

Ausgangslage

Vorangegangene Beschlüsse

Werkausschuss SÖR am 02.03.2011:

Standortfestlegung „Am Pferdemarkt“ für den Neubau der SÖR-Zentrale und Veranlassung der Erstellung eines Auslobungstextes zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs.

Stadtrat am 23.05.2012:

Bauftragung der Bauverwaltung den Realisierungswettbewerb in Zusammenarbeit mit dem SÖR durchzuführen.

Werkausschuss SÖR am 22.03.2013:

Vergabe der Objektplanung an den Wettbewerbsgewinner Bolwin & Wulf Architekten. Der Wettbewerb als auch die vergebene Planung umfasste die Errichtung der SÖR-Zentrale am Pferdemarkt mit ca. 400 Büroarbeitsplätzen.

Werkausschuss SÖR am 18.10.2017:

Nach Aufteilung des Gesamtobjekts in Büro- und Betriebszentrale erfolgt die Zustimmung zum umgeplanten Konzept 'Betriebszentrale'. SÖR wird beauftragt mit der Erstellung der Objektplanung zu Modul 1, als auch die notwendige Umlegung des Wertstoffhofes zu veranlassen.

Werkausschuss SÖR am 12.02.2020:

Änderung des Baukonzepts auf eine 'En-bloc-Erstellung', d.h. ohne Modulaufteilung.

Sachstand

Am Pferdemarkt in Nürnberg entsteht die neue Betriebszentrale Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR). Aktuell laufen die Vorentwurfsplanungen zur SÖR-Betriebszentrale. Nahezu alle Fachplaner sind beauftragt. Die Planungen zur Verlegung des Wertstoffhofes, der sich noch auf dem zu bebauenden Areal befindet, laufen. Dieser soll nach Aussage des ASN 2023 verlegt werden. Damit kann im Anschluss daran der Baubeginn für die SÖR-Zentrale erfolgen.

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.

Auf dem zu bebauenden Gelände ist der SÖR-Bezirk 3 mit einer Einheit für Straßenreinigung untergebracht (Büros, Sozialräume, Umkleiden, Sanitäräume). Insgesamt sind 80 Mitarbeitende und 70 Fahrzeuge mit Anbauteilen und Lagerflächen untergebracht, um den Betrieb (Pflege und Unterhalt) von Straßen, Spielplätzen und Grünanlagen und Straßenreinigung bzw. Winterdienst jederzeit aufrecht zu erhalten. Bislang wurde von einer phasenweisen Umsetzung der Betriebszentrale ausgegangen.

In der vertiefenden Bearbeitung der Planung stellte sich heraus, dass dieses Vorgehen in der Umsetzung schwierig ist. Aus diesem Grund haben die Planer und SÖR überlegt, ob eine Interimsunterbringung an einem anderen geeigneten Ort zielführend wäre und wie sich das auf die Bauzeit und Kosten auswirken würde.

Grundlage der Bewertung ist die Baustufenuntersuchung des Architekturbüros Bolwin & Wulf vom 10.08.2020. Darin sollen die Fahrzeughalle und der Flügel des Werkstattgebäudes in zwei getrennten Phasen realisiert werden. Die Gebäude, die jeweils als ein Gebäude geplant sind, werden in dieser Variante durchschnitten und nacheinander gebaut, so dass im Endzustand wieder ein Gebäude entsteht.

SÖR rechnet auf der Grundlage der Kostenschätzung von 50 Mio. Euro. Die Kostenschätzung soll bis zu einer Vorlage im Werkausschuss im Oktober durch eine genauere Schätzung, bestenfalls durch eine Kostenberechnung abgelöst werden.

In der Gegenüberstellung 'phasenweise Baurealisierung' und 'Interimsunterbringung Straßenunterhaltsbezirk 3' würden folgende Mehrkosten entstehen:

- Mehrkonstruktionen bei der Baukonstruktion aufgrund erhöhter baulicher Aufwendungen
- Mehrkosten bei der Baulogistik aufgrund mehrfacher Umsetzen bzw. Umorganisation der Baustelleneinrichtung
- Mehrkosten, da die Bauleistungen nicht in einem Zug erfolgen können, sondern unterbrochen werden
- Mehrkosten durch getrennte Vergaben

Seitens des Projektsteuerers wurden die Mehrkosten mit ca. 2,5 - 5 Mio. EUR geschätzt und die Bauzeit würde sich voraussichtlich um 1,5 bis 2 Jahre verlängern. Da das Gesamtareal flächenmäßig sehr eingeschränkt ist und keine Flächenpuffer zur Verfügung stehen, birgt die phasenweise Baurealisierung zusätzliche Risiken durch einen gestörten Bauablauf mit daraus entstehenden Mehrkosten und Verzögerungen. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse während der Bauphasen sind zusätzlich Störungen im Betriebsablauf des Unterhaltsbezirkes 3 zu befürchten, was insbesondere einen reibungslosen Winterdienstesatz gefährden könnte.

Die Prüfung alternativer Bauabfolgen ergab, dass jeweils kaum oder keine Baueinrichtungsflächen mehr zur Verfügung stehen würden, zudem die betrieblichen Anforderungen des SÖR nicht eingehalten werden können. Dies führte zur Suche nach einem geeigneten Interimsstandort.

Variante Interimsunterbringung Straßenunterhaltsbezirk 3

In der Löffelholzstraße 25-29 gibt es einen Gewerbestandort, der gut erreichbar ist und den Anforderungen des Bezirks entspricht.

Ein Mietangebot liegt vor. Mietbeginn wäre der 01.07.2021; Mietdauer 5 Jahre.

Kosten für Interimsunterbringung

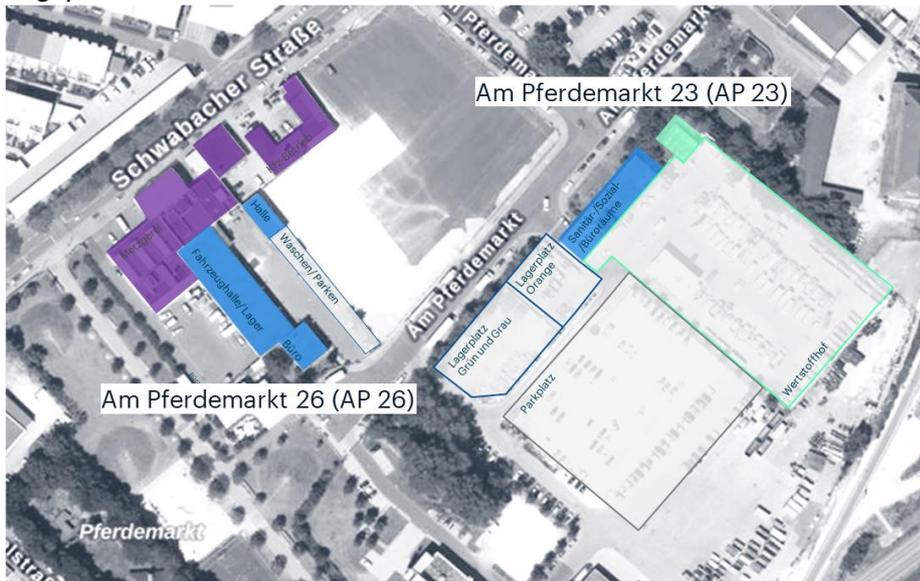
	monatlich	Gesamtzeitraum
Miete	23.357 EUR	1.4 Mio EUR
Investitionskosten, Umbauten		0,2 Mio EUR
		1.6 Mio EUR

SÖR beantragt die Genehmigung zur Anmietung des Standortes Löffelholzstraße 25-29. Nach Abschluss des Mietvertrages werden die notwendigen Umbauten/Ergänzungen für die Büroarbeitsplätze, die Unterbringung der gewerblichen Mitarbeitenden und die Herstellung des Waschplatzes in die Wege geleitet. Da die Lieferfristen von Containern aktuell ca. 12 Wochen betragen und ein Umzug während des im November beginnenden Winterdienstzeitraum im Ausrufungsfall zu erheblichen Störungen führen würde, erfolgt der eigentliche Umzug voraussichtlich im April 2022.

Durch die Anmietung der Löffelholzstraße 25-29 können Kosten verringert (0,9 – 2,5 Mio.€) und die Bauzeit verkürzt (1,5 – 2 Jahre) werden.

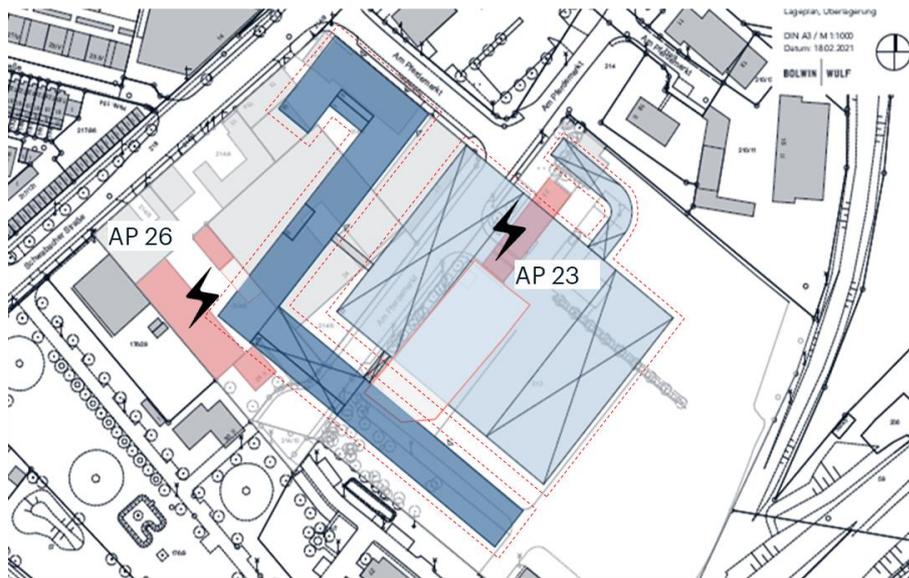
Im Werkausschuss im Oktober 2021 wird SÖR das aktualisierte und mit dem zentralen Gebäudemanagement abgetimmte Raumprogramm, die Aktualisierung der Kosten und einen groben Bauzeitplan vorlegen.

Lageplan



- Private gewerbliche Nutzung
- Nutzung SÖR Freiflächen
- Wertstoffhof Freiflächen
- Parken

PLAN-Zustand



- Bestandsgebäude SÖR
- Arbeitsbereich