

AZ: Frau Schuhmacher

**Drucksache Nr.: 0604/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	26.08.2020	Ö	Vorberatung
Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss	26.08.2020	Ö	Vorberatung
Bau- und Vergabeausschuss	27.08.2020	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	01.09.2020	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	08.09.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM/Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Raumkonzept für die Stadtverwaltung  
Neumünster**

**A n t r a g :**

1. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Verwaltung (siehe Anlage) wird zur Kenntnis genommen.
2. Weitere zusätzliche Flächenanmietungen bei begründetem Bedarf sind möglich.
3. Die Entwicklung im stadteigenen Jobcentergebäude ist zu beobachten und eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten sind darzustellen.

**ISEK:**

Verwaltung modernisieren

**Auswirkungen auf das Klima :**

- Ja, positiv  
 Ja, negativ  
 Nein

## **Begründung:**

### **Beschlusslage:**

Die Ratsversammlung hat am 27.03.2018 beschlossen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, kurz-, mittel- und langfristigen Raumbedarf in einer Bedarfsanalyse regelmäßig fortzuentwickeln.
2. Auf Basis des nach Ziffer 1 erkannten Bedarfes und des mittelfristigen Bedarfes, wird die Verwaltung beauftragt, eine Befriedigung des Bedarfes unter folgenden Prämissen zu prüfen:
  - a) Es werden Varianten des Neubaus und des Ankaufes geprüft, inklusive der vorhandenen Planungen der dänischen Architekten.
  - b) Es werden keine zusätzlichen Flächenanmietungen vorgenommen.
  - c) Bestehende Flächenanmietungen werden reduziert.
  - d) Es sind den Fraktionen der Ratsversammlung dabei ständige Sitzungs- und Arbeitsräume mit zu planen.
3. Die städtischen Gremien sind schnellstmöglich, spätestens zur Ratsversammlung nach der Sommerpause über das Ergebnis zu unterrichten.

In der Mitteilungsvorlage –Nr. 0105/2018/MV in der Ratsversammlung am 02.04.2019 wurde über den Sachstand der Bedarfsermittlung und über das geplante weitere Vorgehen berichtet.

Mit der Drucksache Nr. 0344/2018/DS der Ratsversammlung wurde der unter Ziffer 1 gestellte Antragstext zurückgestellt. Der Antragstext unter Ziffer 2 : „Weitere zusätzliche Flächenanmietungen für die kurzfristigen Flächenbedarfe der Verwaltung für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren werden freigegeben.“ wurde beschlossen.

In den Beratungen und Informationsveranstaltungen wurde deutlich, dass weitere Varianten in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung betrachtet werden sollten.

Bei der Auswertung der Raumbedarfsmeldung wurde festgehalten, dass die dezentralen Fachdienste 37 Feuerwehr, FD 70 Technisches Betriebszentrum und FD 53 Gesundheit in städtischen Liegenschaften langfristig keinen anderen Standort erhalten sollen. Des Weiteren werden auch gemietete Flächen für spezialisierte Bereiche nicht weiter betrachtet, die nutzungsspezifisch bewusst dezentral liegen sollten. Beispiele hierfür sind die Stadtbücherei, Kulturbüro, Jugendtreffs und möglicherweise auch die Abteilung Straßenverkehrsangelegenheiten.

Die städtischen Verwaltungsgebäude Altes Rathaus, Neues Rathaus und Stadthaus haben zusammen eine Netto-Nutzfläche von 7.154 m<sup>2</sup> und werden in der Nutzung beibehalten. Eine Fläche von insgesamt 5.226 m<sup>2</sup> wurde zum Zeitpunkt der Erfassung angemietet. Die Summe der oben genannten städtischen Flächen Altes Rathaus, Neues Rathaus und Stadthaus und die angemietete Flächen bilden eine genutzte Bestandsflächen von 12.380 m<sup>2</sup> (Netto-Nutzfläche).

Die langfristige Gesamtbedarfsfläche beträgt nach Auswertung der Bedarfsmeldungen auf Grundlage der Formulare 13.336,50 m<sup>2</sup> (Nutzfläche).

Somit sind in den 13.336,50 m<sup>2</sup> enthalten:

- der Bestand Altes Rathaus, Neues Rathaus und Stadthaus in der Summe 7.154,00 m<sup>2</sup>,
- die derzeitige Anmietung in der Größe von 5.226,00 m<sup>2</sup>,
- der Neubedarf aufgrund fehlender Kapazitäten von 956,50 m<sup>2</sup>.

Unter der Annahme, dass die genannten Mietflächen entmietet werden sollen, müssen von der ermittelten Bedarfsfläche, die auf Dauer genutzten Flächen des Neuen Rathauses, des Alten Rathauses und des Stadthauses subtrahiert werden

$13.336,50 \text{ m}^2 - 7.154,00 \text{ m}^2 = 6.182,50 \text{ m}^2$ .

6.182,50 m<sup>2</sup> geben zunächst nur ungefähr einen Wert an, der sich nach wie vor aus der zu entmietenden Fläche von 5.226,00 m<sup>2</sup> und dem tatsächlichen Mehrbedarf von 956,50 m<sup>2</sup> zusammensetzt. **Der größte Teil der erforderlichen Bedarfsfläche liegt vor allem auf der Seite der Entmietung und resultiert weniger aus einem Wachstum der Verwaltung.**

Um die baulich erforderliche *Bruttogrundfläche* zu erhalten, ist mit dem Faktor 1,55 zu multiplizieren. Der Faktor berücksichtigt die Flure, Treppen, Wände, WC, und Technikanlagen.

Es entsteht somit eine Bedarfs-Bruttogrundfläche von **9.582,9 m<sup>2</sup>**.

Bei Beibehaltung der jetzigen Mietflächen wäre nur eine zusätzliche Fläche von 956,5 m<sup>2</sup> \* 1,55 = **1.482,58 m<sup>2</sup>** erforderlich.

Die Verwaltung führte in den vergangenen Monaten eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung zu verschiedenen Unterbringungsvarianten durch.

Als Berechnungsmethode wird die Barwertmethode (Kapitalwertmethode) angewendet. In gemeinsamer Abstimmung im Verwaltungsvorstand und unter Beratung mit anderen Gemeinden und Verwaltungen wurden Berechnungsparameter festgelegt. Der Betrachtungszeitraum umfasst 30 Jahre, da die längeren Betrachtungszeiträume extreme Unsicherheiten enthalten würden. Der Berücksichtigung der Bauunterhaltung liegt der Wiederbeschaffungszeitwert zugrunde. Weitere Berechnungsparameter sind in der Tabelle Seite 7 und 8 der Anlage dargestellt.

Folgende Realisierungsvarianten wurden betrachtet:

- a) Flächenanmietungen in Bestandsgebäuden  
Berechnungsergebnis / Barwert: 34.966.861 €
- b) Erwerb Gebäude Sparkasse, ohne die aktuelle Entwicklung der Verlängerung der Vermietung Karstadt berücksichtigen zu können. Der Eigentümer bestätigt in einem Telefongespräch, dass ein Verkauf der Immobilie unter dem Verkaufswert von 16,9 Mill. Euro nicht vorgesehen ist.  
Berechnungsergebnis / Barwert: 37.901.574 €
- c) Erwerb Büroeigentum beim Neubau Grundstück Parkcenter  
Berechnungsergebnis / Barwert: 43.829.991 €
- d) Neubau 2. Bauabschnitt Neues Rathaus (Dänische Architekten) und anteilige Flächenanmietung  
Berechnungsergebnis / Barwert: 37.162.873 €
- e) Neubau auf dem Parkplatz Rudolf-Weißmann-Straße  
Berechnungsergebnis / Barwert: 36.888.122 €
- f) Neubau flächenoptimierter Anbau an das Neue Rathaus  
Berechnungsergebnis / Barwert: 38.732.528 €
- g) Umbau Jobcenter und anteilige Flächenanmietung  
Berechnungsergebnis / Barwert mit Berücksichtigung Mietausfall: 35.940,080 €  
Berechnungsergebnis / Barwert ohne Berücksichtigung Mietausfalls: 23.174.871 €

Unter der Berücksichtigung der zukünftigen neuen Arbeitsformen im Home-Office und der daraus entstehenden anderen Bedarfsanmeldungen sollten flexible Varianten gewählt werden. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist zu erkennen, dass es keine eindeutig wirtschaftliche Variante gibt. Die Abwägung der Vor- und Nachteile, die Beurteilung der weichen Kriterien und die aktuelle unsichere Haushaltslage hat eine große Bedeutung. Die Verwaltung empfiehlt unter Berücksichtigung aller Faktoren eine zusätzliche große Investition für ein Verwaltungsgebäude zu verschieben. Eine weitere Flächenanmietung hat gegenüber einem Eigentumserwerb keine Nachteile.

Die Flexibilität in der Anmietungsdauer, die separat begründete Bedarfsmeldung für weitere Anmietungen und die Nutzung von Home-Office-Kapazitäten sind erhebliche Vorteile und können zu größeren wirtschaftliche Vorteilen führen.

Da das Gebäude, das zurzeit das Jobcenter nutzt, ein städtisches Gebäude mit guter Grundsubstanz ist, sollte die Entwicklung dort abgewartet werden. Eine Nutzung durch eine große Verwaltungseinheit ist dort sinnvoll möglich.

Auch bei einer weiteren Flächenanmietung müssen die wichtigsten Ziele wie die Wirtschaftlichkeit der Unterbringung der einzelnen Fachdienste in geeigneten Flächen bestehen bleiben. Die Fachdienste sollten leicht aufzufinden und erreichbar sein. Eine fachbezogene und gut erreichbare Unterbringung dient den Bürgerinnen und Bürgern und dient den Verwaltungsabläufen.

Folgende Auswirkungen auf das Klima sind für die vorgeschlagenen Realisierungsvarianten zu erwarten: Jede zusätzliche Gebäudenutzung ist mit zusätzlichen Energieverbräuchen und damit negativen Klimaauswirkungen verbunden. Die Anmietung von bestehenden Gebäuden/Büroflächen (Varianten a) und b)) haben gegenüber allen Neubauvarianten (u.a. einhergehend mit zusätzlichem Energieverbrauch bei Herstellung der Baumaterialien und Errichtung des Bauwerks) vergleichsweise weniger negative Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie auch auf die Klimafolgenanpassung (u.a. Versiegelung zusätzlicher Flächen, evtl. Zubau von Frischluftschneisen). Dies gilt umso mehr, wenn dadurch Leerstände in vorhandenen Gebäuden reduziert werden können. Sie sind damit gegenüber den Neubau-Varianten c), d), e) und f) zu bevorzugen. Für Variante g) sind zunächst negative Klimaauswirkungen zu erwarten, da es sich um einen Umbau handelt. Mittelfristig könnte hier bei Berücksichtigung entsprechender energetischer Standards die negativen Klimaauswirkungen am zielführendsten minimiert werden.

Im Auftrag

Dr. Olaf Taurus  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

**Anlagen:**  
Raumkonzept