Beilage 1.1
Werkausschuss SÖR

SÖR-Zentrale
hier: Entscheidung über Standort

Sachverhaltsdarstellung:

Beschlusslage

Bei der Beschlussfassung zur Gründung des SÖR, POA vom 15.07.2008 und Stadtrat vom 23.07.2008 (Anlage 1 und 2), wurde unter anderem beschlossen, dass der Ankauf „Fuchsstraße" für die Nutzung durch SÖR und die Kfz-Zulassung voranzutreiben, und sofern ein wirtschaftlich tragfähiges Ergebnis erreicht werden kann, zur Entscheidung vorzulegen ist. Für eine Übergangsphase (bis zur Fertigstellung des Areals „Fuchsstraße") sollen in der Nähe des Bauhofs Räume angemietet werden, um Beschäftigte des SÖR räumlich zusammenziehen zu können und den Umzug zu planen. Entsprechende Mittel sind im Wirtschaftsplan SÖR vorzusehen. Im von der Projektgruppe zusammen mit einem externen Gutachter erarbeiteten Vorschlag war auch vorgesehen, dass auf dem städtischen Grundstück „Am Pferdemarkt" eine Bezirkezentrale errichtet werden soll.

Umsetzen der Beschlüsse

Nach Gründung des SÖR wurden die genaueren Planungen für die Umsetzung der „Bezirkezentrale" für die Bezirke 2 (Nordstadt), 3 (Altstadt) und 4 (Südstadt) am Standort „Am Pferdemarkt" sowie einer „SÖR-Zentrale" für Werkbetrieb, Verwaltungs- sowie Planungsabteilung am Standort „Fuchsstraße" begonnen. Während der Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass der ursprünglich vorgesehene Grundstücksabschnitt für die „Bezirkezentrale", wie im Abschlussbericht dargestellt, und der beschlossene Kostenrahmen von 3,8 Mio. € nicht ausreichen. Das Sozial- und Bürogebäude der früheren Müllverbrennungsanlage wurde als zu klein und mit Schadstoffen belastet bewertet. Daraufhin wurde die Planung zusammen mit dem „Am Pferdemarkt" ansässigen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Nürnberg (ASN) grundsätzlich diskutiert. Als Ergebnis wurde die Konzeptidee entwickelt, das Grundstück in einem gemeinsamen Planungsprozess von ASN und SÖR zu gestalten. Zur Optimierung gemeinsamer Abläufe sollte der gesamte Werkstattbetrieb auf dem Gelände „Am Pferdemarkt" untergebracht werden, weil der ASN mit seinen in unmittelbarer Nähe zentral stationierten Müllfahrzeugen ca. 40 % der Kapazität der Kfz-Werkstatt belegt. Nachdem ein Neubau des Sozial- und Bürogebäudes erforderlich wird, lag die Überlegung nahe, das neue Gebäude um die Büroarbeitsplätze für die Zentrale aufzustocken.

Neue Konzeptidee: SÖR-Zentrale und Bezirkezentrale an einem Standort

Letztlich wurde in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Architekturbüro das Konzept einer SÖR-Zentrale mit SÖR-Bezirkezentrale „Am Pferdemarkt" unter Einbeziehung der betrieblichen Belange des ASN entwickelt. Voraussetzung für die Umsetzung dieses umfassenden Standortkonzepts ist allerdings, dass der „Am Pferdemarkt" untergebrachte Wertstoffhof verlagert wird und die verpachteten städtischen Grundstücke (reguläres Pachtende 31.12.2021) einbezogen werden. Auf dem Pferdemarkt können dann alle Lager, Unterstellhallen, Werk-

stätten und Büros des SÖR und die Lager des ASN untergebracht werden. Für die Kfz-Zulassung ist allerdings kein Platz mehr. Finanziell wurde das Projekt Kfz-Zulassung in allen Varianten berücksichtigt, der Standort wird noch diskutiert.

Bewertung der Standortkonzepte Fuchsstraße und Am Pferdemarkt

In der Anlage sind in einer schematischen Darstellung die Funktionen des ASN und des SÖR, wie sie auf dem Gelände „Am Pferdemarkt" untergebracht werden können, dargestellt (Anlage 3). Die Darstellung ist eine von mehreren Möglichkeiten. Aufgezeigt wird, dass alle Funktionen mit ihren Flächenbedarfen sinnvoll und vollständig untergebracht werden können. SÖR schlägt vor, dass die spätere konkrete Gestaltung und Ausformung im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erfolgt.

Die Grundstücksdarstellung zeigt den Flächenumgriff. Das Flurstück Nr. 213 ist vollständig im städtischen Eigentum und kann nach Verlagerung des Wertstoffhofes bebaut werden. Das Flurstück Nr. 214 wurde der Stadt Nürnberg zum Kauf angeboten; ein Vollzug ist kurzfristig möglich. Die Flurstücke 214/2, 214/4, 214/5, 214/6 und 214/8 sind bis 31.12.2021 verpachtet. Im August 2010 wurde der Vertrag für das Flurstück 214/8 vorzeitig aufgelöst. Das Gebäude und die Hallen wurden daraufhin im November vom Bezirk 3 bezogen. Damit sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus diesem Bereich an einem Standort versammelt.

Kontakte mit den Pächtern haben ergeben, dass einige Pächter einer vorzeitigen Auflösung ihres Vertrages zustimmen würden. Bei einer Beschlussfassung über den Standort der SÖR-Zentrale am Pferdemarkt können Mietverträge der Pächter als Voraussetzung für ein vorzeitiges Auflösen des Pachtvertrages gekündigt werden.

Die Standorte „Fuchsstraße" und „Am Pferdemarkt" wurden vom Verkehrsplanungsamt (Vpl – Anlage 4) und dem Stadtplanungsamt (Stpl – Anlage 5) begutachtet; Stellungnahmen siehe Anlagen. Aus der jeweiligen Sicht ergeben sich keine Hinderungsgründe für beide Standorte. Vpl bewertet den Standort „Fuchsstraße" tendenziell besser, weil der Weg zu öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn) geringfügig kürzer ist. Dies würde jedoch nur für einen Teil der SÖR-Mitarbeiter einen Vorteil darstellen, weil Teile der Beschäftigten ihren Dienst phasenweise bereits vor Betriebsbeginn der öffentlichen Verkehrsmittel aufnehmen (z. B. Winterdienst). Stpl sieht in der Gestaltung des Standorts „Am Pferdemarkt" einen höheren Entwicklungsimpuls und die Möglichkeit zur Ordnung eines heterogenen Gebietes.

Von dem beauftragten Architekturbüro wurde das Flächenkonzept „Fuchsstraße" und insbesondere die Kostenermittlung nochmals eingehend überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass einige Positionen nicht (z. B. Planungskosten, Außenanlagen) oder nur unzureichend (z. B. Brandschutz, Altlasten) betrachtet wurden. Hier hat sich bestätigt, was sich im ursprünglichen Planungsprozess bei der Umsetzung der Bezirkezentrale schon gezeigt hat; die im Gutachten von Steria Mummert Consulting angegebenen Schätzungen waren z.T. nicht realistisch. Deshalb wurde der Folgeauftrag an das Architekturbüro nicht erteilt. In der Anlage werden in einer Übersicht schematisch die Maßnahmen auf dem Gelände „Fuchsstraße" aufgezeigt (Anlage 6).

Kostenvergleich verschiedener Standortkonzepte

Nachfolgend werden aufbauend auf den Kostenermittlungen des Architekturbüros vier Varianten gegenüber gestellt.

1. a) Variante „Fuchsstraße“ **alt** – Konzept aus der Beschlussfassung vom POA 15.07.2008

   b) Variante „Fuchsstraße“ **neu** – Überarbeitung der Kosten durch das Architekturbüro Reindl & Partner

2. Variante „Am Pferdemarkt“

3. Die „Bestandsvariante“

Im Folgenden wird die Übersicht über die Investitionen, die möglichen Grundstückserlöse, die Nutzungskosten (laufende Betriebskosten) und eine funktionale Bewertung vorgestellt. Die genaue Aufgliederung der Kosten zu den einzelnen Varianten ist als Anlage beigefügt (Anlage 7).

Sämtliche Kosten (Investitionen für die einzelnen Varianten und Nutzungskosten) wurden vom Architekturbüro Reindl & Partner ermittelt.

Die Nutzungskosten umfassen in Anlehnung an DIN 18960 in allen Varianten die Kosten für Objektbetreuung (Gebäudemanagement), Betrieb (Ver- und Entsorgung, Reinigung,...) und Instandhaltung (Bauunterhalt und Unterhalt technischer Anlagen). Die Ermittlung der Kosten erfolgte anhand statistischer Werte des Instituts für Bauökonomie auf Basis der Bruttogeschossfläche der jeweils vorgesehenen Gebäudetypen.

Die zu vergleichenden Standortkonzepte werden wie folgt beschrieben:

Konzept „Fuchsstraße“ alt und neu
beinhaltet die Unterbringung der Werkstätten (Großreuther Str., Hans-Kalb-Str. und Donaustr.), der Büroarbeitsplätze (Bauhof 2, 5 und 9, Pointgasse und Mauthalle) und aller Großkehrmaschinen des SÖR und der Kfz-Zulassung von OA. Für die Bezirke 2, 3 und 4 wird „Am Pferdemarkt“ auf städtischem Grund eine Bezirkezentrale errichtet. Die Unimogtruppe und das Streumittellager werden von der Großreuther Str. in die Donaustr. verlagert. Die Großreuther Str. wird als Wohnbaugebiet veräußert.

Konzept „Am Pferdemarkt“
beinhaltet die Unterbringung der Werkstätten (wie oben), der Büroarbeitsplätze, aller Großkehrmaschinen samt Unimogtruppe, der Bezirke 2, 3 und 4 und des Streumittellagers auf derzeit freiem städtischen und teilweise anzukaufendem Grund und auf derzeit verpachtetem (Pachtende spätestens 31.12.2021) städtischen Grund. Im Rahmen der Umsetzung der Konzeption muss der Wertstoffhof vom Pferdemarkt verlagert werden. Die Kfz-Zulassung kann nicht untergebracht, für sie muss eine neue Bleibe gefunden werden. Der am Pferdemarkt geplante Jugendtreff kann evtl. in ein Gebäude des SÖR integriert werden (separater Zugang, Abschottung zum SÖR).
Darüber hinaus ergeben sich positive Effekte durch den - aufgrund der räumlichen Nähe des

Fahrzeugparks des ASN zur Kfz-Werkstatt - reduzierten Bring- und Holaufwand bei Reparaturaufträgen von ASN an SÖR (ca. 2.500 Aufträge p.a.).

Die im Gutachten von Steria-Mummert-Consulting prognostizierten Synergieeffekte (von rund 36 Stellen) im Personalbereich können jeweils in den Varianten „Am Pferdemarkt" und „Fuchsstraße" vollständig gehoben werden. Die im Gutachten ermittelten Einsparungen fußen auf der Annahme einer räumlichen Zusammenlegung von großen Betriebsteilen:

- Möglichst geringe Anzahl von Standorten insgesamt u.a. um
  - die Führungsorganisation zu erleichtern,
  - die Zusammenarbeit zwischen den Gewerken zu fördern,
  - Bauunterhaltsaufwendungen und Betriebskosten zu reduzieren.
- Einrichtung einer Verwaltungszentrale an einem Standort, um eine möglichst reibungslose Zusammenarbeit der einzelnen Organisationseinheiten zu unterstützen
- Einrichtung einer Betriebszentrale (Werkbetrieb) an einem oder maximal zwei Standorten, in denen die Werkstätten konzentriert sind und bestimmte zentrale gewerbliche Tätigkeiten für alle Bezirke
- Ausreichende Anzahl von Standorten in der Fläche, um eine signifikante Erhöhung von Wegezeiten zu vermeiden (betrifft insbesondere die manuelle Straßenreinigung mit langsam fahrender Technik)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Winterdienstes in Bezug auf dezentrale Unterkünfte und Materiallager." (Zitat Gutachten)

Diese Zielsetzungen werden am besten mit der Variante „Am Pferdemarkt" erreicht. In dieser Variante gelingt es, die größte Konzentration von Mitarbeitern und Funktionen zu realisieren. Zusätzlich spricht die logistisch günstige Lage für diesen Standort.

Konzept „Bestandsvariante"
beinhaltet das Beibehalten aller Standorte. Die Bezirke 2 = Großreuther Str./Braillestr., Bezirk 3 = „Am Pferdemarkt" (seit 11/2010 provisorisch dort untergebracht) und Bezirk 4 = Donaustr./Rheinstr. werden dezentral in den jeweiligen Bezirken untergebracht, die in den Bezirken vorhandenen Kleinstandorte für gewerbliche Mitarbeiter müssen beibehalten werden (siehe folgende Tabelle).

Bezirk	Hauptstandort(e)	Kleinstandorte
2	• Großreuther Straße und Braillestraße	• Bierweg • Flughafenstraße • Gertrudstraße • Günthersbühler Straße • Hohfederstraße • Laubestraße • Laufamholzstraße • Märzenweg • Menzelhof • Merianstraße • Raiffeisenstraße • Urbanstraße
3	• Am Pferdemarkt	• Am Stadtpark • Austraße • Frauentormauer • Katharinengasse • Spittlertormauer • Tiergärtnertor • Vestnertormauer
4	• Donaustraße und Rheinstraße	• Aufseßplatz • Bayernstraße • Beuthener Straße • Eibacher Hauptstraße • Gustav-Adolf-Straße • Hügelstraße • Köhnstraße • Maiacher Straße • Rauhäckerstraße • Reichelsdorfer Hauptstraße • Trierer Straße • Vogelweiherstraße • Zweibrückener Straße

Die Bürostandorte rund um den Bauhof können von 5 auf 4 reduziert werden. Die Kfz-Zulassung bleibt wo sie ist.

Die Synergieeffekte können nur zum Teil gehoben werden: Statt der im Gutachten von Steria-Mummert-Consulting bezifferten Synergieeffekte lassen sich bei der weiterhin vorhandenen Verteilung von Funktionen und Personal nur rund 9,5 Stellen einsparen. Diese Stelleneinsparungen resultieren aus Prozessverbesserungen sowie einer künftig flexibleren Ausbildung und damit Einsetzbarkeit der Mitarbeiter. Nicht umsetzbar sind Optimierungen aus einer Konzentration von Funktionen und Personal, d.h. den daraus resultierenden Effekten der verbesserten Mitarbeiterführung, flexibleren Einsatzmöglichkeiten, des räumlich aufeinander abgestimmten Zusammenspiels der einzelnen Werkstätten sowie einem Ausnutzen von Kapazitätsschwankungen in den einzelnen Bereichen.

In der Bestandsvariante werden nur Investitionen getätigt, die aus Gründen des Arbeitsschutzes (Anpassung von Arbeitsplätzen an geltende Arbeitsstättenrichtlinien), der Aufrechterhaltung des Betriebs (Anpassung/ Ergänzung der Lager und Fahrzeugabstellflächen), des Erhalts der Betriebsstätten (Sanierung abgewirtschafteter Gebäude) bzw. der Senkung der Betriebskosten (Energetische Ertüchtigung) unabweisbar sind. Sanierungskosten sind nur für die Standorte

- Großreuther Straße
- Sandreuthstraße
- Am Pferdemarkt
- Jakob-Wolf-Straße
- Hans-Kalb-Straße
- Donaustraße

angesetzt, sicherlich notwendige Anpassungen an Kleinstandorten sind noch nicht berücksichtigt (Anlage 7.1: Gesamtübersicht Sanierungskosten; Anlage 7.2: Detailkalkulation für Standort „Großreuther Straße").

Variantenuntersuchung

STAND 29.11.2010

	Steria Mummert Consulting	TRP, Flächen/ Kostenprüfung	TRP, SP- Pferdemarkt	TRP, Sanierung Bestand
	3. 3.2008	29.11.2010	29.11.2010	29.11.2010
	Umbau Fuchsstraße	Umbau Fuchsstraße	Neubau Pferdemarkt	Bestandsvariante
Invest	15.116.350 €	37.620.350 €	25.395.350 €	20.070.900 €
Grundstückserlöse	-15.518.650 €	-15.518.650 €	-15.518.650 €	- €
Kostenrahmen	30.635.000 €	53.139.000 €	40.914.000 €	20.070.900 €
Rückbau "Großreuther Straße"	1.200.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €	
Grunderwerb	2.000.000 €	3.000.000 €	2.000.000 €	
Bau (200-700)	18.835.000 €	38.645.690 €	32.864.000 €	
Inwertsetzung	- €	- €	- €	18.442.000 €
Verwaltung, Planung, Bau	7.000.000 €			
Betriebszentrale (Werkstätten)	11.370.000 €			
Bezirke ohne Pferdemarkt	465.000 €			
Abweichungen Fuchsstr.-Fuchsstr.		19.810.690 €		
Unvorhergesehenes		3.462.011 €		
Bau (300+400)		2.928.685 €		
Aussenanlagen		3.486.566 €		
Altlasten		2.700.000 €		
Brandschutz Anpassung Stand 2011		1.032.430 €		
Denkmalschutz		1.481.495 €		
Ausstattung		1.202.200 €		
Planungskosten/ anteilig		3.517.303 €		
Am Pferdemarkt	3.750.000 €	5.443.310 €	- €	
KFZ Zulassung				
Bau	4.850.000 €	4.850.000,0 €	4.850.000,0 €	
Sanierung				1.628.900 €
Grundstück	- €	- €	- €	
Grundstückserlöse	15.518.650 €	15.518.650 €	15.518.650 €	- €
Großreuther Straße	12.852.000 €	12.852.000 €	12.852.000 €	
Sandreuthstraße	200.000 €	200.000 €	200.000 €	
Dickenstraße	466.650 €	466.650 €	466.650 €	
Rheinstraße	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	
Nutzungskosten		1.493.991 €/Jahr	1.028.752 €/Jahr	1.607.258 €/Jahr
Objektbetreuung		128.829 €/Jahr	102.875 €/Jahr	160.726 €/Jahr
Betrieb		772.975 €/Jahr	617.251 €/Jahr	964.355 €/Jahr
Instandhaltung		386.487 €/Jahr	308.626 €/Jahr	482.177 €/Jahr
NK/ Pferdemarkt		187.700 €/Jahr	enthalten	enthalten
NK/ Donaustraße		18.000 €/Jahr	enthalten	enthalten
Funktionale Bewertung				
	zusätzliche Wege bei Streugut-versorgung zur Donaustraße längere Weg für ASN zur KFZ Werkstatt Müllsammelfläche und Kleinwerkstatt sind doppelt notwendig		Streugut vor Ort kurzer Weg für ASN Flächeneinsparung strategisch günstige Lage im Stadtgebiet	lange Wege keine logische Trennung kein Zusammenwachsen der Betriebsteile

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden für die drei Varianten (Umbau „Fuchsstraße" ***neu***, „Am Pferdemarkt" und „Bestandsvariante") die Investitionsmittel mit einem möglichen Mittelabfluss, die Verwertung nicht mehr benötigter Grundstücke, die laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten, die laufend eingesparten Mieten und die Synergien aus Personalkosteneinsparungen über eine Laufzeit von 25 Jahren aufgezeigt. Das Ergebnis ist die jeweilige jährliche Belastung für die Stadt Nürnberg. Die Darstellung unterscheidet nicht, wo die Aufwendungen und Erträge anfallen (städtischer Haushalt oder Wirtschaftsplan SÖR).

Die folgenden Annahmen liegen allen drei Varianten zugrunde:

- Fertigstellung / Abschluss aller Baumaßnahmen bis Ende 2015.
- Verkauf der frei werdenden Grundstücke (nur Variante „Am Pferdemarkt" und „Fuchsstraße") ab 2016.
- Realisierung von Mieteinsparungen (nur Variante „Am Pferdemarkt" und „Fuchsstraße") ab 2019.
- Realisierung von Synergieeffekten im Personalbereich ab 2020 in voller Höhe möglich (nur bei Variante „Fuchsstraße" und „Am Pferdemarkt", bei der „Bestandsvariante" nur zum Teil möglich).
- Zinssatz 4% (für Kredite und Tilgungserlöse).
- Betrachtungszeitraum 25 Jahre (von Fertigstellung des Bauwerks 2015 bis 2040), d. h. die finanziellen Auswirkungen der Kreditaufnahmen und Tilgungen (aus Grundstücksverkäufen) werden ab Zeitpunkt der Aufnahme bzw. ab Zeitpunkt der Tilgung bis zum Jahr 2040 berechnet.
- Die Kosten des laufenden Betriebs (Ver- / Entsorgung mit Wasser, Strom, Wärme, kleiner Bauunterhalt) werden mit einer jährlichen Steigerung von 2% berücksichtigt.
- Bei der Einsparung von Personalkosten ist eine jährliche Steigerung von 2% berücksichtigt.
- Bei den Mieteinsparungen ist eine jährliche Steigerung von 0,5% einkalkuliert.
- Der Mittelabfluss für die Bauinvestitionen wurde - in Abhängigkeit des Baufortschritts – in einem Zeitraum von 5 Jahren veranschlagt.
- Leerstandskosten „Fuchsstraße" (die bei der VAG entstehen und damit indirekt auf den städtischen Haushalt wirken) für die Jahre 2011 bis 2021 wurden in der Variante „Am Pferdemarkt" berücksichtigt (Annahme: Verkauf des Areals spätestens bis 2021 möglich).
- Entfall des Jahreserbbauzinses bei LA für die in Erbpacht verwerteten städtischen Flächen zwischen „Schwabacher Straße" und „Am Pferdemarkt" (bis Ende der Vertragslaufzeit 2021).

	Am Pferdemarkt	Fuchsstraße (neu)	Bestandsvariante
Kapitaldienst auf Laufzeit	64.339.668 €	95.283.648 €	33.232.500 €
Tilgungserlöse auf Laufzeit	-15.035.840 €	-15.035.840 €	0 €
Einsparung Miete	-11.597.216 €	-11.597.216 €	0 €
Einsparung Personal	-39.964.142 €	-39.964.142 €	-10.313.327 €
Zwischensumme Invest. / Einsparung	**-2.257.529 €**	**28.686.451 €**	**22.919.173 €**
Kosten Nutzung	30.177.953 €	43.655.485 €	47.171.363 €
Leerstandskosten Fuchsstraße	2.014.749 €	0 €	0 €
Einnahmeausfälle Pachten	883.000 €	0 €	0 €
Zwischensumme Betrieb & Sonstiges	**33.075.702 €**	**43.655.485 €**	**47.171.363 €**
GESAMTBELASTUNG	**30.818.173 €**	**72.341.937 €**	**70.090.536 €**

Die genaue Darstellung der Ergebnisse liegt als Anlage bei (Anlage 8). Die Umsetzung der Variante „Am Pferdemarkt" würde danach den städtischen Haushalt in 25 Jahren insgesamt mit ca. 30,8 Mio. € belasten. Die Variante „Fuchsstraße" würde demgegenüber zu einer Belastung von ca. 72,3 Mio. € und die „Bestandsvariante" zu einer Belastung von ca. 70,1 Mio. € führen. Nach Abzug der Tilgungserlöse (Grundstücksverkäufe), der Einsparungen aus Miete und Personalreduzierung weist nur die Variante „Am Pferdemarkt" einen positiven Betrag auf.

In der kumulierten Betrachtung der Varianten, d.h. bei

- Addition der Ausgaben und
- Abzug der summierten Einsparungen

über die Zeitschiene ist die Variante „Am Pferdemarkt" aufgrund der höheren Investitionen zunächst teurer als die Bestandsvariante. Doch bereits im sechsten Jahr nach Ende der Bautätigkeit liegt die Nettobelastung der Variante „Am Pferdemarkt" unter der Belastung der „Bestandsvariante" (vgl. Anlage 9).

Weiteres Vorgehen und Empfehlung

Die Integrationsarbeiten, die seit Gründung des SÖR in Angriff genommen wurden, sind vorangeschritten. In den Bezirken 1, 5 und 6 sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in den jeweiligen Bezirken tätig sind, in einem Standort versammelt. Die Zusammenarbeit hat sich dadurch wesentlich verbessert. Das zeigt, dass die zersplitterte Unterbringung des SÖR beseitigt werden muss, um die laufenden Prozesse verbessern zu können. Die Hebung der prognostizierten Synergieeffekte ist möglich, sofern die Infrastruktur passt.

Die Gegenüberstellung der drei Varianten zeigt deutlich, dass langfristig die Variante „Am Pferdemarkt" als SÖR-Zentrale mit Bezirkezentrale betriebswirtschaftlich am günstigsten ist. Darüber hinaus fällt das Ergebnis der funktionalen Bewertung (Seite 6 unten bzw. Anlage 7) eindeutig zu Gunsten des Standortes „Am Pferdemarkt" aus.

Auf Grund der komplexen Aufgabenstellung, die bei der Umsetzung der SÖR-Zentrale mit Bezirkezentrale zu lösen ist – die Anforderungen des SÖR aus der Bezirkearbeit, des Werkbetriebes, der Werkstätten, der Straßenreinigung und des Winterdienstes und die Anforderungen des ASN sind auf dem Gelände reibungslos zu gestalten – schlägt SÖR einen Realisierungswettbewerb vor, in dem neben den Anforderungen des ASN und des SÖR auch die städtebaulichen Rahmensetzungen, wie von Stpl im Vermerk vom 07.12.2010 gefordert, umgesetzt werden. Die Eckpunkte für die Auslobung des Wettbewerbes werden im Werkausschuss zur Beschlussfassung vorgestellt.

SÖR wird sich zusammen mit dem ASN unter Einbindung des Amtes für Wirtschaft und des Liegenschaftsamtes um eine rechtzeitige Verlagerung des Wertstoffhofes kümmern.

OA wird zusammen mit OrgA ein Raumkonzept für die Kfz-Zulassung erstellen und einen geeigneten neuen Standort suchen.

Anlagen

1. Beschluss POA
2. Beschluss Stadtrat
3. Funktionen ASN und SÖR
4. Stellungnahme Vpl
5. Stellungnahme Stpl
6. Übersicht Fuchsstraße
7. Baukostenvergleich
8. Wirtschaftlichkeitsvergleich
9. Kostenverlauf

TOP

Projekt „Service Öffentlicher Raum - SÖR“
hier: Abschlussbericht und weiteres Vorgehen

Gutachten
des Personal- und Organisationsausschusses vom 15.07.2008
- öffentlich –

I. Der Personal- und Organisationsausschuss begutachtet:

1. Der Gründung eines Eigenbetriebs SÖR auf Basis der Vorlage, der Empfehlungen des Beraters und der Projektgruppe wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt
   a. die Gründung des Eigenbetriebs SÖR vorzubereiten; hierfür ist eine verantwortliche Projektgruppe zu berufen, die alle relevanten Teile der Stadtverwaltung einbindet und von diesen entsprechend zu unterstützen ist.
   b. den Ankauf „Fuchsstraße“ für die Nutzung durch SÖR und die Kfz-Zulassungsbehörde voranzutreiben, und sofern ein wirtschaftlich tragfähiges Ergebnis erreicht werden kann, zur Entscheidung vorzulegen.
   c. für eine Übergangsphase (bis zur Fertigstellung des Areals „Fuchsstraße“) in der Nähe des Bauhofs Räume anzumieten, um Beschäftigte des SÖR räumlich zusammenziehen zu können und den Umzug zu planen, entsprechende Mittel sind im Wirtschaftsplan SÖR vorzusehen.
   d. ein Umsetzungskonzept gemäß Ziffer 5 der Vorlage zu erarbeiten, mit dem die Aufnahme des operativen Geschäftes ab 01.01.2009 sichergestellt wird.

e. die organisatorischen Veränderungen bei den Eigenbetrieben und die Eingliederung der nicht in SÖR zu übernehmenden Teile in die Stadtverwaltung Nürnberg vorzubereiten und bis spätestens 1.1.2009 zu vollziehen; der Geschäftsverteilungsplan ist dann wie folgt zu ändern:
   i. Bereich Verkehrsüberwachung von T zu OA
   ii. Bereich „U-Bahn-Bau" von T zu Ref. VI
   iii. Bereich „Bewohnerparkausweise" von T zu EP
   iv. Bereich „Abfallwirtschaft" des ASN als selbstständiger Eigenbetrieb; für den Bereich Straßenreinigung ist ein Übergang von Eigenbetrieb zu Eigenbetrieb zu gewährleisten
   v. Bereich „Regeneinlassreinigung" des ASN zu SUN

f. Der Geschäftsverteilungsplan ist an die noch zu definierenden neuen Schnittstellen zwischen den Dienststellen des Ref. VI und SÖR (insbesondere zu Vpl, Stpl und hinsichtlich der Aufgabenbereiche Verkehrsaufsicht, Straßenaufsicht und Wegerecht) anzupassen.

g. der Bereich „Verwaltung BANOS" verbleibt als eigenes Amt im Geschäftsbereich 2. BM

3. In den Satzungen der Eigenbetriebe der Stadt Nürnberg ist stets ein kommunaler Wahlbeamter als erster Werkleiter vorgesehen. Herr 2. BM wird mit Gründung des Eigenbetriebs SÖR als erster Werkleiter des SÖR bestellt.

II. Je an:
Ref. I
Ref. II
Ref. III
Ref. VI
2. BM

Der Vorsitzende

Der Referent

Schriftführerin

Beschluss

des Stadtrates vom 23.07.2008

- öffentlich –

- einstimmig beschlossen –

I. Der Stadtrat beschließt:

1. Der Gründung eines Eigenbetriebs SÖR auf Basis der Vorlage, der Empfehlungen des Beraters und der Projektgruppe.

2. Die Verwaltung wird beauftragt
   a. die Gründung des Eigenbetriebs SÖR vorzubereiten; hierfür ist eine verantwortliche Projektgruppe zu berufen, die alle relevanten Teile der Stadtverwaltung einbindet und von diesen entsprechend zu unterstützen ist.
   b. den Ankauf „Fuchsstraße“ für die Nutzung durch SÖR und die Kfz-Zulassungsbehörde voranzutreiben, und sofern ein wirtschaftlich tragfähiges Ergebnis erreicht werden kann, zur Entscheidung vorzulegen.
   c. für eine Übergangsphase (bis zur Fertigstellung des Areals „Fuchsstraße“) in der Nähe des Bauhofs Räume anzumieten, um Beschäftigte des SÖR räumlich zusammenziehen zu können und den Umzug zu planen, entsprechende Mittel sind im Wirtschaftsplan SÖR vorzusehen.
   d. ein Umsetzungskonzept gemäß Ziffer 5 der Vorlage zu erarbeiten, mit dem die Aufnahme des operativen Geschäftes ab 01.01.2009 sichergestellt wird.
   e. die organisatorischen Veränderungen bei den Eigenbetrieben und die Eingliederung der nicht in SÖR zu übernehmenden Teile in die Stadtverwaltung Nürnberg vorzubereiten und bis spätestens 1.1.2009 zu vollziehen; der Geschäftsverteilungsplan ist dann wie folgt zu ändern:
      i. Bereich Verkehrsüberwachung von T zu OA
      ii. Bereich „U-Bahn-Bau“ von T zu Ref. VI
      iii. Bereich „Bewohnerparkausweise“ von T zu EP
      iv. Bereich „Abfallwirtschaft“ des ASN als selbstständiger Eigenbetrieb; für den Bereich Straßenreinigung ist ein Übergang von Eigenbetrieb zu Eigenbetrieb zu gewährleisten
      v. Bereich „Regeneinlassreinigung“ des ASN zu SUN
   f. Der Geschäftsverteilungsplan ist an die noch zu definierenden neuen Schnittstellen zwischen den Dienststellen des Ref. VI und SÖR (insbesondere zu Vpl, Stpl und hinsichtlich der Aufgabenbereiche Verkehrsaufsicht, Straßenaufsicht und Wegerecht) anzupassen.

Anlage 2 2

g. Der Bereich „Verwaltung BANOS“ verbleibt als eigenes Amt im Geschäftsbereich 2. BM

h. Bis zu den Haushaltsberatungen im Herbst ist von der Verwaltung darzustellen, wie die geplante „Grünoffensive“ in das Konzept SÖR eingebunden wird.

i. Der geplante Stellenabbau („Synergie-Effekte“) von bis zu 36 Stellen ist hinsichtlich der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit von SÖR detailliert zu erläutern.

j. Der angestrebte Ankauf des Grundstücks Fuchsstraße und die daraus entstehenden Baumaßnahmen, sowie die geplante Veräußerung der Grundstücke in Großreuth sind hinsichtlich ihrer finanziellen Auswirkungen detailliert zu erläutern.

3. In den Satzungen der Eigenbetriebe der Stadt Nürnberg ist stets ein kommunaler Wahlbeamter als erster Werkleiter vorgesehen. Herr 2. BM wird mit Gründung des Eigenbetriebs SÖR als erster Werkleiter des SÖR bestellt.

II. Je an:
Ref. I
Ref. II
Ref. III
Ref. VI
2. BM

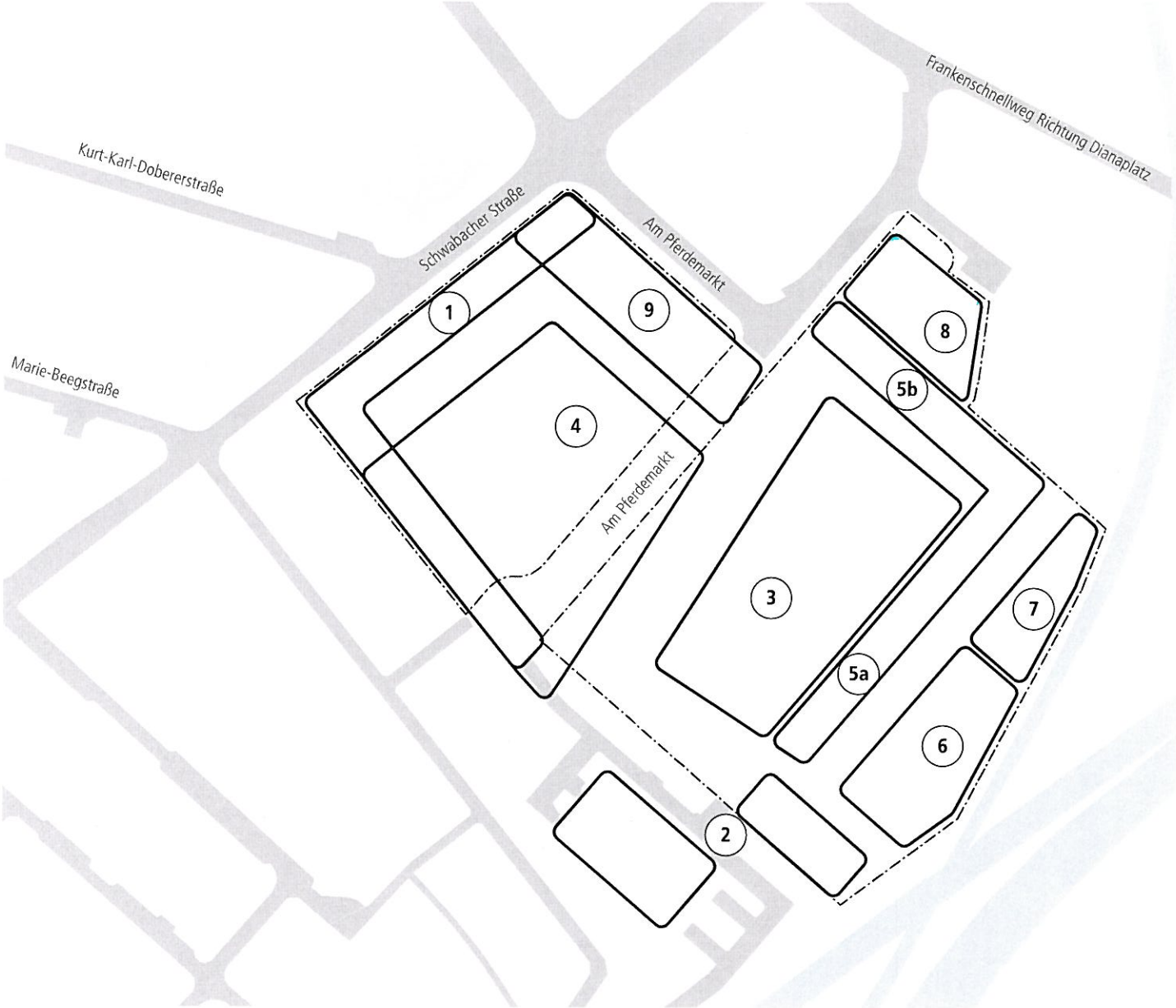
Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin:

Baumgärtel

Abdruck an:
Projektleiter SÖR (SUN/WLK)



Funktionen
Anordnung

(1) **Verwaltung SÖR**
Anordnung an der Schwabacherstrasse oder zum südlich gelegenen Park.
Städtebaulicher Abschluß des gewerblich genutzten Areals zum entstehenden Wohngebiet.

(2) **Verwaltung ASN (Bestand)**
ASN wird funktional eingebunden.

(3) **Werkstätten**
Zentral erschlossen, keine Überschneidung mit internem Bezirkeverkehr.
Für ASN Fahrzeuge direkt erreichbar.
Die Fläche beinhaltet interne Verkehrswege.

(4) **Fahrzeughallen**
Fahrzeughallen zur frostfreien Aufstellung der Einsatzfahrzeuge, Dienst-PKW und -transporter im OG.
Bei Flächenanteilen an der SW Grenze des Grundstücks städtebaulicher Abschluß.

(5) **a Freilager überdacht ASN**
b Freilager überdacht SÖR Bezirke

(6) **Freilager ASN Container**

(7) **Freilager SÖR Bezirke**

(8) **Streugutlager und -beladung**

(9) **Parkplätze Privat-PKW**
SÖR- und ASN Mitarbeiter

M 1:1.500

SÖR Gutachten Pferdemarkt

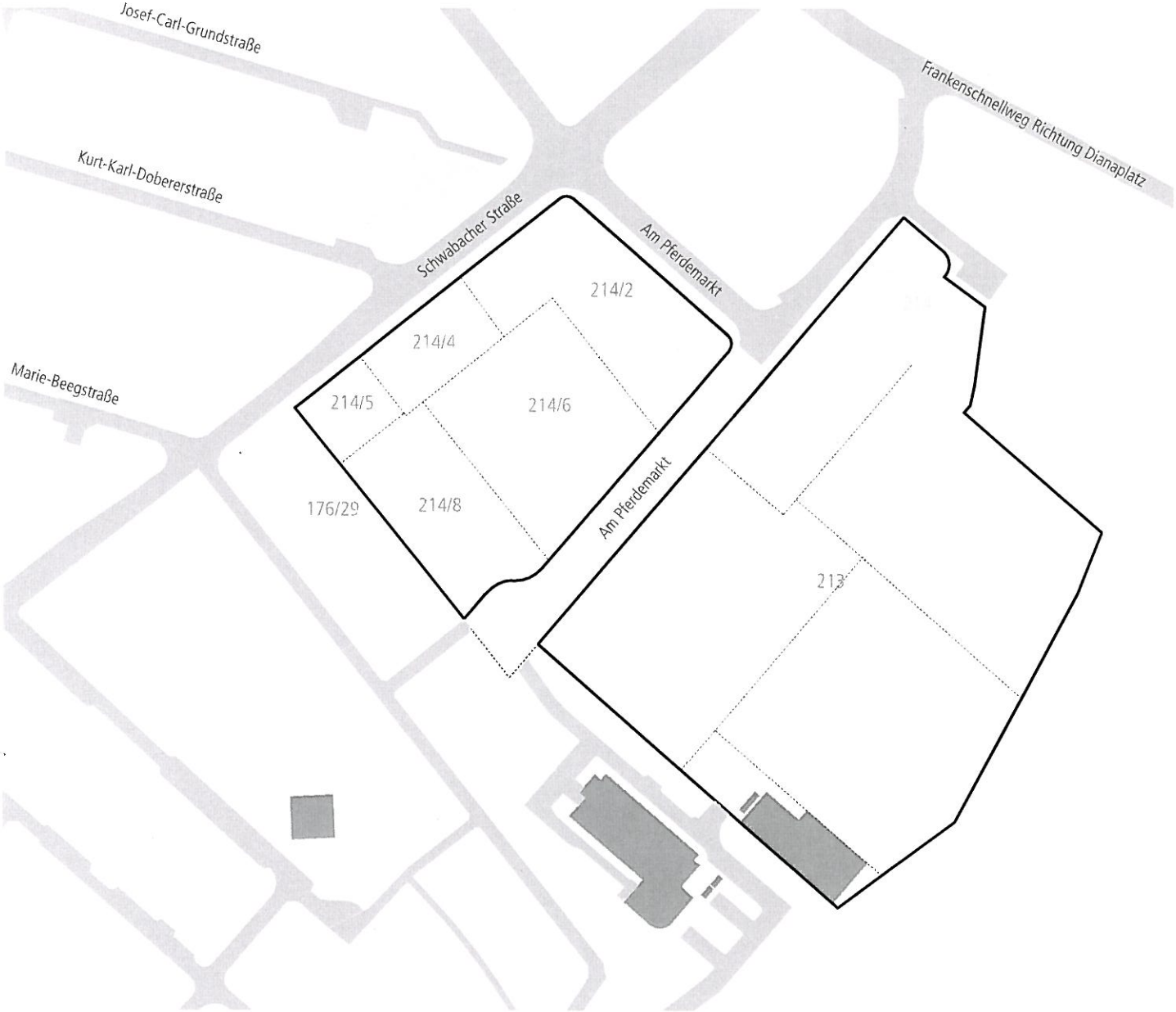
Stand 14. November 2010

Team
Reindl & Partner

Stadt Nürnberg
Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Anlage 3 1

Pferdemarkt
Grundstück

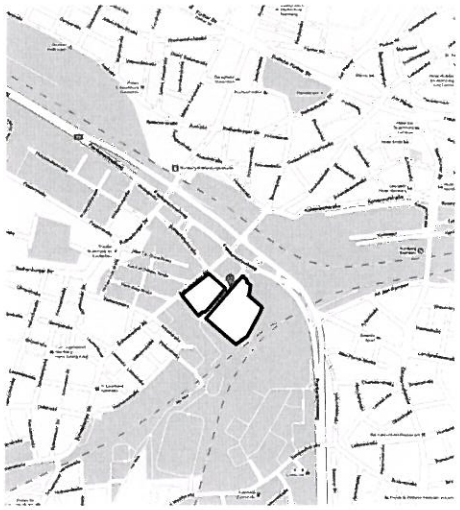


Das Konzept
Pferdemarkt Zentral,
das 2010 entwickelt wurde, geht von einer Zusammenlegung der Bezirke 2 - 4 und der Werkstätten KFZ, Maurer, Maler und Zimmerer/Schreiner am Standort Pferdemarkt aus.

Zusätzlich werden alle Verwaltungsaufgaben zukünftig am Pferdemarkt zusammengeführt.

Diie Werkstätten KFZ werden auch von der benachbarten ASN in Anspruch genommen.

Auszug Stadtplan



Anlage 3 2

Stand 18. Nuvember 2010

Team
Reindl & Partner

Stadt Nürnberg
Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Kapla Anlage 4

Zukünftige SÖR-Standorte Am Pferdemarkt und Fuchsstraße

Hier: Beurteilung der verkehrlichen Erschließung;
Anfrage SÖR gemäß Besprechung am 20.10.2010 und 28.10.2010

I. **1) Standort Am Pferdemarkt:**

Abschätzung der Verkehrserzeugung
Nach den von SÖR und ASN gelieferten Informationen zum Standort Am Pferdemarkt wurde die Verkehrserzeugung grob abgeschätzt. Insgesamt wurde die Prognose, um Sicherheitsreserven in der Betrachtung vorzuhalten, hoch angesetzt.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit:
1. Fall: Bestandsnetz
Durch den Wegfall fast aller bisheriger Verkehrserzeuger ist die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Schwabacher Str./Schlachthofstraße/Am Pferdemarkt trotz einer Erhöhung der Verkehrszahlen gegeben.
Der Knotenpunkt Am Pferdemarkt/FSW mit einer rechts rein und rechts raus-Einmündung ist ebenfalls leistungsfähig.

Empfehlung:
Zur Abdeckung von kurzfristigen Spitzen, z.B. beim gleichzeitigen Ausrücken aller Räum- und Streufahrzeuge, wird empfohlen, die Option einer 2-streifigen Ausfahrt an der Lichtsignalanlage Schwabacher Str./Schlachthofstraße/Am Pferdemarkt zu sichern.

2. Fall: Verkehrsnetz während der Bauphasen des FSW
Dieser Aspekt wird zuständigkeitshalber von SÖR/FSW bearbeitet.

3. Fall: Verkehrsnetz nach Fertigstellung des FSW
Durch die Abhängung der Schlachthofstraße nach Realisierung des FSW wird zukünftig die Lichtsignalanlage Schwabacher Str./Schlachthofstraße/Am Pferdemarkt tendenziell entlastet. Die Leistungsfähigkeit ist deshalb nach der Realisierung des FSW für den Knotenpunkt Schwabacher Str./Schlachthofstraße/Am Pferdemarkt gegeben.
Gleichzeitig werden sich die Verkehrszahlen über die Einfahrt FSW mit einer rechts rein und rechts raus-Einmündung, da nach Realisierung des FSW zukünftig alle Fahrbeziehungen am Knotenpunkt Schwabacher Str./FSW möglich sind, erhöhen.
Die Einfahrt über den Frankenschnellweg mit einer rechts rein und rechts raus-Einmündung ist allerdings trotz Erhöhung der Verkehrszahlen weiterhin leistungsfähig.

Direkter Anschluß an die Schwabacher Straße durch den ASN
Ein direkter Anschluß an die Schwabacher Straße nördlich des bestehenden Rad-/Gehwegs in Ost-West-Richtung wird aus verkehrlichen Gründen negativ beurteilt. Um weitere Störungen in der Schwabacher Straße zu vermeiden, erscheint lediglich die Einrichtung einer Grundstückszufahrt als Notzufahrt/Feuerwehrzufahrt vorstellbar. Bei der Errichtung einer Betriebsstraße in Ost-West-Richtung ist der bestehende Grünstreifen/Park mit dem Rad-/Gehweg zu erhalten.

Radverkehr
Auf den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan 4475 wird hingewiesen.
Im Bestand befindet sich südlich des Standortes Am Pferdemarkt ein Park mit Rad-/Gehwegen in Ost-West-Richtung und in Richtung Norden mit Anschluß an die Straße Am Pferdemarkt. Hierdurch ist die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer in allen Richtungen gegeben.
Der Park und der Rad-/Gehweg in Ost-West-Richtung ist zu erhalten.
Für den übergeordneten Verkehr ist die Möglichkeit eines eigenständigen Rad-/Gehweg in Richtung Norden durch das Gelände oder entlang der Bahn mit Anschluß an die FSW-

Einmündung Am Pferdemarkt zu prüfen. Eine Realisierung entlang der Bahnlinie erscheint aber nur dann sinnvoll, falls die Wegeführung bahnnah und ohne große Umwegigkeit erfolgen kann.
Die Option eines 2-Richtungs-Radweg entlang der Schwabacher Str. im Bereich des Geländes Am Pferdemarkt ist hinsichtlich der direkten Erreichbarkeit der Neuen Kohlenhofstraße, Schlachthofstraße und Am Pferdemarkt (z.B. für Mitarbeiter und Publikumsverkehr) zu ermöglichen.
Desweiteren ist ein direkter Wegeanschluß vom bestehenden Grünstreifen/Park an das SÖR/ASN-Betriebsgelände für die Erreichbarkeit der Mitarbeiter aus Richtung Süden zu berücksichtigen.

ÖPNV
Der U-Bahnhof Rothenburger Straße ist vom Standort Am Pferdemarkt ca. 400 m entfernt. Somit befindet sich der Standort noch innerhalb des 500 m-Erschließungsradius für U-Bahnhaltestellen. Aufgrund der großen Entfernung zum U-Bahnhof muß der Standort unter Beachtung des Ziels einer Verlagerung des Verkehrs auf umweltfreundliche Verkehrsmittel allerdings als grenzwertig eingestuft werden. Es ist eine stärkere Nutzung der privaten und der Dienst-Pkws zu befürchten.

2) Standort Fuchsstraße:

Abschätzung der Verkehrserzeugung
Nach den von SÖR und ASN gelieferten Informationen zum Standort Fuchsstraße wurde die Verkehrserzeugung grob abgeschätzt. Insgesamt wurde die Prognose, um Sicherheitsreserven in der Betrachtung vorzuhalten, hoch angesetzt.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit:
Die Lichtsignalanlage Muggenhofer Straße/Adolf-Braun-Straße weist derzeit im Bestand große Leistungsreserven auf. Der Knotenpunkt ist deshalb auch bei der zusätzlichen prognostizierten Verkehrsbelastung leistungsfähig.
Der Knotenpunkt Fuchsstraße/Fürther Straße mit einer rechts rein und rechts raus-Einmündung ist ebenfalls leistungsfähig.

Hinweis:
Die LSA Fürther Straße/Adolf-Braun-Straße/Sigmundstraße ist zu den Hauptzeiten voll ausgelastet. Die Abfahrt in Richtung Süden ist somit insbesondere in der Spitzenstunde morgens und nachmittags mit gewissen Zeitverlusten verbunden.

ÖPNV
Der U-Bahnhof Muggenhof ist vom Standort Fuchsstraße ca. 200 m entfernt.

3) Fazit:

Beide Standorte sind verkehrstechnisch möglich.
Unter dem Gesichtspunkt von Umweltaspekten und des Modal Splits ist wegen der Nähe zum U-Bahnhof am Standort Fuchsstraße eine stärkere Nutzung des ÖPNV und deshalb eine umweltfreundlichere Verkehrsabwicklung zu erwarten.

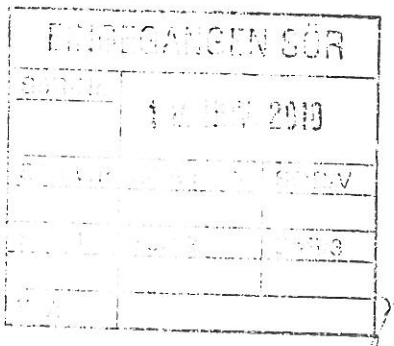
Anlage 4 3

II. SÖR

Nürnberg, 17.11.2010
Verkehrsplanungsamt

Flick

(4931)



KOPIE : WLV ✓
PER FAX SÖR/2
REINDL/PARTNER
FSN
ASN

Abdruck : Vpl / S
Vpl / D
Vpl / VT
Vpl / M-F
Vpl / P-1
Stpl
BgA
610-21-51 / Am Pferdemarkt
610-21-51 / Fuchsstraße

Anlage 5

O:\3_Quartierskonzepte\SW\Pferdemarkt\Stellungnahme_Stpl\Stellungnahme-Pferdemarkt-Stpl_2010-11-10.doc

Zukünftige SöR-Standorte: Am Pferdemarkt/Fuchsstraße
Stellungnahme Stadtplanungsamt

Städtebauliche Rahmenvorgaben Pferdemarkt

Die Flächen am Pferdemarkt waren zum einen Standort für die ehemalige Müllverbrennung und zum anderen haben sich dort eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt die eine klare bauliche und Nutzungsstruktur vermissen lassen. Eine eindeutige Erschließung fehlt ebenso wie eine städtebauliche Aussage zur Schwabacher Straße. Das Gebiet war ursprünglich integriert in den städtebaulichen Wettbewerb Schlachthofgelände, der 1996 durchgeführt wurde. Während sich das Wettbewerbsgebiet westlich der Schwabacher Straße positiv in Richtung Wohnstandort entwickelt hat, bedarf die Situation östlich der Schwabacher Straße einer Aufwertung. Die starke Trennwirkung der Schwabacher Straße, der zunehmende motorisierte Verkehr und die gestiegenen Ansprüche an Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse ließen das Gebiet östlich der Schwacher Straße zunehmend unattraktiv als Wohnstandort werden. Die Entwicklung des Leonhardspark selbst hat auf diese Entwicklung reagiert, indem als Lärmbarriere zur Schwabacher Straße Parkhäuser angeordnet wurden, die eine optische und räumliche Zäsur bewirken. Inzwischen hat man sich von dem Gedanken einer Weiterentwicklung des Leonhardspark nach Osten über die Schwabacher Straße verabschiedet. Auch im wirksamen FNP ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche, als Fläche für Abfallentsorgung und ein Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Städtebauliche Ziele Pferdemarkt

Durch die beschriebenen Missstände drängt sich eine Neuordnung des Gebietes geradezu auf. Der Umbau des Frankenschnellwegs, der die Verkehrs-Probleme an dieser Ecke in den Griff bekommen soll, trägt zum Veränderungsdruck bei. Durch diese Maßnahme rücken die beiden Zugänge zum südwestlichen Stadtgebiet Rothenburger und Schwabacher Straße auch städtebaulich stärker in den Fokus. Dadurch dass die Grundstücke in städtischem Eigentum sind und verschiedene Pachtverträge in absehbarer Zeit auslaufen, ergibt sich die Chance auf eine bauliche Entwicklung. Eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes östlich der Schwabacher Straße ist notwendig, um damit städtebauliche Defizite im Stadtteil zu beheben.

Bei einer Neuplanung des Areals sollen folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- Klare Fassung zur Schwabacher Straße hin durch Ausbildung einer Kante und einer hochwertigen Straßenfassade. Der Komplex soll sich zur Straße hin präsentieren und gleichzeitig den dahinterliegenden Werkhof abschließen
- Eindeutiger räumlicher Abschluss zur südlich gelegenen Grünfläche hin. Der Abschluss muss nicht zwingend durch eine Baumasse gebildet werden, auch eine Baumreihe schafft eine eindeutige Raumkante.
- Wegeführung vom Pferdemarkt-Park zur Kreuzung des Frankenschnellwegs für Fußgänger und Radfahrer. Über die alte Allee läuft eine wichtige Freiraumverbindung durch die Quartiere Richtung Innenstadt. Beim Pferdemarkt-Park teilt sich die Achse in Richtung Leonhardspark und in Richtung Innenstadt auf. Das städtebauliche Ziel ist eine attraktiv gestaltete Fuß- Radwegverbindung die ohne Umwege den Frankenschnellweg in Richtung Innenstadt kreuzt und so einen wichtigen Beitrag zur nichtmotorisierten Mobilität bildet. Gerade der „Letzte Kilometer" zur Innenstadt besitzt deswegen eine große Bedeutung weil daran die gesamte Radwegeverbindung gemessen wird.
- Für den geplanten Jugendtreff im angrenzenden Park muss die Einbindung und Erschließung gelöst werden.

Städtebau Fuchsstraße

Der Alternativstandort an der Fuchsstraße auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots würde nur einen Teil der Flächen aufnehmen, die auf dem Pferdemarkt dargestellt sind.
Die Situation am Rand des Pegnitztales ist aus städtebaulicher Sicht nicht für einen gewerblichen Großbetrieb prädestiniert. Das denkmalgeschützte Gebäude des Straßenbahndepots steht als Solitär auf einer Geländeterrasse und sucht keine städtebauliche Einfügung. Eine Umnutzung trägt aus städtebaulicher Sicht wenig für die Entwicklung des Quartiers bei. Zwar tragen die 200-300 Arbeitsplätze insgesamt zur Belebung des Quartieres bei, aber über die Deckung des täglichen Bedarf hinaus sind kaum Wechselwirkungen mit Wohn- und Arbeitswelt des Stadtteils zu erwarten. Aus einem Betriebsgelände für Straßenbahnen wird ein Betriebsgelände für Straßen- und Grünflächenunterhalt. Daraus ergibt sich zunächst weder eine Aufwertung noch Abwertung des Geländes. Eine Nutzung als Bezirkszentrale für SöR würde an dieser Stelle wohl wenig Konflikte mit der Nachbarschaft entwickeln. Sie würde allerdings auch keinen städtebaulichen Beitrag für die Entwicklung der Weststadt leisten. Ein Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes mit einer besser geeigneten Dienstleistungsnutzung, die sich in eine neue wirtschaftliche Struktur der Weststadt einfügt, wäre wünschenswert. Auch die Umwandlung von Teilen des Geländes in Grün- oder Freiflächen um dem Grünflächendefizit in der Umgebung zu begegnen und zusätzliche Wegebeziehungen zur Pegnitz sind Optionen die weiterverfolgt werden sollten.

Fazit

Aus städtebaulicher Sicht sind beide Standorte möglich. Der Standort Am Pferdemarkt hat für das umliegende Quartier einen höheren Entwicklungsimpuls und ordnet ein heterogenes Gebiet.

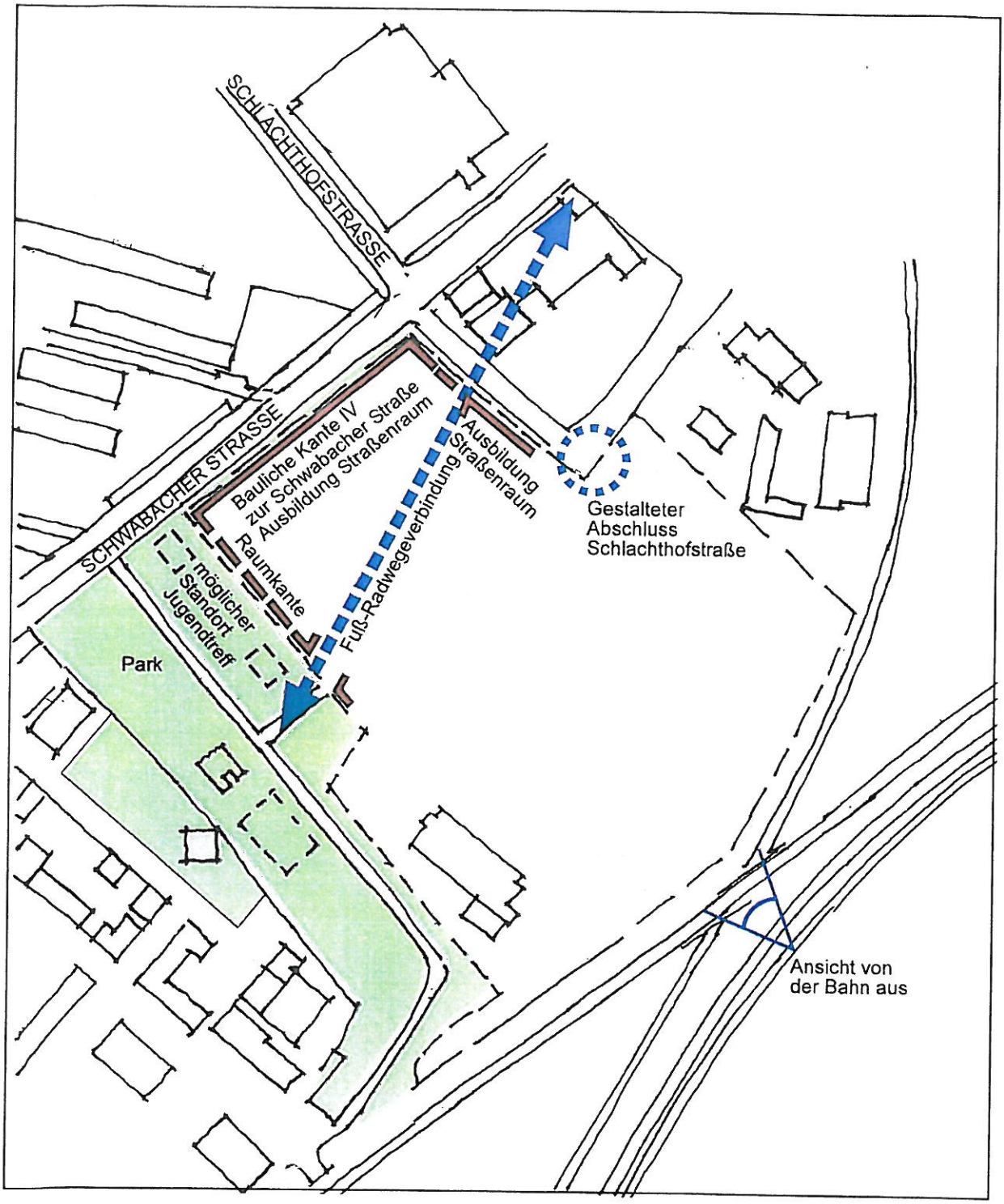
II. SöR

Nürnberg, 07.12.2010
Stadtplanungsamt

PH
(4613)

Abdruck

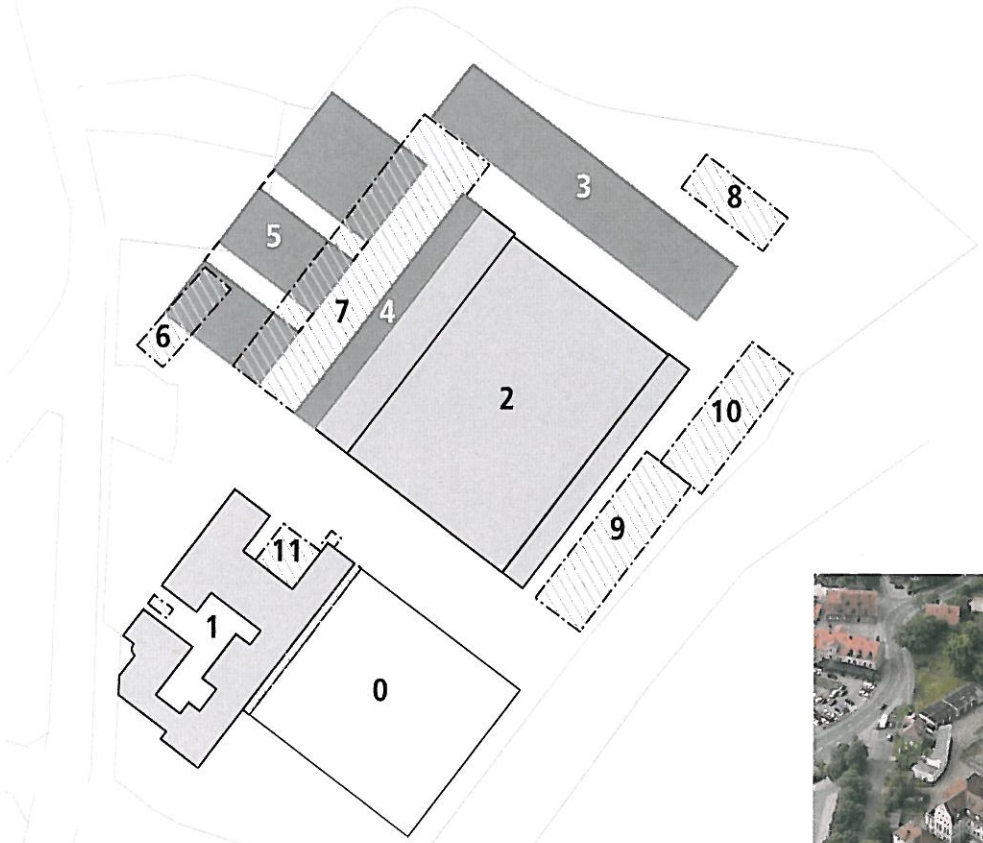
Stpl/ D
Stpl 1
Stpl 2
Stpl 3
Vpl



Städtebauliche Rahmenbedingungen
Wettbewerb SöR Betriebszentrale Pferdemarkt

Stadtplanungsamt Nürnberg
Abteilung 3 Baukultur

Fuchsstrasse
Maßnahmen Bau



Sanierung / Umbau

1 Kopfgebäude
Entkernung / Asbestsanierung
energetische Ertüchtigung
Brandschutzsanierung

2 Shedhalle
Entkernung
energetische Ertüchtigung
Brandschutzsanierung

Neubau

3 Neubau Werkstattgebäude
2000 m2

4 Anbau Shedhalle
650m2

5 Überdachung Lagerbereiche
3000m2

Abbruch

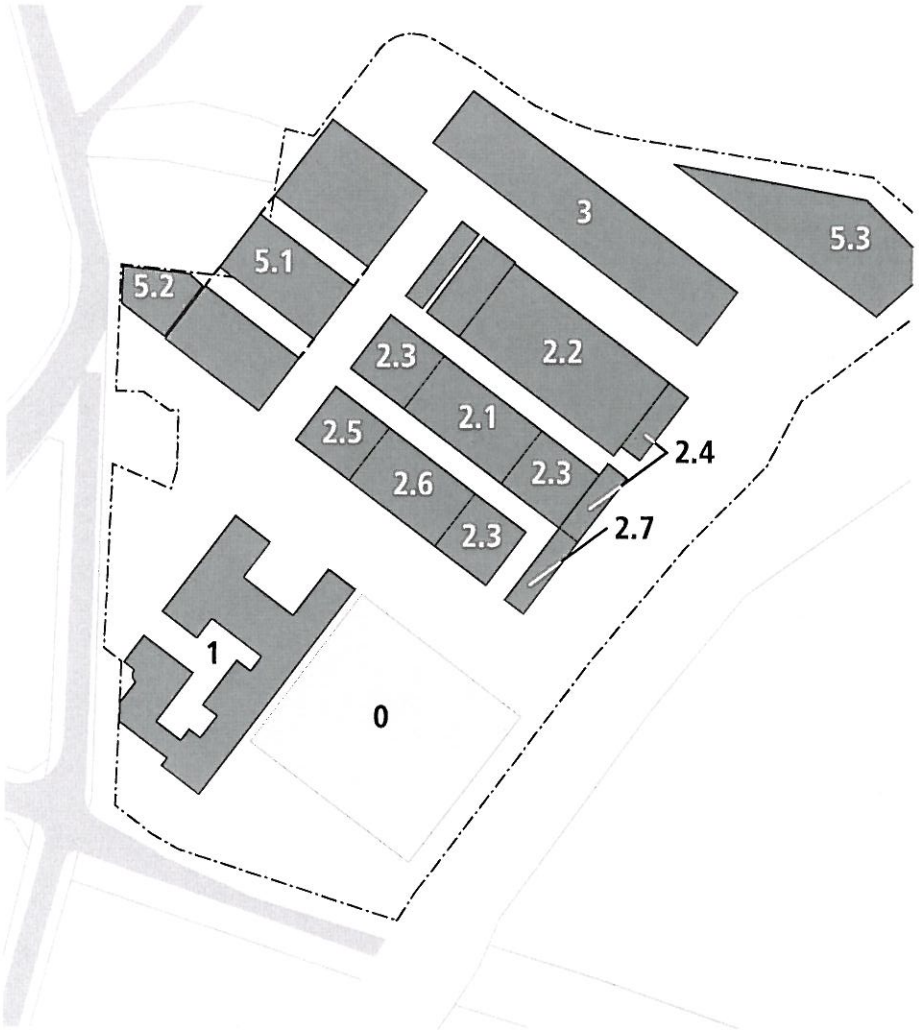
6 - 10 Lagerbauten

11 Anbauten Kopfbau

0 Alte Halle
Die "alte Halle" wird in der Studie Fuchsstrasse nicht betrachtet.
Geplante Nutzung: KFZ Zulassung

Anlage 6

Fuchsstrasse
Flächenansatz



Flächenansatz

1 Bürofläche

erf:	290 AP
vorh:	313 AP

2.2 und 3 KFZ Werkstatt

erf:	2180 m2
vorh:	3620 m2

KFZ Lager

erf:	540 m2
vorh:	340 m2

2.3 Schreiner/Zimmerer/Maurer

erf:	1000 m2
vorh:	1220 m2

2.4 Maler

erf:	270 m2
vorh:	196 m2

2.5 LKW Stellplätze Zentrale

erf:	zentrale nicht ermittelt
vorh:	400 m2

2.6 Winterdienst Zentral

erf:	zentrale nicht ermittelt
vorh:	650 m2

5.1 Freilager überdacht

erf:	2700 m2
vorh:	2400 m2

5.2 Streugut

erf:	1800 m2
vorh:	320 m2

5.3 Deponie

erf:	300 m2
vorh:	1350 m2

Beschreibung

Mögliche **Arbeitsplätze** im denkmalgeschützten Kopfbau als Großraumbüro. Die Nutzung des OG 3 ist aufgrund neuer Brandschutzbestimmung nur unter hohem Aufwand möglich.

Die **Werkstatt** ist für LKW nur in Halle 3 als Durchfahrthalle möglich. Die Fahrgasse in Halle 2.2 mit 7m Breite ist für LKW nicht befahrbar (Ausfahrtradius)
Die zu knappe Lagerfläche kann durch Überschußfläche der Werkstatt kompensiert werden.

Die Montagefläche / Abbundfläche ist im Freilager 5.1 einkalkuliert, funktional aber zu weit von den Werkstattflächen entfernt.

In den 400m2 **LKW Garage** sind bei Blockaufstellung 15 Stellplätze möglich; die Stellplätze können nicht als Durchfahrt organisiert werden.

Die Stellplätze **Winterdienst** sind nicht als Durchfahrt organisierbar; in der Fläche sind vorwiegend Anbauteile eingelagert.

Überdachte **Freilager** für:
Winterdienst-Wechselkoffer; Anhänger;
Holzlager, Montage- und Abbundboden

Für **Streugut** incl. Beladung der Winterdienst-LKW sind mindestens 1800m2 erforderlich.
Hier nur Schaufellager für Kleinfahrzeuge möglich.

Die **Deponiefläche** muß im Konzept Fuchsstrasse in der Bezirkezentrale zusätzlich angelegt werden.

Anlage 6 2

Anlage 7 1

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

Variantenuntersuchung

STAND 29.11.2010

	Steria Mummert Consulting	TRP, Flächen/ Kostenprüfung	TRP, SP- Pferdemarkt	TRP, Sanierung Bestand
	3. 3.2008	29.11.2010	29.11.2010	29.11.2010
	Umbau Fuchsstraße	Umbau Fuchsstraße	Neubau Pferdemarkt	Bestandsvariante
Invest	15.116.350 €	37.620.350 €	25.395.350 €	20.070.900 €
Grundstückserlöse	-15.518.650 €	-15.518.650 €	-15.518.650 €	- €
Kostenrahmen	30.635.000 €	53.139.000 €	40.914.000 €	20.070.900 €
Rückbau "Großreuther Straße"	1.200.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €	
Grunderwerb	2.000.000 €	3.000.000 €	2.000.000 €	
Bau (200-700)	18.835.000 €	38.645.690 €	32.864.000 €	
Inwertsetzung	- €	- €	- €	18.442.000 €
Verwaltung, Planung, Bau	7 000 000 €			
Betriebszentrale (Werkstätten)	11 370 000 €			
Bezirke ohne Pferdemarkt	465 000 €			
Abweichungen Fuchsstr.-Fuchsstr.		19.810.690 €		
Unvorhergesehenes		3 462 011 €		
Bau (300+400)		2 928 685 €		
Aussenanlagen		3 486 566 €		
Altlasten		2 700 000 €		
Brandschutz Anpassung Stand 2011		1 032 430 €		
Denkmalschutz		1 481 495 €		
Ausstattung		1 202 200 €		
Planungskosten/ anteilig		3 517 303 €		
Am Pferdemarkt	3.750.000 €	5.443.310 €	- €	
KFZ Zulassung				
Bau	4.850.000 €	4.850.000,0 €	4.850.000,0 €	
Sanierung				1.628.900 €
Grundstück	- €	- €	- €	
Grundstückserlöse	15.518.650 €	15.518.650 €	15.518.650 €	- €
Großreuther Straße	12.852.000 €	12.852.000 €	12.852.000 €	
Sandreuthstraße	200.000 €	200.000 €	200.000 €	
Dickenstraße	466.650 €	466.650 €	466.650 €	
Rheinstraße	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	
Nutzungskosten		1.493.991 €/Jahr	1.028.752 €/Jahr	1.607.258 €/Jahr
Objektbetreuung		128.829 €/Jahr	102.875 €/Jahr	160.726 €/Jahr
Betrieb		772.975 €/Jahr	617.251 €/Jahr	964.355 €/Jahr
Instandhaltung		386.487 €/Jahr	308.626 €/Jahr	482.177 €/Jahr
NK/ Pferdemarkt		187.700 €/Jahr	enthalten	enthalten
NK/ Donaustraße		18.000 €/Jahr	enthalten	enthalten
Funktionale Bewertung				
	zusätzliche Wege bei Streugut-versorgung zur Donaustraße längere Weg für ASN zur KFZ Werkstatt Müllsammelfläche und Kleinwerkstatt sind doppelt notwendig		Streugut vor Ort kurzer Weg für ASN Flächeneinsparung strategisch günstige Lage im Stadtgebiet	lange Wege keine logische Trennung kein Zusammenwachsen der Betriebsteile

Team
Reindl & Partner

Berater
Architekten und
Ingenieure

Josef Reindl
Peter Risack
Arnd Willmann

Hintere
Cramergasse 16
90478 Nürnberg

PartG
Registergericht
AG Nürnberg
PR 56

Fax
0911 42458 26
Fon
0911 42458 0
www.
reindlteam.de

Anlage 7 [2]

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

311.01 Gutachten SÖR Zentrale

* Studie Pferdemarkt 2010*

AG: *SÖR- Stadt Nürnberg*
PL: Herr Kubaneck

STAND 29.11.10

1 Kostenrahmen

KR nach DIN 276

Kostengruppen			Teilbetrag	Gesamtbetrag
100	**Baugrundstück**		2.000.000 €	
200	**Erschließung**		4.398.375 €	
300	**Bauwerk - Baukonstruktion**		13.405.745 €	
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**		3.673.275 €	
500	**Aussenanlagen**		3.259.133 €	
600	**Ausstattung und Kunstwerke**		1.227.200 €	21.565.353 €
700	**Baunebenkosten**		4.313.071 €	
	Unvorhergesehenes in %	*10%*	*2.587.842* €	
	Index-Teuerung	*0%*	- €	
	Rundung		*-640* €	

GBK Gesamtbaukosten ohne Mehrwertsteuer **34.864.000 €**

Grundlagen:

1. Gutachten R+H, 12.12.09
2. Strukturplan SÖR/ TRP 22.11.2010
3. Kostenbasis 2009
4.

Hinweis:

1. Gebäudewerte nach Erbbau??
2.

100 Baugrundstück **2.000.000 €**

Gebäude gem. Zeitwert Sozialgebäude	4.300 m3	10 €/m3	43.000 €
Gebäude gem. Zeitwert 214/2/4/5&/8	49.300 m3	10 €/m3	493.000 €
Grundstückswerte/ Ablösen			1.464.000 €

200 Erschließung **4.398.375 €**

Abbruchkosten	53.600 m3	19 €/m3	1.018.400 €
Altlastenfaktor	53.600 m3	5 €/m3	268.000 €
Herrichten Geländeoberfläche	41.493 m2	25 €/m2	1.037.325 €
nicht öffentliche Erschließung	41.493 m2	50 €/m2	2.074.650 €

300 Bauwerk - Baukonstruktionen **13.405.745 €**

Werkstatt	3.364 m2	620 €/m2	2.085.680 €
Warmlager temperiert	4.373 m2	420 €/m2	1.836.660 €
Kaltlagerhalle	3.720 m2	330 €/m2	1.227.600 €
Freilager überdacht	2.411 m2	130 €/m2	313.430 €
PKW Abstellung geschossig	5.848 m2	280 €/m2	1.637.440 €
Freilager	1.729 m2	15 €/m2	25.935 €
Büro und Sozialflächen	6.900 m2	910 €/m2	6.279.000 €

Team
Reindl & Partner
Berater
Architekten und
Ingenieure
Josef Reindl
Peter Risack
Arnd Willmann
Hintere
Cramergasse 16
90478 Nürnberg
PartG
Registergericht
AG Nürnberg
PR 56
Fax
0911 42459 26
Fon
0911 42459-0

Anlage 7 3

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

400	**Bauwerk-Technische Anlagen**			**3.673.275 €**
	Werkstatt	3.580 m2	280 €/m2	1.002.400 €
	Warmlager temperiert	4.373 m2	80 €/m2	349.840 €
	Kaltlagerhalle	3.720 m2	20 €/m2	74.400 €
	Freilager überdacht	2.411 m2	20 €/m2	48.220 €
	PKW Abstellung geschossig	5.848 m2	60 €/m2	350.880 €
	Freilager	1.729 m2	15 €/m2	25.935 €
	Büro und Sozialflächen	6.900 m2	264 €/m2	1.821.600 €
500	**Aussenanlagen**			**3.259.133 €**
	Strassen und Wege	16.716 m2	150 €/m2	2.507.400 €
	Einfriedung und Tore	41.493 m2	1,5 €/m2	62.240 €
	Grünflächen	41.493 m2	1,0 €/m2	41.493 €
	Technische Anlagen in Außenanlagen	216 m2	3.000 €/m2	648.000 €
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			**1.227.200 €**
	Ausstattung KFZ Werkstatt			977.200 €
	Ausstattung Lagertechnik			250.000 €
700	**Baunebenkosten**			**4.313.071 €**
	Gebühren	21.565.353 €		323.480 €
	Gutachten	21.565.353 €		107.827 €
	Planungsleistung	21.565.353 €		3.881.763 €

Team
Reindl & Partner

Berater
Architekten und
Ingenieure

Josef Reindl
Peter Risack
Arnd Willmann

Hintere
Cramergasse 16
90478 Nürnberg

PartG
Registergericht
AG Nürnberg
PR 56

Fax
0911/42458-26
Fon
0911/42458-0
www.
reindl-team.de

Anlage 7[4]

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

311.01 Gutachten SÖR Zentrale

*** Studie Fuchsstraße 2010***

AG *SÖR- Stadt Nürnberg*
PL: Herr Kubaneck

STAND 29.11.10

1 Kostenrahmen — KR — nach DIN 276

	Kostengruppen		Teilbetrag	Gesamtbetrag
100	**Baugrundstück**		**3.000.000 €**	
200	**Erschließung**		**6.007.875 €**	
300	**Bauwerk - Baukonstruktion**		**17.564.851 €**	
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**		**5.289.151 €**	
500	**Aussenanlagen**		**4.768.888 €**	
600	**Ausstattung und Kunstwerke**		**1.227.200 €**	28.850.090 €
700	**Baunebenkosten**		**5.770.018 €**	
	*Unvorhergesehenes in % **	*10%*	***3.462.011 €***	
	Index-Teuerung	*0%*	***- €***	
	Rundung		***-993 €***	

GBK Gesamtbaukosten ohne Mehrwertsteuer **47.089.000 €**

Grundlagen:

1. Mummert Gutachten 28.2.2008
2. Gutachten LGA 5.2.2005, 22.2.2005,
3. Gutachten Umweltanalytik Nbg. 24.10.08, 6.11.08
5. Strukturplan SÖR/ TRP 22.11.2010
4. Kostenbasis 2009

Hinweis:

1. Gebäudewerte nach Erbbau??
2.

100 Baugrundstück — 3.000.000 €

	0 m3	0 €/m3	- €
	0 m3	0 €/m3	- €
Grundstück			3.000.000 €

200 Erschließung — 6.007.875 €

Abbruch inkl. Altlastbeseitigung (GUN 24.10.08)			3.000.000 €
Herrichten Geländeoberfläche	40.105 m2	25 €/m2	1.002.625 €
nicht öffentliche Erschließung	40.105 m2	50 €/m2	2.005.250 €

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten und Ingenieure
Josef Reindl
Peter Risack
Arno Willmann
Hintere Cramergasse 16
90478 Nürnberg
PartG
Registergericht AG Nürnberg PR 56
Fax 0911 42458-[illegible]
Fon 0911 42458-0
[illegible]

300 Bauwerk - Baukonstruktionen — 17.564.851 €

Fuchsstraße				**14.372.411 €**
Werkstatt Neu-Sanierungskosten	3.364 m2	410 €/m2	1.379.240 €	
Anpassung Brandschutz	3.364 m2	215 €/m2	723.260 €	
Warmlager Neu-Sanierungskosten	1.150 m2	320 €/m2	368.000 €	
Anpassung Brandschutz	1.150 m2	215 €/m2	247.250 €	
Kaltlagerhalle Neu-Sanierungskosten	320 m2	290 €/m2	92.800 €	
Anpassung Brandschutz	320 m2	215 €/m2	68.800 €	
Freilager überdacht Neu	3.750 m2	130 €/m2	487.500 €	
PKW Abstellung geschossig Neu	5.848 m2	280 €/m2	1.637.440 €	
Freilager	1.729 m2	15 €/m2	25.935 €	
Büro und Sozialflächen Sanierung 1,2,3	10.689 m2	720 €/m2	7.696.080 €	
Auflagen Denkmalschutz	10.689 m2	154 €/m2	1.646.106 €	

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

Am Pferdemarkt **3.192.440 €**

Bau 1: Sanierung zum Sozialgebäude	3.600 m3	639 €/m3	0,6	1.380.240 €
Bau 2: Neubau Verwaltung	1.130 m2	910 €/m2	1	1.028.300 €
Bau 3: Neubau Werkzeughalle	360 m2	420 €/m2	1	151.200 €
Bau 4: Neubau Fahrzeughalle	615 m2	420 €/m2	1	258.300 €
Bau 5: Neubau Carport Transporter	675 m2	130 €/m2	1	87.750 €
Bau 6: Neubau Carport Kleinfahrzeuge	1.215 m2	130 €/m2	1	157.950 €
Bau 6: Neubau Carport Anhänger/ Gerät	990 m2	130 €/m2	1	128.700 €

Team
Reindl & Partner

Berater
Architekten und
Ingenieure

Josef Reindl
Peter Risack
Arnd Willmann

Hirtere
Cramergasse 16
90478 Nürnberg

PartG
Registergericht
AG Nürnberg
PR 56

Fax
0911 42458-26
Fon
0911 42458-0
www.
reindl-team.de

Anlage 7 6

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

400	**Bauwerk-Technische Anlagen**					**5.289.151 €**
	Fuchsstraße					**4.112.191 €**
	Werkstatt	3.364 m2	220 €/m2		740.080 €	
	Warmlager temperiert	1.150 m2	80 €/m2		92.000 €	
	Kaltlagerhalle	320 m2	20 €/m2		6.400 €	
	Freilager überdacht	3.750 m2	20 €/m2		75.000 €	
	PKW Abstellung geschossig	5.848 m2	60 €/m2		350.880 €	
	Freilager	1.729 m2	15 €/m2		25.935 €	
	Büro und Sozialflächen im Bestand 1,2,3	10.689 m2	264 €/m2		2.821.896 €	
	Am Pferdemarkt					**1.176.960 €**
	Bau 1: Sanierung zum Sozialgebäude	3.600 m3	344 €/m3	0,6	743.040 €	
	Bau 2: Neubau Verwaltung	1.130 m2	264 €/m2	1	298.320 €	
	Bau 3: Neubau Werkzeughalle	360 m2	80 €/m2	1	28.800 €	
	Bau 4: Neubau Fahrzeughalle	615 m2	80 €/m2	1	49.200 €	
	Bau 5: Neubau Carport Transporter	675 m2	20 €/m2	1	13.500 €	
	Bau 6: Neubau Carport Kleinfahrzeuge	1.215 m2	20 €/m2	1	24.300 €	
	Bau 6: Neubau Carport Anhänger/ Gerät	990 m2	20 €/m2	1	19.800 €	
500	**Aussenanlagen**					**4.768.888 €**
	Fuchsstraße					**3.873.963 €**
	Strassen und Wege	20.838 m2	150 €/m2		3.125.700 €	
	Einfriedung und Tore	40.105 m2	1,5 €/m2		60.158 €	
	Grünflächen	40.105 m2	1,0 €/m2		40.105 €	
	Technische Anlagen in Außenanlagen	216 m2	3.000 €/m2		648.000 €	
	Am Pferdemarkt					**894.925 €**
	Strassen und Wege	5.799 m2	150 €/m2		869.850 €	
	Einfriedung und Tore	10.030 m2	1,5 €/m2		15.045 €	
	Grünflächen	10.030 m2	1,0 €/m2		10.030 €	
	Technische Anlagen in Außenanlagen	0 m2	3.000 €/m2		- €	
600	**Ausstattung und Kunstwerke**					**1.227.200 €**
	Ausstattung KFZ Werkstatt				977.200 €	
	Ausstattung Lagertechnik				250.000 €	
700	**Baunebenkosten**					**5.770.018 €**
	Gebühren	28.850.090 €			432.751 €	
	Gutachten	28.850.090 €			144.250 €	
	Planungsleistung	28.850.090 €			5.193.016 €	

Team
Reindl & Partner

Berater
Architekten und
Ingenieure

Josef Reindl
Peter Risack
Arnd Willmann

Hintere
Cramergasse 16
90478 Nürnberg

PartG
Registergericht
AG Nürnberg
PR 56

Fax
0911 42458-26
Fon
0911 42458-0
www
reindl-team.de

Anlage 7 7

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

311.01 Gutachten SÖR Zentrale

Bestandsvariante 2010

AG: *SÖR- Stadt Nürnberg*
PL: Herr Kubaneck

STAND 29.11.10

1 Kostenrahmen — KR — nach DIN 276

	Kostengruppen		Teilbetrag	Gesamtbetrag
100	**Baugrundstück**		- €	
200	**Erschließung**		- €	
300	**Bauwerk - Baukonstruktion**		7.888.790 €	
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**		2.381.534 €	
500	**Aussenanlagen**		3.000.235 €	
600	**Ausstattung und Kunstwerke**		700.000 €	13.970.559 €
700	**Baunebenkosten**		2.794.112 €	
	*Unvorhergesehenes in % **	*10%*	*1.676.467 €*	
	Index-Teuerung	*0%*	*- €*	
	Rundung		*862 €*	
GBK	**Gesamtbaukosten**		ohne Mehrwertsteuer	**18.442.000 €**

Grundlagen:
1. Bestandsaufnahme TRP, 11-2010
2. BKI 2009
3.
5.
4.

Hinweis:
1. "0" Variante bedeutet Sanierungsaufwand in den Bestandsflächen, da hier in den letzten Jahren nur das nötigste gemacht wurde
2. Die Preise sind an die jeweiligen Flächen angepasst (Kleinflächenzuschlag)

100	**Baugrundstück**					**- €**
		0 m3	0 €/m3		- €	
		0 m3	0 €/m3		- €	
					- €	
200	**Erschließung**					**- €**
					- €	
		0 m2	0 €/m2		- €	
		0 m2	0 €/m2		- €	
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	**38.281 m2**				**7.888.790 €**
	Sandreuthstraße	855 m2				188.150 €
	Unterstellhalle sanieren	210 m2	80 €/m2		16.800 €	
	Unterstellhalle ergänzen	300 m2	130 €/m2		39.000 €	
	Lagerhalle sanieren	45 m2	330 €/m2		14.850 €	
	Sozial Gebäude sanieren	250 m2	250 €/m2		62.500 €	
	Sozial Gebäude ergänzen (UKL/ Dusch)	50 m2	1.100 €/m2		55.000 €	
	Pferdemarkt					1.380.240 €
	Bau 1 zum Sozialgebäude umbauen	3.600 m3	639 €/m3	0,6	1.380.240 €	
	Jakob Wolff Straße	356 m2				112.040 €
	Lagerschuppen abbrechen	96 m2	15 €/m2		1.440 €	
	Lagergebäude errichten	90 m2	420 €/m2		37.800 €	
	Fahrzeugabstellung errichten	60 m2	330 €/m2		19.800 €	
	Sozialgebäude sanieren	80 m2	250 €/m2		20.000 €	

Team
Reindl & Partner
PartG

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

Sozialgebäude ergänzen (UKL/Dusch)	30 m2	1.100 €/m2	33.000 €	
Hans Kalb Straße	1.778 m2			468.120 €
Lagerschuppen abbrechen	288 m3	15 €/m3	4.320 €	
Fahrzeugabstellung errichten	90 m2	420 €/m2	37.800 €	
Salzhalle	1.000 m2	330 €/m2	330.000 €	
Werkstätten zu Büros umbauen	400 m2	240 €/m2	96.000 €	
Donaustraße	3.682 m2			1.119.040 €
Schreinerei und Zimmerei neu bauen	1.217 m2	620 €/m2	754.540 €	
Schlosserei in alt Zimmerei erweitern	475 m2	210 €/m2	99.750 €	
Sozialflächen Bezirke neu (20 MA)	200 m2	1.100 €/m2	220.000 €	
Sanierung Lagerhallen/ Garagen	1.790 m2	25 €/m2	44.750 €	
Großreuther Straße				
Verwaltung	31.610 m2			4.621.200 €
Schimmelsanierung UG-undichter Keller	1.140 m2	510 €/m2	581.400 €	
Gebäudesanierung EnEV	1.140 m2	210 €/m2	239.400 €	
Brandschutzanpassung	1.140 m2	215 €/m2	245.100 €	
Sozialflächen neu (35 MA)	350 m2	1.100 €/m2	385.000 €	
Wekstätten/Lager				
ASR Anpassung	6.150 m2	26 €/m2	159.900 €	
Gebäudesanierung EnEV	6.150 m2	180 €/m2	1.107.000 €	
Brandschutzanpassung	6.150 m2	65 €/m2	399.750 €	
Tore erneuern	6.150 m2	27 €/m2	166.050 €	
Salzdome				
Generalsanierung	1.000 m2	330 €/m2	330.000 €	
Tankstelle				
Rückbau	240 m2	415 €/m2	99.600 €	
Geräte/ KFZ Unterstellhalle				
Neubau für 25 Fahrzeuge/LKW	1.900 m2	420 €/m2	798.000 €	
Unterkunft Bereitschaft				
Neubau für 10 MA	100 m2	1.100 €/m2	110.000 €	

400 Bauwerk-Technische Anlagen — 2.381.534 €

Sandreuthstraße				64.700 €
Unterstellhalle sanieren	210 m2	20 €/m2	4.200 €	
Unterstellhalle ergänzen	300 m2	20 €/m2	6.000 €	
Lagerhalle sanieren	45 m2	100 €/m2	4.500 €	
Sozial Gebäude sanieren	250 m2	120 €/m2	30.000 €	
Sozial Gebäude ergänzen (UKL/ Dusch)	50 m2	400 €/m2	20.000 €	
Pferdemarkt				743.040 €
Bau 1 zum Sozialgebäude umbauen	3.600 m3	344 €/m3	743.040 €	
Jakob Wolff Straße				26.896 €
Lagerschuppen abbrechen	96 m2	1 €/m2	96 €	
Lagergebäude errichten	90 m2	80 €/m2	7.200 €	
Fahrzeugabstellung errichten	60 m2	20 €/m2	1.200 €	
Sozialgebäude sanieren	80 m2	80 €/m2	6.400 €	
Sozialgebäude ergänzen (UKL/Dusch)	30 m2	400 €/m2	12.000 €	
Hans Kalb Straße				244.088 €
Lagerschuppen abbrechen	288 m3	1 €/m2	288 €	
Fahrzeugabstellung errichten	90 m2	20 €/m2	1.800 €	
Salzhalle	1.000 m2	210 €/m2	210.000 €	
Werkstätten zu Büros umbauen	400 m2	80 €/m2	32.000 €	

Team
Reindl & Partner
Berater
Architekten und
Ingenieure
Josef Reindl
Peter Rasch
Arnd Willmann
Hintere
Cramergasse 16
90478 Nürnberg
PartG
Registergericht
AG Nürnberg
PR 56
Fax
0911/42458-26
Fon
0911/42458-0
www.
reindl-team.de

Anlage 7 9

Team
Reindl & Partner
Berater, Architekten
und Ingenieure

	Donaustraße				496.280 €
	Schreinerei und Zimmerei neu bauen	1.217 m2	280 €/m2	340.760 €	
	Schlosserei in alt Zimmerei erweitern	475 m2	110 €/m2	52.250 €	
	Sozialflächen Bezirke neu (20 MA)	200 m2	400 €/m2	80.000 €	
	Sanierung Lagerhallen/ Garagen	1.790 m2	13 €/m2	23.270 €	
	Großreuther Straße				806.530 €
	Verwaltung				
	Schimmelsanierung UG-undichter Keller	1.140 m2	4 €/m2	4.560 €	
	Gebäudesanierung EnEV	1.140 m2	12 €/m2	13.680 €	
	Brandschutzanpassung	1.140 m2	52 €/m2	59.280 €	
	Sozialflächen neu (35 MA)	350 m2	380 €/m2	133.000 €	
	Wekstätten			- €	
	ASR Anpassung	6.150 m2	3 €/m2	15.375 €	
	Gebäudesanierung EnEV	6.150 m2	6 €/m2	36.900 €	
	Brandschutzanpassung	6.150 m2	21 €/m2	129.150 €	
	Tore erneuern	6.150 m2	2 €/m2	9.225 €	
	Salzdome			- €	
	Generalsanierung	1.000 m2	210 €/m2	210.000 €	
	Tankstelle			- €	
	Rückbau	240 m2	14 €/m2	3.360 €	
	Geräte/ KFZ Unterstellhalle			- €	
	Neubau für 25 Fahrzeuge	1.900 m2	80 €/m2	152.000 €	
	Unterkunft Bereitschaft			- €	
	Neubau für 10 MA	100 m2	400 €/m2	40.000 €	
500	**Aussenanlagen**				**3.000.235 €**
	Sandreuthstraße, Sanierung	893 m2	45 €/m2	40.185 €	
	Pferdemarkt, Sanieren Bau 1/ Umbau Soz.	2.867 m2	65 €/m2	186.355 €	
	Jakob Wolf Straße, Sanierung	506 m2	45 €/m2	22.770 €	
	Hans Kalb Straße, Sanierung	9.870 m2	45 €/m2	444.150 €	
	Donaustraße, Sanierung	12.345 m2	65 DM/m2	802.425 €	
	Großreuther Straße, Sanierung	33.430 m2	45 DM/m2	1.504.350 €	
600	**Ausstattung und Kunstwerke**				**700.000 €**
	Salzförderung			500.000 €	
	Lagertechnik			200.000 €	
700	**Baunebenkosten**				**2.794.112 €**
	Gebühren	13.970.559 €		209.558 €	
	Gutachten	13.970.559 €		69.853 €	
	Planungsleistung	13.970.559 €		2.514.701 €	

Team
Reindl & Partner

Berater
Architekten und
Ingenieure

Josef Reindl
Peter Risack
Arnd Wollmann

Hintere
Cramergasse 16
90478 Nürnberg

PartG
Registergericht
AG Nürnberg
PR 56

Fax
0911 42458-26
Fon
0911 42458-0
www.
reindl-team.de

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Anlage 8.1

Variante "Am Pferdemarkt"

	Periode	Jahr	Invest	Zins	Annuität	Kumuliert bis 2040	Summen
Bauphase	1	2011	1.500.000 €	4%	88.320 €	2.561.277 €	
	2	2012	2.000.000 €	4%	120.026 €	3.360.727 €	
	3	2013	11.500.000 €	4%	704.243 €	19.014.567 €	**64.339.668 €**
	4	2014	19.500.000 €	4%	1.220.064 €	31.721.662 €	
	5	2015	4.800.000 €	4%	307.257 €	7.681.436 €	
Um-setzung	6	2016	- 1.166.500 €	4%	- 46.660 €	- 1.119.840 €	
	7	2017	- 2.500.000 €	4%	- 100.000 €	- 2.300.000 €	**-15.035.840 €**
	8	2018	- 13.200.000 €	4%	- 528.000 €	- 11.616.000 €	
			Einsp. Miete	**Einsp. Personal**	**Kosten Nutzung**		
Betriebsphase	9	2019	-500.000 €		1.030.000 €		
	10	2020	-502.500 €	-1.550.000 €	1.050.600 €		
	11	2021	-505.013 €	-1.581.000 €	1.071.612 €		
	12	2022	-507.538 €	-1.612.620 €	1.093.044 €		
	13	2023	-510.075 €	-1.644.872 €	1.114.905 €		
	14	2024	-512.626 €	-1.677.770 €	1.137.203 €		
	15	2025	-515.189 €	-1.711.325 €	1.159.947 €		
	16	2026	-517.765 €	-1.745.552 €	1.183.146 €		
	17	2027	-520.354 €	-1.780.463 €	1.206.809 €		
	18	2028	-522.955 €	-1.816.072 €	1.230.945 €		
	19	2029	-525.570 €	-1.852.393 €	1.255.564 €		
	20	2030	-528.198 €	-1.889.441 €	1.280.676 €		
	21	2031	-530.839 €	-1.927.230 €	1.306.289 €		
	22	2032	-533.493 €	-1.965.775 €	1.332.415 €		
	23	2033	-536.161 €	-2.005.090 €	1.359.063 €		
	24	2034	-538.841 €	-2.045.192 €	1.386.244 €		
	25	2035	-541.536 €	-2.086.096 €	1.413.969 €		
	26	2036	-544.243 €	-2.127.818 €	1.442.249 €		
	27	2037	-546.964 €	-2.170.374 €	1.471.094 €		
	28	2038	-549.699 €	-2.213.782 €	1.500.516 €		
	29	2039	-552.448 €	-2.258.057 €	1.530.526 €		
	30	2040	-555.210 €	-2.303.218 €	1.561.136 €		
		Summe	**-11.597.216 €**	**-39.964.142 €**	**30.177.953 €**		

"Kummuliert bis 2040":
Gesamtsumme der Ausgaben bzw. Einsparungen "Immobilien" bis zum Bezugsjahr 2040
"Summe":
Gesamtsumme der bis zum Bezugsjahr 2040 anfallenden Ausagben bzw. Einsparungen "Immobilien"

Kapitaldienst auf Laufzeit	64.339.668 €
Tilgungserlöse auf Laufzeit (*)	-15.035.840 €
Einsparung Miete	-11.597.216 €
Einsparung Personal	-39.964.142 €
Zwischensumme Invest. / Einsparung	**-2.257.529 €**
Kosten Betrieb	30.177.953 €
Leerstandskosten "Fuchsstraße"	2.014.749 €
Einnahmeausfälle Pacht	883.000 €
Zwischensumme Betrieb & Sonstiges	**33.075.702 €**
GESAMT	**30.818.173 €**

(*) Erlöse aus dem Verkauf städtischer Liegenschaften

Variante "Am Pferdemarkt"

		Leerstandskosten Fuchsstraße	Einnahmeausfälle Pachten
1	2011	184.000 €	88.300 €
2	2012	187.680 €	88.300 €
3	2013	191.434 €	88.300 €
4	2014	195.262 €	88.300 €
5	2015	199.168 €	88.300 €
6	2016	203.151 €	88.300 €
7	2017	207.214 €	88.300 €
8	2018	211.358 €	88.300 €
9	2019	215.585 €	88.300 €
10	2020	219.897 €	88.300 €
		2.014.749 €	**883.000 €**

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Anlage 8.2

Variante "Fuchsstraße"

	Periode	Jahr	Invest	Zins	Annuität	Kumuliert bis 2040	Summe
Bauphase	1	2011	4.000.000 €	4%	235.520 €	6.830.072 €	
	2	2012	3.000.000 €	4%	191.064 €	5.349.799 €	
	3	2013	13.000.000 €	4%	900.059 €	24.301.604 €	**95.283.648 €**
	4	2014	20.000.000 €	4%	1.514.271 €	34.828.226 €	
	5	2015	11.500.000 €	4%	958.958 €	23.973.947 €	
Um-setzung	6	2016	- 1.166.500 €	4%	- 46.660 €	-1.119.840 €	
	7	2017	- 2.500.000 €	4%	- 100.000 €	-2.300.000 €	**-15.035.840 €**
	8	2018	- 13.200.000 €	4%	- 528.000 €	-11.616.000 €	
			Einsp. Miete	**Einsp. Personal**	**Kosten Nutzung**		
Betriebsphase	9	2019	-500.000 €		1.490.000 €		
	10	2020	-502.500 €	-1.550.000 €	1.519.800 €		
	11	2021	-505.013 €	-1.581.000 €	1.550.196 €		
	12	2022	-507.538 €	-1.612.620 €	1.581.200 €		
	13	2023	-510.075 €	-1.644.872 €	1.612.824 €		
	14	2024	-512.626 €	-1.677.770 €	1.645.080 €		
	15	2025	-515.189 €	-1.711.325 €	1.677.982 €		
	16	2026	-517.765 €	-1.745.552 €	1.711.542 €		
	17	2027	-520.354 €	-1.780.463 €	1.745.772 €		
	18	2028	-522.955 €	-1.816.072 €	1.780.688 €		
	19	2029	-525.570 €	-1.852.393 €	1.816.302 €		
	20	2030	-528.198 €	-1.889.441 €	1.852.628 €		
	21	2031	-530.839 €	-1.927.230 €	1.889.680 €		
	22	2032	-533.493 €	-1.965.775 €	1.927.474 €		
	23	2033	-536.161 €	-2.005.090 €	1.966.023 €		
	24	2034	-538.841 €	-2.045.192 €	2.005.344 €		
	25	2035	-541.536 €	-2.086.096 €	2.045.451 €		
	26	2036	-544.243 €	-2.127.818 €	2.086.360 €		
	27	2037	-546.964 €	-2.170.374 €	2.128.087 €		
	28	2038	-549.699 €	-2.213.782 €	2.170.649 €		
	29	2039	-552.448 €	-2.258.057 €	2.214.062 €		
	30	2040	-555.210 €	-2.303.218 €	2.258.343 €		
		Summe	**-11.597.216 €**	**-39.964.142 €**	**43.655.485 €**		

"Kummuliert bis 2040":
Gesamtsumme der Ausgaben bzw. Einsparungen "Immobilien" bis zum Bezugsjahr 2040
"Summe":
Gesamtsumme der bis zum Bezugsjahr 2040 anfallenden Ausagben bzw. Einsparungen "Immobilien"

Kapitaldienst auf Laufzeit	95.283.648 €
Tilgungserlöse auf Laufzeit (*)	-15.035.840 €
Einsparung Miete	-11.597.216 €
Einsparung Personal	-39.964.142 €
Zwischensumme Invest. / Einsparung	**28.686.451 €**
Kosten Betrieb	43.655.485 €
Zwischensumme Betrieb & Sonstiges	**43.655.485 €**
GESAMT	**72.341.937 €**

(*) Erlöse aus dem Verkauf städtischer Liegenschaften

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Anlage 8.3

Variante "Bestandsvariante"

	Periode	Jahr	Invest	Zins	Annuität	Kumuliert bis 2040	Summe
Bauphase	1	2011	2.000.000 €	4%	117.760 €	3.415.036 €	
	2	2012	5.000.000 €	4%	300.065 €	8.401.817 €	
	3	2013	9.000.000 €	4%	551.147 €	14.880.965 €	**33.232.500 €**
	4	2014	3.000.000 €	4%	187.702 €	4.880.256 €	
	5	2015	1.100.000 €	4%	66.177 €	1.654.426 €	
Um-setzung	6	2016	- €	4%	- €	- €	
	7	2017	- €	4%	- €	- €	**- €**
	8	2018	- €	4%	- €	- €	

			Einsp. Miete	Einsp. Personal	Kosten Nutzung
Betriebsphase	9	2019	0,00 €		1.610.000 €
	10	2020	0,00 €	-400.000 €	1.642.200 €
	11	2021	0,00 €	-408.000 €	1.675.044 €
	12	2022	0,00 €	-416.160 €	1.708.545 €
	13	2023	0,00 €	-424.483 €	1.742.716 €
	14	2024	0,00 €	-432.973 €	1.777.570 €
	15	2025	0,00 €	-441.632 €	1.813.121 €
	16	2026	0,00 €	-450.465 €	1.849.384 €
	17	2027	0,00 €	-459.474 €	1.886.372 €
	18	2028	0,00 €	-468.664 €	1.924.099 €
	19	2029	0,00 €	-478.037 €	1.962.581 €
	20	2030	0,00 €	-487.598 €	2.001.833 €
	21	2031	0,00 €	-497.350 €	2.041.869 €
	22	2032	0,00 €	-507.297 €	2.082.707 €
	23	2033	0,00 €	-517.443 €	2.124.361 €
	24	2034	0,00 €	-527.792 €	2.166.848 €
	25	2035	0,00 €	-538.347 €	2.210.185 €
	26	2036	0,00 €	-549.114 €	2.254.389 €
	27	2037	0,00 €	-560.097 €	2.299.476 €
	28	2038	0,00 €	-571.298 €	2.345.466 €
	29	2039	0,00 €	-582.724 €	2.392.375 €
	30	2040	0,00 €	-594.379 €	2.440.223 €
		Summe	**0,00 €**	**-10.313.327 €**	**47.171.363 €**

"Kummuliert bis 2040":
Gesamtsumme der Ausgaben bzw. Einsparungen "Immobilien" bis zum Bezugsjahr 2040
"Summe":
Gesamtsumme der bis zum Bezugsjahr 2040 anfallenden Ausagben bzw. Einsparungen "Immobilien"

Kapitaldienst auf Laufzeit	33.232.499,69 €
Tilgungserlöse auf Laufzeit (*)	0,00 €
Einsparung Miete	0,00 €
Einsparung Personal	-10.313.327 €
Zwischensumme Invest. / Einsparung	**22.919.173 €**
Kosten Betrieb	47.171.363 €
Zwischensumme Betrieb & Sonstiges	**47.171.363 €**
GESAMT	**70.090.536 €**

(*) Erlöse aus dem Verkauf städtischer Liegenschaften

Gegenüberstellung Kostenverlauf "Am Pferdemarkt" vs. "Bestandsvariante"

Anlage 9

		Am Pferdemarkt				Bestandsvariante			
		Auszahlungen		Einsparungen		Auszahlungen		Einsparungen	
	Ab Jahr ... nach Baubeginn	Zins & Tilgung "Bau"	Betriebskosten	Grundstücks-erlöse	Personal & Mieten	Zins & Tilgung "Bau"	Betriebskosten	Grundstücks-erlöse	Personal & Mieten
	(ab) 6	**2.439.907 €**	**1.030.000 €**	46.660 €		**1.222.848 €**	**1.610.000 €**	- €	
	7			100.000 €				- €	
	8			528.000 €				- €	
	(ab) 9			**674.660 €**	500.000 €			**- €**	- €
	10				1.550.000 €				400.000 €
	(ab) 10				**2.050.000 €**				**400.000 €**

Jahr ... nach Bau-Ende	Jahr ... nach Bau-Beginn	Zins & Tilgung	Betrieb	Einsparungen	Differenz	Zins & Tilgung	Betrieb	Einsparungen	Differenz
	Ende Bau	5.781.807 €				3.884.070 €			
1	6	8.221.714 €	1.030.000 €	46.660 €	9.205.054 €	5.106.918 €	1.610.000 €	- €	6.716.918 €
2	7	10.661.621 €	2.060.000 €	193.320 €	12.528.301 €	6.329.766 €	3.220.000 €	- €	9.549.766 €
3	8	13.101.528 €	3.090.000 €	867.980 €	15.323.548 €	7.552.614 €	4.830.000 €	- €	12.382.614 €
4	9	15.541.435 €	4.120.000 €	2.042.640 €	17.618.795 €	8.775.462 €	6.440.000 €	- €	15.215.462 €
5	10	17.981.342 €	5.150.000 €	4.767.300 €	18.364.042 €	9.998.310 €	8.050.000 €	400.000 €	17.648.310 €
6	11	20.421.249 €	6.180.000 €	7.491.960 €	19.109.289 €	11.221.158 €	9.660.000 €	800.000 €	20.081.158 €
7	12	22.861.156 €	7.210.000 €	10.216.620 €	19.854.536 €	12.444.006 €	11.270.000 €	1.200.000 €	22.514.006 €
8	13	25.301.063 €	8.240.000 €	12.941.280 €	20.599.783 €	13.666.854 €	12.880.000 €	1.600.000 €	24.946.854 €
9	14	27.740.970 €	9.270.000 €	15.665.940 €	21.345.030 €	14.889.702 €	14.490.000 €	2.000.000 €	27.379.702 €
10	15	30.180.877 €	10.300.000 €	18.390.600 €	22.090.277 €	16.112.550 €	16.100.000 €	2.400.000 €	29.812.550 €