

Vorlage Nr.: V1940/17
Datum: 5. Dezember 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit (Eigenbetrieb IT- Dienstleistungen)	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Verwaltungsunterbringung 2030 - Ziele und Standortkonzept für das Stadtzentrum

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt die Ziele und das vorliegende Standortkonzept für die Verwaltungsunterbringung 2030 im Stadtzentrum.
2. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der weiteren Vorbereitung der im Konzept dargestellten Maßnahmen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2434/13 vom 21. November 2013
- V2995/14 vom 19. März 2015
- A0074/15 vom 9. Juli 2015
- V1068/16 vom 14. Juli 2016

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Rahmenbedingungen**

Die Unterbringung der Verwaltungsdienststellen der Stadtverwaltung wird sich in den nächsten Jahren grundlegend ändern.

Hierfür gibt es drei Hauptgründe:

- die Investitionsabsichten des Eigentümers der Mietobjekte Grunaer Straße 2/St. Petersburger Straße 9 ab 2019,
- der kontinuierliche Personalzuwachs in den Geschäftsbereichen,
- die Fortsetzung der notwendigen Komplettsanierung des Neuen Rathauses (Betriebssicherheit, Brandschutz, Standsicherheit) im 2. Realisierungsabschnitt gemäß Beschluss zu V2995/14.

Die Mietverträge des Standortes Grunaer Straße 2/St. Petersburger Straße 9 laufen aus und werden ab dem Jahr 2019 vom Vermieter nicht verlängert, der Eigentümer hat eigene Investitionsabsichten. Damit müssen etwa 650 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neu untergebracht werden.

In den Jahren 2017 und 2018 hat der Stadtrat mit dem Stellenplan zur Haushaltssatzung 2017/18 rund 100 zusätzliche Stellen beschlossen. Mit dem weiterhin prognostizierten Bevölkerungswachstum in Dresden ist auch darüber hinaus mit einem Stellenzuwachs in der Stadtverwaltung von ca. einem Prozent pro Jahr zu rechnen.

Weiterhin entsteht mit Beginn des 2. Realisierungsabschnittes am Neuen Rathaus während der Bauzeit zusätzlich Bedarf für eine interimsmäßige Unterbringung von ebenfalls ca. 650 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Hier müssen im Zusammenhang mit der Verlängerung der Betriebsgenehmigung bis 2026 baulich technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt werden. Zu den organisatorischen Maßnahmen gehört u. a. die Auslagerung besucherintensiver Ämter. Ein Teil der dadurch frei werdenden Flächen können durch andere Ämter vorübergehend wieder nachbelegt werden. Die notwendigen baulich technischen Maßnahmen für die angestrebte Verlängerung der Betriebsgenehmigung werden zusammen mit den Maßnahmen zur Fortsetzung der Komplettsanierung des Neuen Rathauses in einer gesonderten Vorlage detailliert erläutert.

Ziele

Mit dieser Vorlage soll ein Standortkonzept für die örtliche Unterbringung der Stadtverwaltung bis 2030 beschlossen werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den zentralisierbaren Verwaltungseinheiten. Die konkrete Verortung der Ämter in den Objekten ist noch nicht Beschlussgegenstand.

Die Zielstellung des Zukunftskonzeptes ist:

- die Konzentration der zentralisierbaren Verwaltungseinheiten und der Kernverwaltung im Stadtzentrum (innerhalb des linkselbigen 26er Rings) bis 2030,
- Berücksichtigung fachspezifischer oder sozialräumlicher Aspekte bei Ämtern mit diesbezüglichen Anforderungen,

- die ganzheitliche Verwaltungsunterbringung mit hoher Flexibilität bei Veränderungen hinsichtlich Personal und Struktur, sowie
- einen Großteil der bisherigen Mietobjekte durch Objekte in kommunalem Eigentum abzulösen.

Für einzelne Ämter gibt es bereits strategische Unterbringungskonzepte (z. B. Veterinäramt, Gesundheitsamt). Andere Ämter unterliegen in ihrer räumlichen Verortung konkreten Fachplanungen (z. B. Städtische Bibliotheken) oder sie unterliegen spezifischen Anforderungen (z. B. Stadtarchiv, Städtische Museen, Sozialamt). Für diese Ämter - vorrangig aus den Geschäftsbereichen 4 und 5 - werden parallel und im Dialog mit dem Fachamt individuelle Unterbringungsstrategien erarbeitet.

In einer weiteren Vorlage im Jahr 2018 werden die Leitlinien und Standards für die Verwaltungsunterbringung neu definiert.

Konzept für die Unterbringung der zentralisierbaren Verwaltungsbereiche im Stadtzentrum

Grundsätzlich werden für die Unterbringung der zentralisierbaren Verwaltungsbereiche und der Kernverwaltung mittelfristig drei eigene zentrale Verwaltungsstandorte im innerstädtischen Bereich angestrebt (siehe Anlage 1). Diese können nach Bedarf von Mietobjekten ergänzt werden. Damit kann die Verwaltung ihre Dienstleistungen deutlich bürgerfreundlicher anbieten, viele Anliegen der Bürger können so mit kurzen Wegen realisiert werden.

Diese drei Standorte sind:

1. der Neubau eines Verwaltungszentrums auf dem Ferdinandplatz (VwZ),
2. das „Ordnungsrathaus“ in der Theaterstraße (OR),
3. das Neue Rathaus (Dr. Külz-Ring 19) (NRD).

In den zentralisierbaren Organisationseinheiten und der Kernverwaltung sind derzeit (2017) 2.875 Mitarbeiter/-innen beschäftigt (nicht dazu zählen dezentrale Standorte wie z. B. Beratungsstellen, Betriebshöfe, Verwaltungsstellen und Bürgerbüros). Diese sollen künftig vorrangig in den o. g. Standorten untergebracht werden.

Für das Ordnungsrathaus an der Theaterstraße wird ein Anbau auf kommunaler Fläche geplant. Hier werden vorrangig die dringend erforderlichen Funktionsflächen für die in diesem Gebäudekomplex untergebrachten Verwaltungseinheiten, aber auch Büroflächen zur Entlastung des derzeit stark ausgelasteten Verwaltungsgebäudes geschaffen. Damit werden auch Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude stattfinden.

Ebenso werden die Organisationseinheiten aus der Grunaer Straße 2/St. Petersburger Straße 9 nach einer Interimsphase überwiegend in das Verwaltungszentrum ziehen.

Die vollständige Umsetzung des Konzeptes erfolgt in Teilphasen resultierend aus den Planungs- und Bauzeiten der Hochbauprojekte:

- Neubau VwZ Ferdinandplatz - 2018 bis 2024
- Anbau und Umbau Ordnungsrathaus - 2018 bis 2023
- 2. Realisierungsabschnitt Neues Rathaus - 2023 bis 2028, mit vorgezogenen Maßnahmen im Betrieb 2019 bis 2021

Unter Zugrundlegen eines Personalzuwachses der Jahre 2011 bis 2017 erfolgte eine Hochrechnung des Personals bis in das Jahr 2030 (Annahme). Mit der Prognose von etwas mehr als 3.000 zu erreichenden Mitarbeitern, welche zentralisierbaren OE angehören, wird der Raumbedarf bei Umsetzung dieses Konzeptes und gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Mietobjektes gedeckt.

Darüber hinaus soll das VwZ als zukünftiges Pilotprojekt für den „Arbeitsplatz der Zukunft“ so ausgestaltet werden, dass innerhalb bestimmter Grenzen flexibel auf Veränderungen der Beschäftigtenzahlen und spezieller Anforderungen der Fachämter reagiert werden kann.

Für die Vorbereitung und Umsetzung der einzelnen Hochbauprojekte werden separate Beschlussvorlagen mit detaillierten Angaben zu Bedarfen, Kosten, Finanzierung und Terminen eingereicht.

Umzugsbewegungen incl. Interimsunterbringung

Aufgrund der oben dargestellten Rahmenbedingungen sind umfangreiche Umzugsbewegungen der Ämter notwendig. Diese sind in Anlage 2 in Abhängigkeit der Realisierungszeiten der Hochbauprojekte und der Mietvertragslaufzeiten dargestellt.

In Vorbereitung des Auszugs der Beschäftigten aus der Grunaer Str. 2/St. Petersburger Str. 9 müssen die Umzüge schon Ende 2018 mit dem Auszug der besucherintensiven Ämter im Neuen Rathaus (Jugendamt, Amt für Kindertagesbetreuung, Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen) in ein neu anzumietendes Objekt (Vorbereitung für Umsetzung vorgezogenen Maßnahmen) beginnen.

Teile der frei werdenden Flächen werden durch einige im Objekt Grunaer Str. 2/St. Petersburger Str. 9 untergebrachte Ämter (Rechtsamt, Haupt- und Personalamt, Eigenbetrieb IT-Dienstleistungen) nachgenutzt.

Für die übrigen Mitarbeiter/innen des Standortes Grunaer Straße 2/St. Petersburger Straße 9 (Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft, Umweltamt, Straßen- und Tiefbauamt) wird gegenwärtig die Interimsunterbringung in modularen Raumeinheiten (MREs) vorbereitet. Die Dauer des Interims wird durch das Ende der Verträge am Standort Grunaer Str. 2/St. Petersburger Str. 9 (2019) und die Fertigstellung des VwZ (2024) bestimmt. Es ergibt sich mit Umzugszeiten eine Dauer von ca. 5 ½ Jahren

Aufgrund der absehbaren Personalmehrbedarfe der im Ordnungsrathaus untergebrachten Organisationseinheiten und der zunehmenden amtsspezifischen Sonderausstattungen ist nach Fertigstellung des Anbaus an der Theaterstraße geplant, interne Umzüge im Ordnungsrathaus durchzuführen sowie den Rückzug der im Objekt Ostra-Allee 11 untergebrachten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu realisieren.

Mit geplanter Fertigstellung des VwZ erfolgt im Jahr 2024 die nächste Umzugswelle aus den innerstädtischen Anmietungsobjekten, den temporär in den modularen Raumeinheiten untergebrachten Organisationseinheiten sowie der Freizug des NRD in Vorbereitung für die Herstellung der vollständigen Baufreiheit für den 2. Realisierungsabschnitt.

Im Jahr 2028 soll das NRD fertiggestellt sein. In diesem Zusammenhang können entsprechend den zu dieser Zeit bekannten Nutzerbedarfen weitere Mietobjekte abgemietet werden.

Finanzielle Auswirkung

Die investiven Kosten ergeben sich durch die drei Hochbauprojekte: Neubau für ein Verwaltungszentrum auf dem Ferdinandplatz, Anbau an das Ordnungsrathaus in der Theaterstraße und Sanierung des Neuen Rathauses (Kostenermittlung auf Basis BKI - Baukostenindex der Architektenkammer unter Berücksichtigung der jährlichen Kostenentwicklung).

- Verwaltungszentrum Ferdinandplatz - ca. 162 Mio. Euro
- Ordnungsrathaus Theaterstraße - ca. 12 Mio. Euro
- Neues Rathaus - ca. 97 Mio. Euro

Die Kosten für die Interimsunterbringung der Ämter der Grunaer Straße 2/St. Petersburger Straße 9 sind Bestandteil einer gesonderten Vorlage.

Die investiven Gesamtkosten für den Bau des Verwaltungszentrums, den Erweiterungsbau an das Ordnungsrathaus sowie die Sanierung des Neuen Rathauses belaufen sich demnach auf insgesamt ca. 271 Mio Euro.

Die konsumtiven Kosten stellen sich aus Miet- und Umzugskosten zusammen, wobei für die o. g. Umzüge ca. 2,8 Mio Euro anfallen werden.

Die derzeitigen Mietkosten der zentralisierbaren Organisationseinheiten im Stadtzentrum i. H. v. ca. 4,5 Mio Euro jährlich werden entsprechend dem Konzept der Verwaltungsunterbringung 2030 bis 2031 drastisch sinken (abhängig von Mietobjekt und Marktsituation).

Die konkreten Mittelbedarfe für die Verwaltungsunterbringung 2030 stellen sich wie folgt dar:

Jahr	Finanzhaushalt in Euro	Ergebnishaushalt in Euro	davon Abschreibung in Euro
2017	2.600.000	4.490.200	
2018	9.400.000	4.842.000	
2019	13.000.000	10.128.000	
2020	12.000.000	9.407.000	
2021	12.000.000	9.407.000	
2022	22.000.000	9.407.000	
2023	26.000.000	9.607.000	200.000
2024	42.000.000	9.966.000	2.700.000
2025	56.000.000	5.487.000	2.700.000
2026	29.000.000	5.487.000	2.700.000
2027	16.000.000	5.117.000	2.700.000
2028	16.000.000	7.542.000	5.125.000
2029	0	5.625.000	5.125.000
2030	0	5.625.000	5.125.000
2031	0	5.125.000	5.125.000
2032	0	5.125.000	5.125.000
Summe	271.000.000	112.387.200	36.625.000

Wirtschaftliche Vergleichsmethode

Als Anlage 3 wurden die beiden Varianten „Anmietung“ und Eigenrealisierung von „Hochbauprojekten“ unter den derzeitigen Zinsbedingungen wirtschaftlich miteinander verglichen. Mit den als Anlage 3 benannten Annahmen und einem prognostizierten Mietzins von 12,15 Euro/m² ergibt sich nach 40 Jahren eine Einsparung an Auszahlungen i. H. v. 71 Mio. Euro.

Im Jahr 2054, also im 29. Jahr nach Nutzungsaufnahme des Neubauprojektes, sind demnach die Investitionskosten inklusive Betriebs- und Instandhaltungskosten niedriger als die prognostizierten Auszahlungen für Anmietungen der gleichen Nutzfläche.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	visuelle Darstellung Konzept VwU 2030
Anlage 2	Umzugsplan
Anlage 3	wirtschaftliche Vergleichsmethode

Dirk Hilbert