

Werka SÖR; Vorlage

für die Realisierung
der Betriebszentrale SÖR Nürnberg

10.11.2021

Stadt Nürnberg
Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Bauherr

Stadt Nürnberg
Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR)
Sulzbacher Str. 2-6
90489 Nürnberg

Mitwirkung bei der Erstellung

EDR GmbH
Dillwächterstraße 5
81479 München

I.	MAßNAHME – PROJEKTBE SCHREIBUNG	4
I.1	Vorangegangene Beschlüsse	4
I.2	Einleitung	4
I.3	Anlass der Vorlage.....	5
II.	PLANUNGSSTAND.....	6
II.1	Ökologie-Konzept	6
II.2	Gebäude.....	6
II.3	Betriebstechnische Ausstattung.....	7
II.4	Technische Gebäudeausstattung	7
II.5	Elektrotechnik.....	8
III.	KOSTENRAHMEN.....	9
III.1	Grundlagen des Kostenrahmens	9
III.2	Kostenrahmen	9
IV.	TERMINRAHMEN.....	10
IV.1	Grundlagen des Terminrahmens.....	10
IV.2	Terminrahmen.....	10
V.	FINANZIERUNGSBAUSTEINE	11
VI.	ZUSAMMENFASSUNG PLANUNG SÖR-BETRIEBSZENTRALE	11

I. Maßnahme – Projektbeschreibung

I.1 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: Beauftragung 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. Werkstätten und Lagern des Werkbetriebs, Fahrzeugabstellhallen, Winterdienstflächen und den Sozialräumen für gewerbliche Mitarbeiter.

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 am Pferdemarkt zu veranlassen.

Werkausschuss SÖR am 12.02.2020: Änderung des Baukonzepts auf eine 'En-bloc-Erstellung', d.h. ohne Modulaufteilung.

Werkausschuss SÖR am 06.06.2021: Beschluss zur Anmietung einer Interimsunterbringung für den Straßenunterhaltsbezirk 3. Die temporäre Ausgliederung soll den reibungslosen Betriebsablauf des Unterhaltsbezirks gewährleisten. Gleichzeitig werden die Bauzeit und Kosten des Neubaus Betriebszentrale reduziert.

I.2 Einleitung

Mit Entstehung des SÖR sollte dieser an einem Hauptstandort untergebracht werden. Als Standort wurde der Pferdemarkt festgelegt. Nach dem Architektenwettbewerb 11/2012 mit angesetzten Kosten von ca. 66 Mio. EUR wurde das ursprüngliche Konzept 'Gesamtzentrale' reduziert auf 'Betriebszentrale'. Zur Reduzierung des Investitionsvolumens wurden 325 Büroarbeitsplätze, die nicht zwingend am Pferdemarkt unterkommen müssen aus dem Gesamtpaket herausgenommen.

Grundlage der Wettbewerbsplanungen war ein freies und verfügbares Gelände. Der zum Zeitpunkt der Ausschreibung auf dem zu beplanenden Areal ansässige Wertstoffhof sollte dazu an eine andere Stelle verlagert werden. Nach jahrelanger Suche konnte 2019 ein geeignetes Ersatzgrundstück gefunden werden. Damit wird die Verlagerung des Wertstoffhofs und die Verwirklichung der Betriebszentrale möglich. Die Planungen, durchgeführt vom ASN, sind im Gange, die Maßnahme soll 2024 abgeschlossen sein.

Die nun abgespeckte Planung, weiterhin basierend auf dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs, wurde zusammen mit dem Wettbewerbsgewinner Bolwin & Wulf erarbeitet und weiter optimiert.

Der Standort Löffelholzstraße 25-29 ist zur Interimsnutzung des Straßenunterhaltsbezirks 3 angemietet und wird zur Nutzung ab März 2022 vorbereitet.

Folgende Bereiche werden am Pferdemarkt untergebracht:

- SÖR/2 (Betrieb und Unterhalt mit
 - der Leitungsebene
 - der Fachkoordinationen Straße/Grün und Straßenreinigung
 - den Unterhalts- und Pflegebezirken 3 (Altstadt) und 4 (Südwest)
 - den Werkbetriebe und ihren entsprechenden Lagern
 - Kfz-Werkstatt
 - Schlosserei

- Zimmerei
 - Spieleinrichtungen
 - Fahrdienst
 - Straßenbegleitgrün
 - Gerätewirtschaft
 - den Winterdienstgerätschaften und -lager
- dies entspricht
- 85 Büroarbeitsplätzen,
 - Räumlichkeiten für 280 gewerbliche Mitarbeiter,
 - Abstellplätze für ca. 300 städtische Fahrzeuge verschiedenster Art mit dazugehörigen Anbauteilen
 - 250 Mitarbeiterstellplätze (zwingend wegen Winterdienst).

I.3 Anlass der Vorlage

1. Errichtung eines Kopfbaus zur Unterbringung zusätzlicher Büroeinheiten

- der SÖR-Abteilung Brückenbau (SÖR/1-B)
- des Kommunalen Außendienst Nürnberg (ADN)

2. Information aktueller Sachstand

- Kostenaktualisierung
- abgestimmtes Raumprogramm
- grober Bauzeitenplan

zu 1. Errichtung eines Kopfbaus zur Unterbringung zusätzlicher Büroeinheiten:

Der genehmigte Architektenentwurf aus 2012 beinhaltet bereits einen Kopfbau an der Schwabacher Straße. Dieser zuerst optional angedachte Bau soll nun umgesetzt werden, um weitere Büroeinheiten (SÖR/1-B + ADN) unterzubringen.

SÖR/Brückenbau:

Die Räumlichkeiten in der Bürozentrale Sulzbacher Straße können dem stetigen Anwachsen des SÖR (u.a. auch durch den 2021 vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätskatalog) nicht mehr gerecht werden. Der Bezirk 4 wurde durch externe Anmietung bereits ausgegliedert. Bei einer weiteren Zunahme, z.B. im Zusammenhang mit der Umsetzung des Mobilitätsbeschlusses werden weitere Anmietungen erforderlich. Durch die Auslagerung der Abteilung Brückenbau werden wieder Bürokapazitäten frei. Externe Anmietungen können zurückgegeben werden.

→ 63 zusätzliche Büro-AP des SÖR/Brückenbau in der Betriebszentrale

Kommunaler Außendienst Nürnberg (ADN):

Der ADN wird in den kommenden Jahren nach Festlegung des Stadtrats personell auf mindestens 50 Mitarbeiter erheblich erweitert. Eine entsprechende zukunftsorientierte Unterbringung konnte bisher nicht gefunden werden. Mit der Erweiterung an der SÖR-Betriebszentrale bietet sich die Möglichkeit den ADN langfristig in stadteigenen Räumen aufzunehmen.

→ 35 zusätzliche Büro-AP des ADN -organisiert im Desksharingsystem- in der Betriebszentrale.

Mit kleineren Umplanungen erweitert sich die Anzahl der Büro-AP auf gesamt ca. 190 (inkl. kleiner Reserve). Die Anzahl der gewerbliche Mitarbeiter (SÖR) beträgt ca. 300.

II. Planungsstand

II.1 Ökologie-Konzept

Mit dem Neubau der Betriebszentrale SÖR wird der Stadtraum an der Schwabacher Straße hinsichtlich stadträumlicher Gestaltung und städtischen Grünflächen deutlich aufgewertet. Ein wesentliches Merkmal ist der an der Schwabacher Straße neu geplante Park, der die vorhandenen Parkflächen entlang der Kindertagesstätte bis zum ASN ergänzt. Die Parkgestaltung schafft naturnahe Aufenthaltsflächen mit gut gestalteten Verweilflächen für Bürger und Angestellte.

Die Fassaden, z.B. der Fahrzeughalle, und die Dächer der Büro- und Werkstattgebäude werden begrünt, um das Mikroklima im Areal zu verbessern. Auf den weiteren Dachflächen wird Photovoltaik großflächig installiert.

Das Regenwasser wird in Teilen auf dem Grundstück über Rigolen versickert, um den örtlichen Grundwasserspiegel nicht abzusenken. Das Regenwasser wird auch gesammelt, um dieses als Brauchwasser für die Gebäude, für die Bewässerung der Grünflächen und für den Betrieb zu nutzen. Schmutzwasser, z.B. aus Fahrzeugwaschflächen, wird zurückgehalten und gereinigt, so dass dieses nicht mit Regenwasser vermischt wird.

Die Büro- und Werkstattgebäude werden energetisch nach der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) errichtet. Der maximal zu erreichende Standard KfW40 oder KfW55 ist planerisch noch zu ermitteln. In dem noch abzustimmenden Energiekonzept sind neben einer effizienten Gebäudedämmung z.B. auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung oder wärmedämmte Schnelllauf-Toranlagen geplant. Die komplette Beleuchtung im Innen- und Außenbereich wird energiesparend als LED u.a. mit Insektenschutz umgesetzt.

Die Wärmeversorgung ist derzeit als Kombination einer grundwassergetriebenen Wärmepumpe für die Grundlast und einem Fernwärmeanschluss für die Spitzenlasten vorgesehen.

Bei der Planung und Auswahl der Baustoffe sind materialökologische Belange zu berücksichtigen, wie z.B. die Vermeidung von PVC.

II.2 Gebäude

Bei der Anordnung und dem Ausbau der Büroarbeitsplätze wird das aktivitätsbasierte Bürokonzept, das nicht mehr für jeden Mitarbeiter einen eigenen Arbeitsplatz vorsieht, zugrunde gelegt.

Die Neubauten der Betriebszentrale des SÖR Am Pferdemarkt basieren auf dem Wettbewerbsentwurf aus dem Jahre 2012. Sie bestehen aus zwei funktional unterschiedlichen Gebäudeteilen:

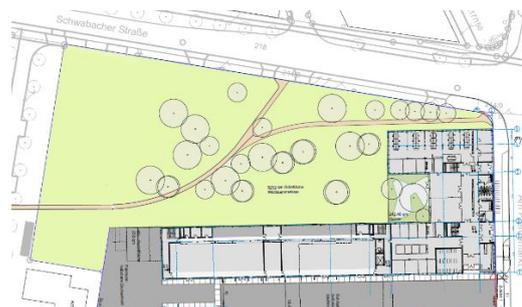
- einem dreigeschossigen Multifunktionsgebäude mit Verwaltung, Werkstätten, zugehörigen Nebenräumen sowie der zentralen Gebäudetechnik
- einer frostfreien Fahrzeug- und Lagerhalle mit überdachtem Parkdeck für Mitarbeiter darüber, sowie einer großflächigen Photovoltaik-Anlage

Beide Gebäude sind in Massivbauweise konzipiert. Ein hoher energetischer und ökologischer Standard entsprechend den Leitlinien der Stadt Nürnberg ist vorgesehen. Darüber hinaus wird es umfangreiche Maßnahmen zur Regenwasserhaltung vor Ort geben.

Die gesamte Bebauung ist so kompakt ausgebildet, dass zwischen Schwabacher Straße und dem Areal der Betriebszentrale eine weitere ca. 7.000 m² große Grünfläche entsteht.

Durch Baumpflanzungen, Spazierwegen und Sitzgelegenheiten wird eine Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Mit der Anbindung an die westlich gelegene Grünfläche inklusive Spielplatz, Skatepark und Bolzplatz wird ein Gesamtensemble von ca. 22.000 m² gebildet.



Die Planung der Gebäude basiert auf dem abgestimmten und seitens des AG freigegebenen Raumbedarfsplan Stand 23.04.2021, sowie erfolgter Änderungen im Bereich der Werkstätten Stand 03.08.2021, nebst aller darin enthaltenen Vorgaben zur Ausführung.

Das gesamte Raumkonzept ist mit dem Zentralen Gebäudemanagement abgestimmt und freigegeben.

II.3 Betriebstechnische Ausstattung

Die zukünftige LKW- Werkstatt gliedert sich in zwei Bereiche. Eine Schnellwerkstatt für alle nicht zeitintensiven Arbeiten und eine zentrale LKW- Werkstatt mit Prüfspur. Die Schnellwerkstatt verfügt über zwei Spuren mit Arbeitsgrube und einem Dacharbeitsstand mit Kranbahn. In der Zentralwerkstatt sind Hebeanlagen, eine Krananlage und eine Dacharbeitsbühne vorgesehen. Stirnseitig sind Einzelwerkplätze und Handlager vorgesehen, seitlich am Arbeitsstand die Einrichtungen für die Arbeiten am Fahrzeug. Für die anstehende Umstellung auf alternative Antriebe (Elektro) ist eine Ausstattung mit einem mobilen Hochvoltarbeitsplatz vorgesehen. Die Arbeitsgruben erhalten Medienver- und Entsorgungsanlagen. Für die organisatorische und lagertechnische Abwicklung ist zentral eine Annahme/ Ausgabe vorgesehen.

An die LKW- Werkstatt angegliedert ist die Werkstatt für Kleinfahrzeuge und unmittelbar benachbart die Gerätewerkstatt mit einer eigenen Geräteausgabe. Diese Werkstätten erhalten Fahrzeug bzw. Gerätearbeitsplätze entsprechend dem vielfältigen Fuhrpark bzw. den vielfältigen Geräten. Auch hier sind stirnseitig verschiedene Einzelwerkplätze, wie z. B. Schweißarbeitsplatz, Lärmarbeitsplatz und die verschiedenen Lagerräume für z. B. Akkus, Handlager usw. vorgesehen.

Die Werkstatt für Schlosserarbeiten und die LKW- Schlosserei werden räumlich zusammengeführt. Für die schlossermäßige Bearbeitung werden die notwendigen Maschinen (Schlagschere, Kantbank, Kleinmaschinen, Krananlage etc.) vorgehalten. Angrenzend ist der Bereich der Holzwerkstätten aus der Banklattenfertigung und der Spielgerätewerkstatt angeordnet. Der Holzbereich enthält alle notwendigen Holzbearbeitungsmaschinen für alle z. T. individuellen Holzarbeiten. In dem Bereich der Spielgerätewerkstatt ist auch ein kleiner Kunststoff-/ Metallbearbeitungsbereich enthalten. Die separaten Schweißarbeitsplätze für die Schlosser und die Spielgerätewerkstatt werden räumlich zusammengelegt.

Gegenüberliegend zu den Schlosser- und Holz- bzw. Spielgerätewerkstätten sind die zugehörigen Läger im Bereich der Fahrzeugabstellhalle untergebracht.

Im Untergeschoß sind Lagerräume für Neumaterial und aufbereitetes Gebrauchtmaterial. Die Zielsetzung ist, dass hochfrequentes Verbrauchsmaterial möglichst in der EG- Ebene untergebracht wird und niederfrequente Materialien im Untergeschoß bzw. in entferntere Lagerorte. Die Lagereinrichtung wird multifunktional zur flexiblen Aufnahme von unterschiedlichem Lagergut ausgerichtet.

Im Außenbereich sind eine Waschhalle und ein Außenwaschplatz untergebracht. Ergänzt wird der Außenbereich um eine Salzsiloanlage mit Soleerzeugung und eine Wassertankstelle.

II.4 Technische Gebäudeausstattung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine grundwassergetriebene Wärmepumpe. Die Spitzenlasten werden über Fernwärme abgedeckt. Im Betriebshof wird ein drittes Heizsystem vorgesehen. An dieses werden die diversen Flächenheizungen installiert. Diese kann mit einer gesenkten Systemtemperatur bedient werden. Die Kühlung einzelner Bereiche erfolgt über Kühlsegel, Ventilator gestützte Umluftkühler und Kühldecken.

Alle Räume werden über eine maschinelle Lüftungsanlage be- und entlüftet. Die Lüftungszentralen werden auf dem Flachdach des Gebäudes angeordnet. Die Lüftungsanlagen enthalten auch alle prozesslufttechnischen Anlagen und Zentralkomponenten. Die Werkstätten erhalten eine Druckluftanlage.

Alle Gebäude werden erhalten einen Spinklerschutz über eine zentrale Sprinkleranlage.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück über Rigolen versickert. Ein Anteil der Rigolen dient als Zisterne zur Betankung von Betriebsfahrzeugen und zur Versorgung der Abstellhalle und des Waschplatzes mit Regenwasser.

II.5 Elektrotechnik

Das Areal erhält eine Mittelspannungsanlage mit Trafostation. Die Gebäude sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung in LED-Technik geplant. Auf der Fahrzeughalle wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Eine Netzersatzanlage für ¼ der Gesamtleistung des Bauwerks wird eingeplant. Die Gebäude sind separat über einzelne Niederspannungshauptverteilungen über die Trafostation versorgt. Die Verteilsysteme werden so geplant, dass eine Erweiterung der elektrischen Anlage möglich ist.

Zur Beleuchtung sämtlicher Bereiche werden Leuchten mit LED-Technik verwendet. Die eingesetzten LED-Leuchten werden eine Lebensdauer von 50.000 h haben. Flure, Treppenhäuser und WC-Bereiche werden über Präsenz- bzw. Bewegungsmelder geschaltet. Die Außenbeleuchtung erfolgt in LED-Technik.

Das Bauwerk wird mit einem äußeren Blitzschutz geschützt. Sämtliche Anlagenteile wie z.B. Niederspannungshauptverteilungen, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Sanitäreanlagen etc. werden in die Schutzmaßnahme einbezogen. Die Barrierefreie WCs erhalten eine Rufanlage ohne Sprache. Eine Uhrenanlage für die Fahrzeughalle und Werkstattbereich ist eingeplant. Eine Beschallungsanlage / ELA für die Fahrzeughalle und Werkstattbereich ist vorgesehen. Das Bauwerk wird mit einer Brandmelde-, einer Video- und einer Einbruchmeldeanlage sowie einer Zutrittssteuerung ausgestattet. Die passive Netzwerkverkabelung erfolgt nach der IuK-Richtlinie der Stadt Nürnberg. Die Besprechungsräume werden medientechnisch erschlossen. Eine Erschließung des Bauwerks mit der Telekom und eine redundante Anbindung an das LWL FW Nürnberg ist eingeplant.

III. Kostenrahmen

III.1 Grundlagen des Kostenrahmens

Der nachfolgend aufgestellte Kostenrahmen wurde auf Basis der Vorplanung des Architekturbüros Bolwin Wulf, Berlin vom 24.08.2021, dem Freianlagenkonzept des Landschaftsarchitekturbüros Simons & Hinze sowie den darauf erstellten Technikkonzepten ermittelt. Die Kosten für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurden grob geschätzt, da derzeit noch keine Planung mit der Dimensionierung der technischen Anlagen vorliegt. Die ausgewiesenen Kosten sind brutto Kosten, die eines Umsatzsteuer von 19% beinhalten.

III.2 Kostenrahmen

Der Anteil des **zu finanzierenden Budgetrahmens des SÖR** beläuft sich auf **brutto 78.918.986 EUR**.

Das Budget für ein zu errichtende (Abfall-) Tonnenhaus des ASN i.H.v. brutto 613.998 EUR ist ein Add-On, da dieses zunächst nicht benötigt wird. Für die Photovoltaikanlage wurde eine Amortisationsrechnung über die künftig eingesparten Energiekosten für elektrischen Strom erstellt. Die Kosten für die zu errichtende Photovoltaikanlage i.H.v. brutto 2.693.124 EUR wurden gesondert aufgeführt, da diese den Betriebskosten zuzurechnen sind.

Die Kostenanteile des ADN für die Kostengruppen (KGr.) 100-700 (ohne KGr. 300) wurden im Verhältnis der KGr. 300 des ADN zur KGr. 300 des SÖR errechnet. Eine Risikoreserve wurde nicht ausgewiesen. Die Kosten des Budgetrahmens mit Stand 2021 sind auf den tatsächlichen Bauzeitpunkt mit dem Baupreisindex nachzuführen.

KGr.	Bezeichnung	Einzelkosten brutto EUR	Summen brutto EUR	Anteil ADN	Anteil SÖR
100	Grundstück		350.000 €	19.855 €	330.145 €
	Ablösen	350.000 €			
200	Vorbereitende Maßnahmen		6.346.000 €	359.992 €	5.986.008 €
	Aushub und Altlastenentsorgung	4.896.000 €			
	Abbruch Bestandsgebäude	1.450.000 €			
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		35.349.664 €	2.005.294 €	33.344.370 €
	Multifunktionsgebäude	22.679.377 €			
	Fahrzeughalle	12.670.287 €			
400	Bauwerk - Technische Anlagen		12.987.222 €	736.731 €	12.250.491 €
	Heizung/ Lüftung/ Sanitär	5.114.000 €			
	Elektrotechnik	3.961.067 €			
	Gebäudeautomation	1.080.115 €			
	Förderanlagen	837.600 €			
	Medienversorgung/ Nutzungspez. Anlagen	1.994.440 €			
500	Außenanlagen und Freiflächen		8.086.348 €	458.717 €	7.627.630 €
	Außenanlagen inkl. Silos	4.354.924 €			
	TGA in Außenanlagen	2.486.505 €			
	ELT in Außenanlagen	1.244.919 €			
600	Ausstattung und Kunstwerke		1.634.465 €	92.719 €	1.541.746 €
	Leitsystem, Beschilderung etc.	215.033 €			
	Besondere Ausstattung	326.060 €			
	Möblierung, Ausstattung	1.006.264 €			
	Möblierung, Ausstattung	87.108 €			
700	Baunebenkosten		18.743.001 €	904.405 €	17.838.596 €
	Honorare, Gebühren, Nebenkosten	15.943.001 €			15.038.596 €
	Interimsmaßnahmen	2.800.000 €			2.800.000 €
800	Finanzierung		- €	- €	- €
			83.496.699 €	4.577.713 €	78.918.986 €
Add on					
	Photovoltaik		2.693.124 €	152.774 €	2.540.350 €
	Baukosten Photovoltaik	2.137.400 €			
	Honorare Photovoltaik	555.724 €			
	Tonnenhaus		613.998 €	- €	613.998 €
	Baukosten Tonnenhaus	487.300 €			
	Honorare Tonnenhaus	126.698 €			
	Gesamtsumme		86.803.821 €	4.730.487 €	82.073.335 €

IV. Terminrahmen

IV.1 Grundlagen des Terminrahmens

Der nachfolgend aufgestellte Terminrahmen wurde auf Basis der derzeit laufenden Planungen und den daraus entwickelten Erkenntnissen erstellt.

Die Baurealisierungstermine mit Baubeginn Mitte 2023 und Bauende 2025 hängen wesentlich von der Verlegung des Wertstoffhofes des ASN und u.a. der Realisierung der Fernwärmetrasse der N-ERGIE entlang des Pferdemarktes ab.

Weiter Einflussfaktoren durch das Projekt „Frankenschnellweg“ sind derzeit noch nicht bekannt. Zudem sind die terminlichen Einflussfaktoren aus der Umwidmung der Straße „Pferdemarkt“, die derzeit die Erschließung der Liegenschaft des ASN und der Kindertagesstätte ist, nicht bekannt. Diese können erst ermittelt werden, wenn das Projekt genehmigt wurde.

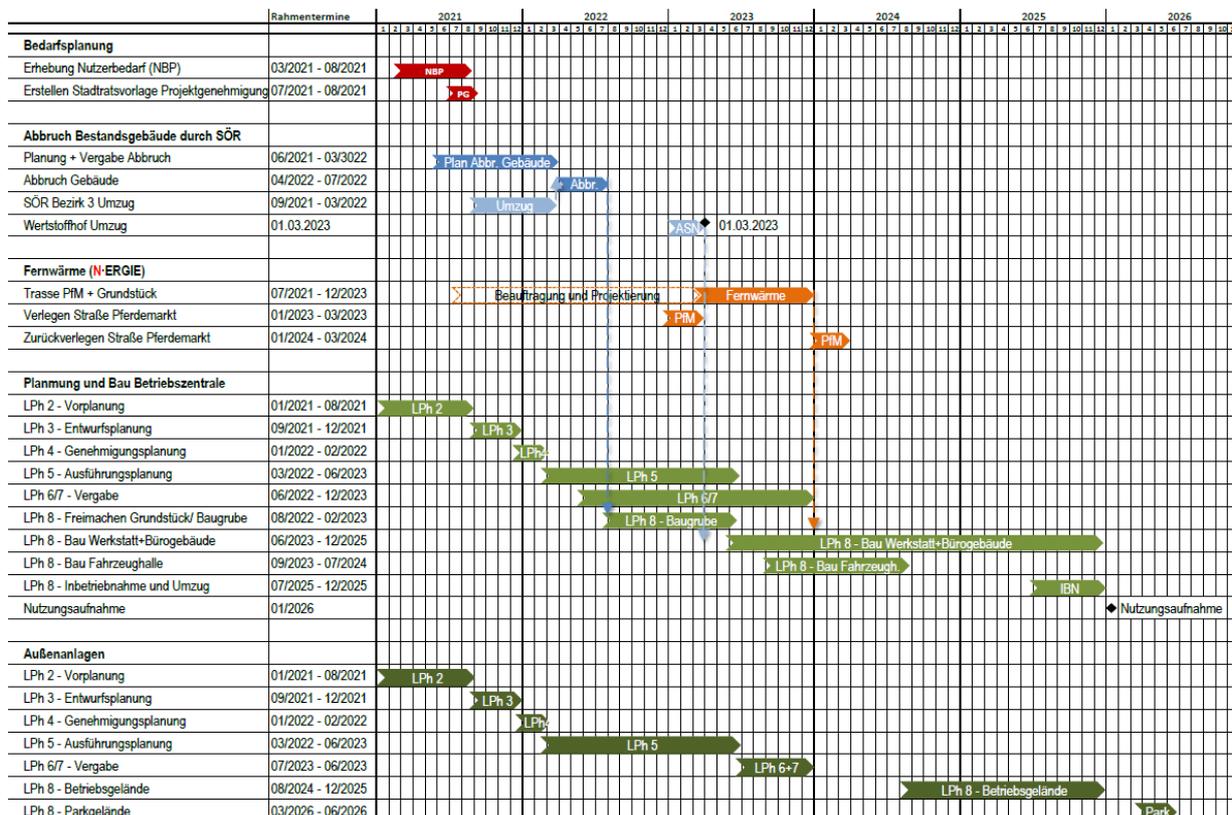
Die Umverlegung des Wertstoffhofes des ASN wurde mit dem erst genannten Termin 03/2023 angesetzt. Der Terminrahmen wurde auf diesem Termin entwickelt. Der Umzug wurde zwischenzeitlich für Q1/2024 in Aussicht gestellt, jedoch ohne konkrete Terminbestätigung. Daher werden derzeit Bauphasen untersucht, um vom Umzug des Wertstoffhofes weitgehend unabhängig zu sein. Diese Kosten sind im zuvor genannten Budget nicht enthalten.

Die Kostensteigerung bei einer Verschiebung des Projektes um ein Jahr beträgt ca. 3-4 Mio. EUR.

IV.2 Terminrahmen

Der Terminrahmen sieht derzeit folgende Meilensteine vor:

- Baueingabe 02/2022
- Baubeginn 06/2023
- Bauende 12/2025
- Nutzungsaufnahme 01/2026



V. Finanzierungsbausteine

Finanzierungsbausteine	Gesamt
Veräußerung Grund Großreuther Straße	9.300.000
Veräußerung Grund Rheinstraße + Teil Donastr.	2.900.000
Aufzulösende Standorte aus Vermietung (Miete in 20 J.) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hans-Bunte-Straße (72.000 EUR/a) ▪ Dickensstraße (40.000 EUR/a) ▪ Laufertormauer 6-10 (96.000 EUR/a) 	1.800.000 1.000.000 2.400.000
Stellenkonsolidierung aus Gründerbeschluss, noch 8,06 Stellen; Ansatz EGr 7, (50.500 EUR/a in 20 J.)	10.000.000
Einsparung von Betriebskosten	1.000.000
Einsparung von Fahrzeug und Gerätekosten	3.300.000
Entfall Sanierungsbedarf Bestandsgebäude (siehe nachfolgende Tabelle)	28.700.000
Gesamt Brutto	60.400.000

Die Angaben Stand 2020 wurden mit einer Kostensteigerung von 2,0% pro Jahr bis 2024 hochgerechnet.

Nur wenn die Betriebszentrale umgesetzt wird, können die vorgenannten Finanzierungsbausteine komplett herangezogen werden. Zusätzlich entfällt dann auch der in der Variantenuntersuchung vom 29.11.2010 dargestellte Sanierungsbedarf von 29 Mio. EUR, der bei Weiternutzung der Bestandsgebäude notwendig wäre.

Sanierungsbedarf Bestandsgebäude	
Sandreuthstraße	425.000
Pferdemarkt	3.352.000
Hans-Kalb-Straße	1.679.000
Donaustraße	3.510.000
Großreuth	10.062.000
Salzlager u. -fördertechnik	1016.000
Baunebenkosten, Planung	4.056.000
Summe Netto	24.099.000
19% MwSt.	4.624.000
Gesamt Brutto, gerundet	28.700.000

Die Angaben Stand 2010 wurden mit einer Kostensteigerung von 2,0% pro Jahr bis 2024 hochgerechnet.

VI. 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.
- Mit der Umsetzung der Betriebszentrale wird eine der Voraussetzungen laut Gründungsbeschluss SÖR aus dem Jahre 2008 vollzogen.
- Das östliche Teilgrundstücks in Großreuth kann für hochwertigen Wohnungsbau veräußert werden. Die Verkaufseinnahmen dienen der Teilfinanzierung.