

**Neubau einer Betriebszentrale für den Eigenbetrieb SÖR; Standort: Am Pferdemarkt
hier: Neues Gesamtkonzept, Vorstellung und Beschluss
Anträge der CSU-Stadtratsfraktion vom 03.02.2014, 22.02.2016, 04.04.2016 und 23.01.2017**

Entscheidungsvorlage

Vorangegangene Beschlüsse

Im Werkausschuss Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg am 02.03.2011 wurde der Standort „Am Pferdemarkt“ für den Neubau der SÖR-Zentrale festgelegt und die Erstellung eines Auslobungstextes zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs veranlasst.

Mit Beschluss des StR am 23.05.2012 wurde die Bauverwaltung beauftragt, den Realisierungswettbewerb in Zusammenarbeit mit dem SÖR durchzuführen.

Mit Beschluss des SÖR-WerKA am 22.03.2013 wurde die Objektplanung an den Wettbewerbsgewinner Bolwin & Wulf Architekten vergeben. Der Wettbewerb als auch die vergebene Planung umfasste die Errichtung der SÖR-Zentrale am Pferdemarkt mit ca. 400 Büroarbeitsplätzen, den verschiedenen Werkstätten und Lagern des Werkbetriebs, Fahrzeugabstellhallen, Winterdienstflächen und den Sozialräumen für gewerbliche Mitarbeiter.

Bisherige Kostenentwicklung

Der Kostenanschlag der ursprünglichen Studie 11/2010 betrug ca. 41 Mio EUR. Dieser erhöhte sich mit dem Wettbewerbsergebnis 11/2012 auf ca. 66 Mio EUR. Anschließende Optimierungsversuche erbrachten keine wesentlichen monetären Verbesserungen. Da das Objekt in dieser Höhe nicht finanzierbar war, wurde das ursprüngliche Konzept 'Bau einer Gesamtzentrale' am Pferdemarkt komplett überdacht.

Konzeptänderungen

Zur Reduzierung des Invests wurden alle Büroarbeitsplätze, die nicht zwingend am Pferdemarkt unterkommen müssen (SÖR 1, SÖR/3, SÖR/V, SÖR/FSW, SÖR/WB = gesamt ca. 325 Arbeitsplätze), aus dem Gesamtpaket herausgenommen. Diese Arbeitsplätze wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 08.07.2015 ab 02/2017 in der 'SÖR-Bürozentrale' zusammen mit OA/1-Kfz Zulassungsstelle am Rathenauplatz 12-18 und Sulzbacher Straße 2-6 zusammengeführt.

Der somit reduzierte Standort „Am Pferdemarkt“ wird nun zur 'SÖR-Betriebszentrale'. Dort wird SÖR/2 (Betrieb und Unterhalt) mit folgenden Bereichen untergebracht:

- die Leitungsebene SÖR/2
- die Fachkoordinationen Straße/Grün und Straßenreinigung
- die Unterhalts- und Pflegebezirke 3 (Altstadt) und 4 (Südwest)
- die Werkbetriebe mit entsprechenden Lagern
 - Kfz-Werkstatt
 - Verkehrssicherung und Schilderwerkstatt
 - Schlosserei
 - Zimmerei
 - Maurertrupp
 - Baugruppe Grün
 - Spieleinrichtungen
 - Großflächenmähd
 - Fahrdienst
 - Straßenbegleitgrün
 - Gerätewirtschaft
- die Winterdienstgerätschaften und -lager

Gesamt werden am Pferdemarkt ca. 85 Büroarbeitsplätze, 290 gewerbliche Mitarbeiter, 280 Fahrzeuge verschiedenster Art mit dazugehörigen Anbauteilen und 250 Mitarbeiterstellplätze (zwingend wegen Winterdienst) untergebracht. Der Flächenbedarf entspricht dem der Wettbewerbsvorgabe. Durch die Splittung in 'Büro' und 'Betrieb' entfällt der ursprünglich geplante Bürokomplex an der Schwabacher Straße.

Die nun abgespeckte Planung, weiterhin basierend auf dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs, wurde zusammen mit dem Wettbewerbsgewinner Bolwin & Wulf erarbeitet und optimiert. Neben dem Entfall von Büroflächen wurden zur Kostenentlastung anstelle der geplanten Tiefgarage die Kfz-Hallen mit einem aufgesetzten Parkdeck ausgestattet. Teile der ursprünglich geschlossenen Fahrzeughalle werden als offene Halle konzipiert. Aufgrund der reduzierten Mitarbeiteranzahl wird auf die Errichtung einer Kantine verzichtet. Die Betriebszentrale wird in 3 Module aufgeteilt. Durch die Errichtung in zeitlichen Abständen, muss die Investition nicht en bloc getätigt werden.

Die erste Phase (Modul 1.1 und 1.2.) dient im Wesentlichen der Freimachung des Standortes Großreuth, welcher einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Die aus dem Verkauf des Grundstücks generierten Mittel unterstützen die Finanzierung der Betriebszentrale.

Die Gesamtkosten für alle 3 Module sind Stand 06/2015 mit brutto 47,8 Mio EUR angesetzt.

Die Kostenschätzung wurde von dritter Seite (GCA Projektmanagement + Consulting GmbH) hinsichtlich Plausibilität geprüft und auch unter Berücksichtigung theoretischer Preissteigerungen von ca. 2% pro Jahr bis 2022 als auskömmlich begutachtet; Prüfbericht siehe Anlage.

Kurzbeschreibung der Module (siehe auch Planbeilage)

Modul 1:

Dieses wird aus logistischen Gründen voraussichtlich in zwei Abschnitten erfolgen.

Modul 1.1:

- Rückbau der Gebäude Am Pferdemarkt 20-24 und Schwabacher Straße 11-13 (ehem. Fa. Can und Fa. Evenord)
- Errichtung der Kfz-Werkstattgebäudes mit Verwaltungs- und Sozialbereich. Damit können die im Gebäude Am Pferdemarkt 23 untergebrachten Mitarbeiter in die neuen Sozialbereiche umziehen und das Gebäude abgerissen werden.

Modul 1.2: (nach Verlagerung des Wertstoffhofes)

- Rückbau des Gebäudes Am Pferdemarkt 23
- Errichtung der geschlossenen Fahrzeughalle (mit Parkdeck und Rampe)
- Errichtung der offenen Fahrzeughalle Süd (mit Parkdeck)
- Winterdienststreuemittelager

⇒ **Kostenansatz Modul 1 = 29,9 Mio EUR** (inkl. Verlagerung des Wertstoffhofes)

Das Rechnungsprüfungsamt hat am 31.03.2016 die Kostenschätzung des Moduls 1 aus der Studie des AB Bolwin & Wulf Stand 09.06.2015 - Index B auf Plausibilität geprüft und bestätigt.

Der alternative Sanierungsbedarf für den Gesamtstandort Großreuth SÖR + OA würde 10,9 Mio EUR betragen.

Modul 2:

- Errichtung des östlichen Werkstättentrakt mit Verwaltungs- und Sozialbereich

⇒ **Kostenansatz = 7,4 Mio EUR**

Modul 3:

- Rückbau des Gebäudes Am Pferdemarkt 26
- Errichtung des westlichen Werkstättentrakts mit Verwaltungs- und Sozialbereich
- Errichtung der überdachten Fahrzeugabstellung nördlich der Kfz-Werkstatt

⇒ **Kostenansatz = 10,5 Mio EUR**

Zur Freimachung des Standortes Großreuth werden die Einheiten wie folgt umgezogen:

Einheit		zukünftig	Bezug
OA/Kfz-Zulassung - Hauptstelle	⇒	Rathenauplatz	April 2017
- Großfahrzeuge	⇒	N.N.	offen
SÖR/2-W/1, Kfz-Werkstatt	⇒	Pferdemarkt, Modul 1	offen
SÖR/2-W/8, Baumkontrolle	⇒	Rathenauplatz	April 2017
SÖR/2-W/11, Fahrdienst	⇒	Pferdemarkt, Modul 1	offen
SÖR/V-2/M, Materialwirtschaft	⇒	Rathenauplatz	April 2017
SÖR/2-B/2, Bezirk 2	⇒	Braillestraße	offen
SÖR/2 Winterdienst, Silos	⇒	Pferdemarkt, Modul 1	offen

Grundstückssituation und Verlagerung des Wertstoffhofes

Grundlage der Wettbewerbsplanungen war ein freies und verfügbares Gelände, um ein kompaktes, in sich geschlossenes, Betriebsareal für SÖR zu erstellen. Der zum Zeitpunkt der Ausschreibung auf dem zu beplanenden Areal ansässige Wertstoffhof sollte dazu an eine andere Stelle verlagert werden. Entgegen der ursprünglichen Annahme zügig ein geeignetes Grundstück zu finden, konnte trotz intensivster Suche zusammen mit WiF, LA und ASN kein geeigneter Ersatzstandort gefunden werden. In den letzten Jahren wurden mehr als 30 Standorte geprüft, die jedoch aus unterschiedlichsten Gründen nicht erfolgreich umgesetzt werden konnten.

Zwischenzeitlich konnte ein geeignetes Grundstück zum Erwerb gefunden werden. Damit würden sowohl die Verlagerung des Wertstoffhofes als auch die Verwirklichung der Betriebszentrale möglich. LA und SÖR stehen mit dem Grundstückseigentümer in Verhandlungen. Vor einem Kauf wird ein eigener Beschluss des WerKA-SÖR herbeigeführt.

Alle anderen nötigen Grundstücke am Pferdemarkt sind im Eigentum der Stadt Nürnberg. Zwei, im Planungsbereich liegende, jedoch für den Bau nicht relevante Grundstücke, sind bis 2021 in Erbpacht vermietet.

Umsetzung der SÖR-Betriebszentrale

Auf dem Grundstück, auf dem die Betriebszentrale errichtet werden soll, befindet sich in zentraler Lage ein großer Wertstoffhof. Wie ausgeführt, steht die Verwaltung in vielversprechenden Verhandlungen mit einem Eigentümer eines geeigneten Grundstückes. Bis Redaktionsschluss waren die Verhandlungen noch nicht so weit gediehen, dass ein grober Zeitplan für die Verlegung des Wertstoffhofes und die Errichtung der Module 1.1 und 1.2 für die Betriebszentrale angegeben werden können.

Erweiterung des Standortes Braillestraße

Das Gros der in Großreuth stationierten Mitarbeiter (Kfz-Werkstatt und Fahrdienst) wird nach Errichtung des Modul 1 am Pferdemarkt aufgenommen. Die Bereiche Materialwirtschaft und Baumkontrolle wurden in der 'Bürozentrale' am Rathenauplatz untergebracht. Um die Freimachung des Grundstücks in Großreuth zu komplettieren wird der Hauptsitz des Straßenunterhaltsbezirkes 2 an den Standort Braillestraße verlegt. Durch die Auflösung der Kleinstandorte Laubestraße, Austraße und Menzelhof werden weitere Mitarbeiter in der Braillestraße untergebracht. Der aktuell in der Braillestraße untergebrachte Bereich Baugruppe Grün macht durch die Verlagerung an den Pferdemarkt zwar Flächen frei, da diese den Zuwachs nicht komplett abdecken können, sind der Bürobereich als auch Lager- und Fahrzeugunterstellflächen baulich zu erweitern. Darüber hinaus sind bauliche Mängel im Bestand zu sanieren.

Das Erweiterungskonzept des Standortes Braillestraße wird noch detailliert beplant und geprüft. Anschließend erfolgt eine gesonderte Vorlage im SÖR-WerKA.

Aus heutiger Sicht sind im Wesentlichen folgende baulichen Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen:

- Errichtung von 14 zusätzlichen Büroarbeitsplätzen
- Erweiterung der Sozialflächen Umkleiden, Duschen, WCs, Aufenthaltsräume und Trockenräume zur Unterbringung von weiteren 15 gewerblichen Mitarbeitern (m/w).
- Erweiterung Lagerflächen und Kfz-Stellflächen für Mitarbeiter im Winterdienst

Die geschätzten Kosten für die Erweiterung betragen: 800.000 EUR

Betriebszentrale

Kostenschätzung Stand Juni 2015; in EUR brutto

1. Bisher entstandene Kosten		
Planungskosten	gesamt	800.000
Grundstücksausgaben incl. Entschädigung für vorzeitige Rückabwicklung		3.305.000
Noch durchzuführende Entschädigungen	gesamt	239.000

2. Mittelverwendung Betriebszentr. Am Pferdemarkt	Modul 1	Modul 2	Modul 3	Gesamt
Verlagerung Wertstoffhof, inkl. Grundstückskauf	2.800.000			2.800.000
Baukosten KG 200-700 (inkl. 30 % BNK aus KG 200-600)	25.400.000	7.400.000	10.500.000	43.300.000
Nutzerspezifische Anlagen (Werkstatteinrichtung, techn. Anlagen, Silos)	1.700.000			1.700.000
Gesamt	29.900.000	7.400.000	10.500.000	47.800.000

3. Sanierung und Ausbau Braillestraße	
Sanierung Bestand	3.100.000
Anbau für Bezirk 2, Umzug Carports	800.000
Gesamt	3.900.000

4. Finanzierungsbausteine	nach Modul 1	nach Modul 2	nach Modul 3	Gesamt
Veräußerung Grund Großreuther Straße	15.000.000			15.000.000
Aufzulösende Standorte aus Vermietung (Miete in 20 J.)				
• Hans-Bunte-Straße (72.000 EUR/a)		1.400.000		1.400.000
• Dickensstraße (40.000 EUR/a)			600.000	600.000
Stellenkonsolidierung aus Gründerbeschluss, noch 8,06 Stellen; Ansatz EGr 7, (50.500 EUR/a in 20 J.)	2.300.000	3.000.000	2.500.000	7.800.000
Einsparung von Betriebskosten	800.000	100.000	200.000	1.100.000
Einsparung von Fahrzeug und Gerätekosten	800.000	900.000	700.000	2.400.000
Gesamt	18.900.000	5.400.000	4.000.000	28.300.000

Die Angaben beziehen sich auf den Baukostenindex 2015.

Kfz-Zulassung

Es ist geplant, die Kfz-Zulassung in der Großreuther Straße zu verlagern, um nach Wegzug der SÖR-Bereiche das gesamte Grundstück von ca. 40.000 qm zur Wohnbebauung zu nutzen.

In einem ersten Schritt wurde der größte Teil der Kfz-Zulassung im Bürogebäude am Rathenauplatz untergebracht; Arbeitsaufnahme war April 2017. Für Langfahrzeuge und Groß-LKW sollte eine Dependence auf

dem städtischen Grundstück in der Rauhäckerstraße erfolgen. Nach starken Protesten aus dem umliegenden Wohnumfeld und dem Bürgerverein wurde die Planung nicht mehr weiterverfolgt.

Die Verwaltung verfolgt nun das Ziel, eine gesamte Kfz-Zulassung, also für alle Fahrzeuge, an einem neuen Standort unterzubringen. Nachdem noch kein Standort gefunden wurde können weder Kosten noch Termine angegeben werden. Sollte die Kfz-Zulassung aus dem Bürogebäude Rathenauplatz ausziehen, wird die Führerscheinstelle, die zusätzliche Räumlichkeiten aufgrund gesetzlicher Änderungen im Führerscheinwesen benötigt, hier einziehen.

Eine eingehendere Beantwortung der Anfragen der CSU-Fraktion vom 03.02.2014 und 04.04.2016 ist derzeit nicht möglich.

Zusammenfassung Planung SÖR-Betriebszentrale

- **Durch die Veräußerung des Grunds in Großreuth für Wohnungsbau und unter Berücksichtigung des dortigen Sanierungsentfalls ist das Modul 1 zum großen Teil finanziert.**
- **Das Modul 1 soll zügig umgesetzt werden. Die Module 2 und 3 sollen in Abhängigkeit der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Nürnberg in je einem Abstand von 2-3 Jahren folgen. Vor Umsetzung wird jeweils ein eigener Beschluss herbeigeführt.**
- **Mit der Umsetzung der Betriebszentrale wird eine der Voraussetzungen laut Gründungsbeschluss SÖR aus dem Jahre 2008 vollzogen.**