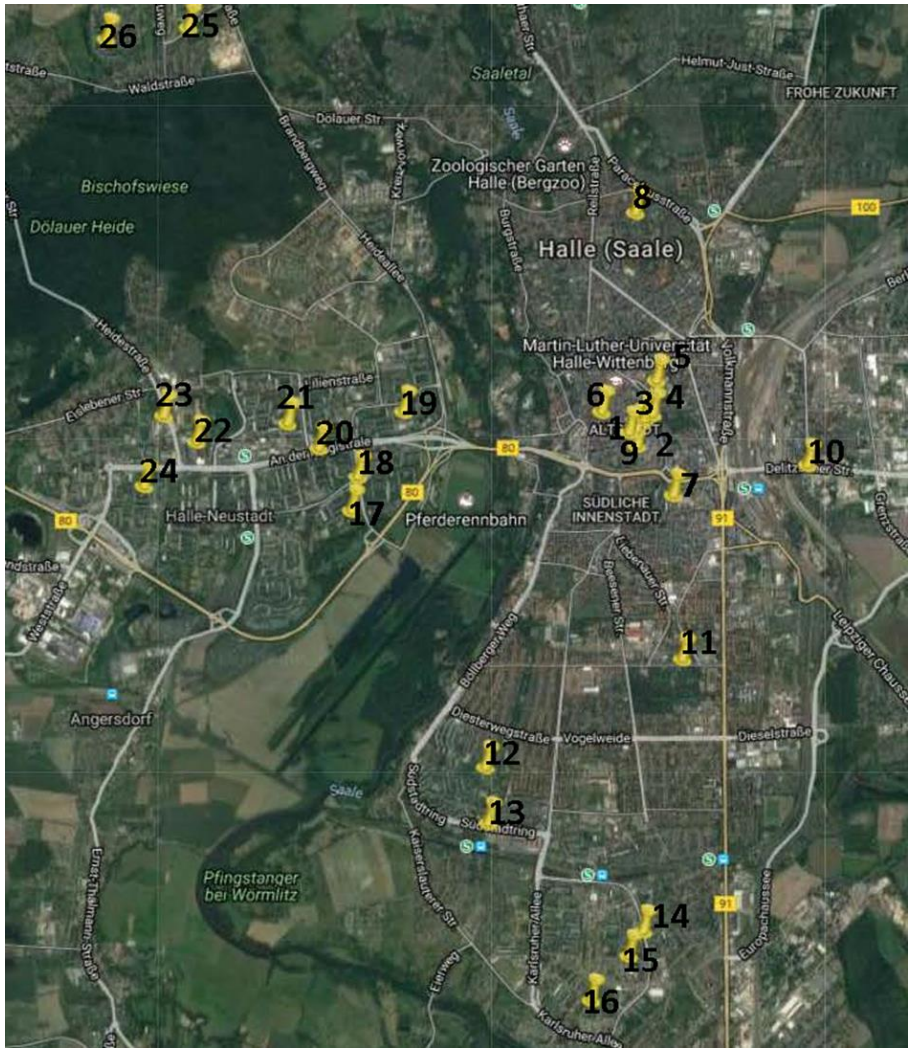
Rauschenbach & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Rudolf-Breitscheid-Str. 10 D-06110 Halle (Saale)
Tel.: 0345 / 209332-30 Fax: 0345 / 209332-40
kontakt@rauschenbach-kollegen.de

Inhalt

1. Ausgangslage Verwaltungsstandorte
2. Raum- und Funktionsprogramm Bürgerzentrum
3. Variante Neustrukturierung Verwaltungsstandorte
4. Finanzielle Ableitung
5. Weiteres Vorgehen

1. Ausgangslage Verwaltungsstandorte



- Aktuell 26 einzelne Verwaltungsstandorte im ganzen Stadtgebiet
- Nur 3 Standorte mit über 100 Mitarbeitern, 10 Standorte mit weniger als 20 Mitarbeitern
- Ø 59m² Nutzfläche pro Mitarbeiter, Ø 3,28 €/m² Betriebskosten
- Hoher Sanierungsstau von insgesamt 13,4 Mio. €
- Vier große Mietobjekte

1. Ausgangslage Verwaltungsstandorte

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

1. Ausgangslage Verwaltungsstandorte

Prämissen für Variante Neustrukturierung:

- Aufgabe kleinerer Standorte unter Wahrung der Aufgabenerfüllung in den Stadtteilen
- Konzentration zusammengehöriger Fachbereiche an einem Standort
- Aufgabe der großen Mietobjekte

2.Raum- und Funktionsprogramm Bürgerzentrum

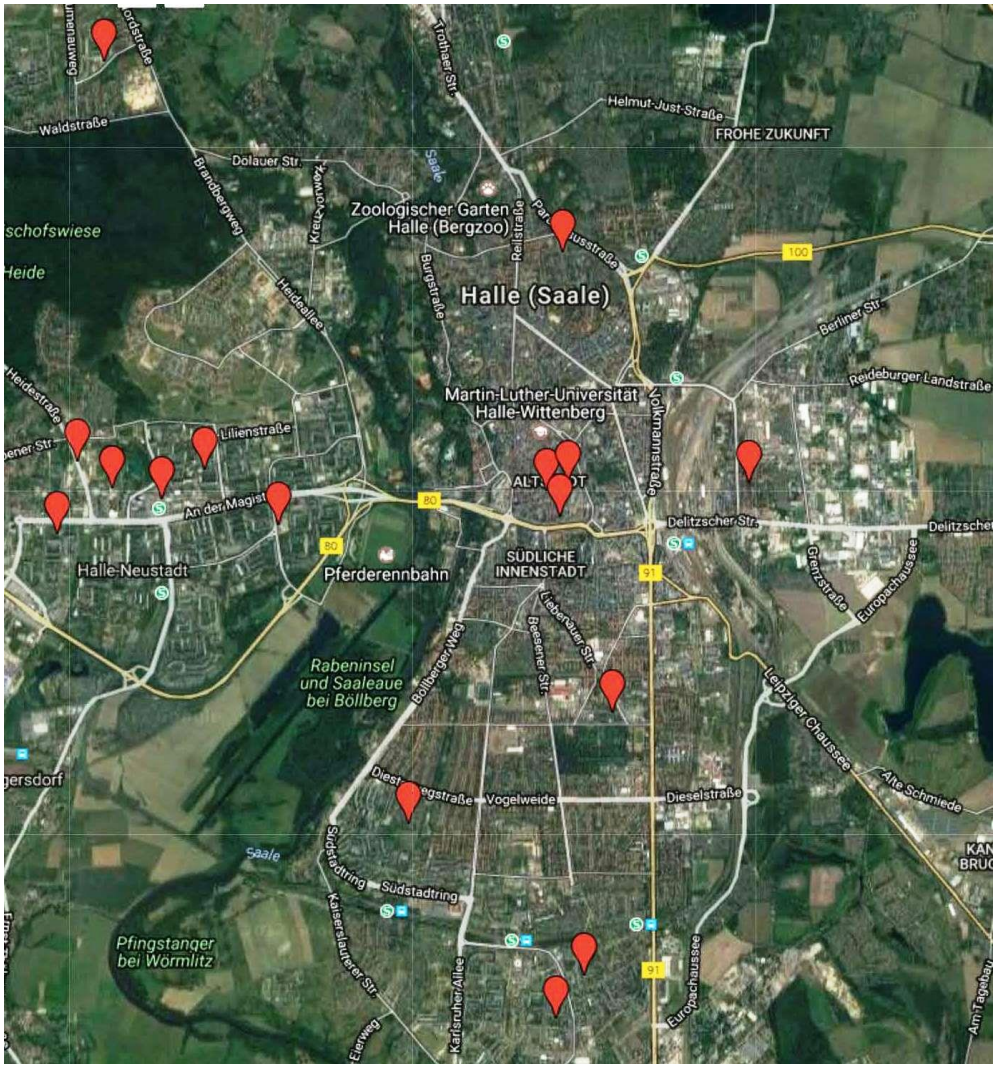
Planungsprämissen

- 454 Mitarbeiter (Fachbereiche Bildung und Soziales)
- 12 m² Sachbearbeiter (Einzelzimmer), 18 m² Sachbearbeiter (Doppelzimmer), 15 m² Leitung (Einzelzimmer)
- Funktionsbereiche (Wartezimmer, Stillraum, Teeküchen, Archiv etc.)

Abgeleitete Mindestanforderungen

- 454 Arbeitsplätze
- 266 Einzelbüros, 93 Doppelbüros
- Zentraler Empfangsbereich
- Bürofläche insgesamt: 4.935 m²
- Nutzfläche insgesamt: 8.272 m²

3. Variante Neustrukturierung Verwaltungsstandorte



- Reduzierung der Zahl der Verwaltungsstandorte von 26 auf 17
- Nur noch 5 Standorte mit unter 20 Mitarbeitern
- Aufgabe von 3 großen Mietobjekten
- Zusammengehörige Fachbereiche werden künftig weitgehend an einem Standort untergebracht
- Neue Schwerpunkte: Altstadt und Neustadt

3. Variante Neustrukturierung Verwaltungsstandorte

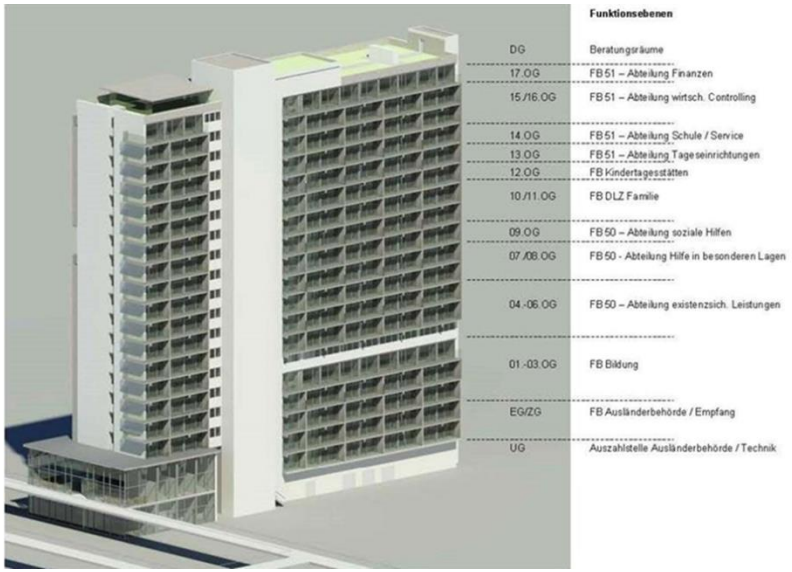
Standorte neu	Mitarbeiter bisher	Mitarbeiter künftig	Fachbereiche
Ratshof	269	286	Büro OB, FB Finanzen, FB Einwohnerwesen, DLZWW, DLZ Migration/Integration, DLZ Klimaschutz
An der Feuerwache	64	64	FB Sicherheit
Christian-Wolff-Straße	14	23	FB Kultur/DLZ Veranstaltungen
Liebenauer-Straße 111	24	24	FB Umwelt - Abt. Stadtgrün
Nietlebener Straße 14	14	14	FB Sport
Wolfgang-Borchert-Straße	4	20	FB Gesundheit - Abt. Veterinärwesen
Jenastift	36	72	FB Finanzen, FB Sicherheit - Team Ruhender Verkehr
Radeweller Weg 14	27	52	FB Gesundheit
Am Stadion 5/6	451	402	FB Rechnungsprüfung, FB Sicherheit, FB Bauen, FB Umwelt, FB Planen, FB Einwohnerwesen
Stendaler Straße 7	25	14	FB Gesundheit
Ernst-Haeckel-Weg 10a	54	64	FB Personal
Albert-Schweitzer-Straße	82	119	FB Immobilien
Bürgerzentrum	0	454	FB Bildung, FB Soziales, DLZ Familie
Freiimfelder Straße 103	1	1	Quartiersmanager
Weißenfelser Straße 23	1	1	Quartiersmanager
Heideringspassage 8	1	1	Quartiersmanager
Hibiskusweg 15	18	18	Eigenbetrieb für Arbeit
Gesamt		**1629**	

3. Variante Neustrukturierung Verwaltungsstandorte

Aufzugebende Standorte	Mitarbeiter bisher	Verwendung
Hansering 15	220	Abmietung
Helmeweg 2	13	Verkauf
Niemeyer Straße 1/2	25	Verkauf
Paul-Thiersch-Straße	10	Verkauf
Große Nikolaistraße 8	64	Abmietung
Kreuzerstraße 12	20	Verkauf
Große Steinstraße 60a	22	Verkauf
Südpromenade	98	Umnutzung/ Haus der Wohnhilfe
Heidekrautweg	8	Verkauf
Hansering 20	64	Abmietung

4. Finanzielle Ableitung

Zwei Varianten für Neues Bürgerzentrum



Hochhausscheibe

- 11.500 m² Nutzfläche
- Vorwiegend Einzelbüros, erweiterbar
- Sanierungskosten: 32,6 Mio. €

Schimmelstraße

- 8.400 m² Nutzfläche
- nicht erweiterbar, Tiefgarage notwendig
- Baukosten: 40,1 Mio. €

4. Finanzielle Ableitung

	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**

Variante Neustrukturierung kann in beiden Varianten über 30 Jahre zu Einsparungspotential zwischen 41 und 48 Mio. € führen

4. Finanzielle Ableitung

	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**

- **Abzüglich der Investitionskosten erscheint eine Scheibe als Standort für ein neues Bürgerzentrum wirtschaftlich vorteilhafter als ein Neubau in der Schimmelstraße**

- **Mit dem Einsparpotenzial kann über 30 Jahre eine monatliche Nettokaltmiete von 9,90 €/m² (Nutzfläche) für die Anmietung einer Scheibe finanziert werden**

4. Finanzielle Ableitung

Ermittlung mögliche Nettokaltmiete

Einsparpotenzial 30-Jahreszeitraum	**41.139.930 €**
Einsparpotenzial p.a. (mögliche Nettokaltmiete)	**1.371.331 €**
Einsparpotenzial p. Monat (mögliche Nettokaltmiete)	**114.277 €**
Mietfläche Bürgerzentrum Scheibe	**11.532 qm**
Mögliche Nettokaltmiete/Monat und m² Nutzfläche	**9,90 €**

4. Finanzielle Ableitung

Rendite aus Investorensicht

Investitionskosten 32.793.000 €

Finanzierung mit 80% Fremdkapital und 20 % Eigenkapital

Erzielbare Nettokaltmiete p.a.	**1.371.331 €**
Kapitaldienst Fremdfinanzierung	
(Laufzeit 30 Jahre, Zinssatz 1,5% p.a.)	**1.092.379 €**
Verbleiben für Eigenkapitalverzinsung p.a.	**278.952 €**
Entspricht Eigenkapitalrendite von ca.	**4,25 %**

4. Finanzielle Ableitung

Mieten im Vergleich

Objekt	Miete (pro Jahr)	Miete/m²/NF/Monat	Miete/m²/NGF/Monat
Hansering 15	651.041 €	8,66 € (alt: 10,84 €)	6,72 € (alt: 8,41€)
Albert-Schweitzer-Straße 40	171.600 €	5,93 €	4,64 €
Hansering 20	142.008 €	6,64 €	5,98 €
Große Nikolaistraße 8	83.118 €	4,30 €	3,50 €
Scheibe (Maximalmiete)	1.371.331 €	9,91 €	6,66 €

5. Weitere Schritte

22. Februar:

- Einbringung des Grundsatzbeschlusse zur Errichtung eines Verwaltungszentrums in einer Hochhausscheibe in den Stadtrat

März / April / Mai

- Behandlung der Beschlussvorlagen in den Fachausschüssen

- Behandlung Beschlussvorlage B-Plan Scheibe A und Sanierungssatzung

- Marktsondierung, aktive Begleitung Zwangsversteigerung und Prüfung Variante Konzern Stadt

Mai

- Stadtratsbeschluss

Danke für die Aufmerksamkeit

Rudolf-Breitscheid-Straße 10, 06110 Halle (Saale)
Telefon: 0345 20933230
Telefax: 0345 20933240
E-Mail: kontakt@rauschenbach-kollegen.de

www.rauschenbach-kollegen.de