

Entscheidungsvorlage

Vorangegangene Beschlüsse

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

Mit Beschluss des Stadtrats 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.

Nach Aufteilung des Gesamtobjekts in Büro- und Betriebszentrale stimmt der SÖR-WerKA am 18.10.2017 dem umgeplanten Konzept 'Betriebszentrale' zu und beauftragt SÖR mit der Erstellung der Objektplanung zu Modul 1, als auch die notwendige Umlegung des Wertstoffhofes zu veranlassen.

Anlass der Vorlage: 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. Nach 5-jähriger Suche konnte schließlich ein geeigneter Ersatzstandort gefunden werden. Diesem Standort an der Uffenheimer Straße und der Verlegung des Wertstoffhofes dorthin hat der Stadtrat am 27.02.2019 zugestimmt. Der Standort ist im Eigentum der Stadt Nürnberg und wird aktuell frei gemacht. Die Planungen zum Wertstoffhof laufen.

Aktuell ist damit die Grundlage für die Verwirklichung der technischen SÖR – Zentrale am Pferdemarkt geschaffen.

Mit der Verwirklichung der Betriebszentrale und der damit verbundenen Freimachung des östlichen Standortteils Großreuth können dort schlussendlich Flächen einer gewünschten Wohnbebauung zugeführt werden.

Die aus dem Verkauf des Grundstücks generierten Mittel unterstützen die Finanzierung der Betriebszentrale.

Erstellung der Gesamtmaßnahme in einem Guß - en bloc -

Nach bisherigen Überlegungen war vorgesehen, die Gesamtmaßnahme in Modulbauweise durchzuführen. Die hat den Vorteil, dass die Maßnahmen je nach Kapazitäten in 1-3 Modulen erstellt werden. Wegen des zwingenden Investitionsbedarfs der Kfz-Werkstatt war geplant, das erste Modul bis 31.12.2019 fertigzustellen. Die weiteren Module sollten später folgen.

Die erhebliche Zeitverzögerung aufgrund der langwierigen Suche nach einem Wertstoffhof-Ersatzstandort, machen eine Umsetzung der vorgesehenen 3 Module in dann einem Zug sinnvoll.

Neben der Zeiteinsparung ist durch die Erstellung der Betriebszentrale 'en bloc' auch eine finanzielle Einsparung zu erwarten. Die Massenzusammenführung und der nur einmalige Kostenansatz für die Baustelleneinrichtung gegenüber mehrfachen Modulausschreibungen sollten die Kostenansätze reduzieren.

Konzept Betriebszentrale

Durch die im SÖR-WerKA am 18.10.2017 beschlossene Aufteilung in Bürozentrale und Betriebszentrale wird am Pferdemarkt die Abteilung SÖR/2 (Betrieb und Unterhalt) mit voraussichtlich 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
 - Fahrdienst
 - Gerätewirtschaft
 - Straßenbegleitgrün *
- die Winterdienstgerätschaften und –lager

* Die Unterbringung von Werkstätten, Fahrzeugen und Lagern beansprucht relativ viel Grundfläche. Aufgrund aktuell laufender Umstrukturierungen im Bereich Werkbetrieb kann sich im Rahmen der Detailplanung deshalb noch ergeben, dass der Bereich Straßenbegleitgrün an anderer Stelle untergebracht werden muss.

Durch Veränderungen in weiteren Bereichen wird zwischenzeitlich von einer etwas höheren notwendigen Büroflächenzahl ausgegangen als noch im Erläuterungsbericht zum Beschluss WerKA am 18.10.2017 dargestellt. Diese Mehrflächen können durch Erweiterung eines Teilgeschosses über der Kfz-Werkstatt erstellt werden. Somit ist sichergestellt, dass SÖR zukunftssträftig ausgestattet ist. Die dazugehörigen Mehrkosten sind in der nachfolgenden Kostenhochrechnung eingeflossen. Im Rahmen der Erstellung des Objektplans werden die Gesamtkubatur und die Kosten genau festgelegt und dem WerKA SÖR vor weiteren Schritten zur Entscheidung vorgelegt.

Gesamtbedarf - Betriebszentrale

Gesamt werden am Pferdemarkt ca. 90 Büroarbeitsplätze, 300 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. Die Maßnahme soll entgegen vorangegangener Absichten in einem Zug, jedoch aus logistischen Gründen in 3 aufeinander-folgenden Bauabschnitten (BA) errichtet werden. Für die weiteren Planungen werden neben dem Hochbauamt auch die notwendigen Fachplaner einbezogen.

Die Gesamtkosten wurden 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. Alle nachfolgend aufgeführten Baukosten wurden auf Grundlage der Zahlen von 2015 mit einer Kostensteigerung von 2,0% pro Jahr bis 2020 hochgerechnet. Daraus ergibt sich die neue Gesamtbausumme vom 50,4 Mio. EUR. Nach Abzug der Deckungsbeiträge beträgt der zu finanzierende Aufwand 25,5 Mio. Euro.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Beschluss des Standortes Am Pferdemarkt (WerKA am 02.03.2011) wurden bei der Variante 'Sanierung im Bestand' Investitionskosten in Höhe von 20 Mio. Euro errechnet. Beispielhaft dafür sind die mittlerweile wegen Korrosionsschäden zwingend erneuerungsbedürftigen Kfz-Hallen an den Standorten Donaustraße und Großreuth, als auch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Dach des Hauptgebäudes Standort Donaustraße.

Kurzbeschreibung der Bauabschnitte (siehe auch Planbeilage)

- Bereits im Vorgriff wurden die Gebäude Am Pferdemarkt 20-24 und Schwabacher Straße 11-13 (ehem. Fa. Can und Fa. Evenord) in 2018/19 rückgebaut.

Bauabschnitt 1:

Grundsätzlich ist angedacht, die Maßnahmen dieses Bauabschnitts in Einem zu erstellen. Um eventuelle Verzögerungen bei der Umlegung des Wertstoffhofen aufzufangen, kann dieser Bauabschnitt aus logistischen Gründen in zwei Abschnitte aufgeteilt werden.

BA 1.1:

- 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.

BA 1.2:

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

⇒ **Kostenansatz BA 1 = 30,6 Mio EUR**

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

Bauabschnitt 2:

- Errichtung des östlichen Werkstätten-Trakts mit Verwaltungs- und Sozialbereich

⇒ **Kostenansatz = 8,2 Mio EUR**

Bauabschnitt 3:

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

⇒ **Kostenansatz = 11,6 Mio EUR**

Das Gros der in Großreuth stationierten Mitarbeiter/innen (Kfz-Werkstatt und Fahrdienst) wird nach Errichtung des 1. Bauabschnitts am Pferdemarkt aufgenommen. Die Bereiche Materialwirtschaft und Baumkontrolle wurden in der 'Bürozentrale' am Rathenauplatz untergebracht. Der Hauptsitz des Straßenunterhaltsbezirkes 2 verbleibt in Großreuth und wird auf der Ostseite des Standortes neu organisiert. Dort werden ebenfalls der Katastrophenschutz und das Feuerwehrmuseum untergebracht.

Die Westseite des Standortes wird mit Wohnungen geplant und einem Regionalkindergarten (Bauausführung läuft) bebaut.

Kostenschätzung & Finanzierungsbausteine

1. Grundstücksausgaben	
Bereits getätigt gesamt	3.305.000
Noch durchzuführen: Entschädigung baulicher Anlagen gesamt	239.000

2. Mittelverwendung Betriebszentrale Am Pferdemarkt	Modul 1	Modul 2	Modul 3	Gesamt
Baukosten KG 200-700 (inkl. 30 % BNK aus KG 200-600)	28.700.000	8.200.000	11.600.000	48.500.000
Nutzerspezifische Anlagen (Werkstatteinrichtung, techn. Anlagen, Silos)	1.900.000			1.900.000
Gesamt	30.600.000	8.200.000	11.600.000	50.400.000

Die Angaben sind brutto und beziehen sich auf den Baukostenindex 2015 mit einer Kostensteigerung von 2,0% pro Jahr bis 2020 hochgerechnet.

3. Finanzierungsbausteine	nach BA 1	nach BA 2	nach BA 3	Gesamt
Veräußerung Grund Großreuther Straße	8.000.000			8.000.000
Veräußerung Grund Rheinstraße + Teil Donaustr.			2.500.000	2.500.000
Aufzulösende Standorte aus Vermietung (Miete in 20 J.)				
• Hans-Bunte-Straße (72.000 EUR/a)		1.500.000		1.500.000
• Dickensstraße (40.000 EUR/a)			700.000	700.000
Stellenkonsolidierung aus Gründerbeschluss, noch 8,06 Stellen; Ansatz EGr 7, (50.500 EUR/a in 20 J.)	2.500.000	3.300.000	2.700.000	8.500.000
Einsparung von Betriebskosten	400.000	100.000	400.000	900.000
Einsparung von Fahrzeug und Gerätekosten	900.000	1.100.000	800.000	2.800.000
Gesamt	11.800.000	6.000.000	7.100.000	24.900.000

Zusammenfassung Planung SÖR-Betriebszentrale

- Das Gesamtobjekt soll nach Umzug des Wertstoffhofes zügig umgesetzt werden. Bis dahin sollen alle Voraussetzungen für den Baubeginn geschaffen werden. Vor Umsetzung wird jeweils ein eigener Beschluss herbeigeführt.
- Das östliche Teilgrundstücks in Großreuth kann für hochwertigen Wohnungsbau veräußert werden. Die Verkaufseinnahmen dienen der Teilfinanzierung.
- Mit der Umsetzung der Betriebszentrale wird eine der Voraussetzungen laut Gründungsbeschluss SÖR aus dem Jahre 2008 vollzogen.