

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.32/005/2020



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen
-------------------------------------

**Umbau Sitzungssaal und Dachraum Albrecht-Achilles-Straße; Anmietung und Umbau Ladenlokal Eisentrautstraße**

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	23.06.2020	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den derzeitigen Sitzungssaal in der Albrecht-Achilles- Straße in drei Doppelbüros umzubauen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine baurechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachraums im 3.OG der Albrecht- Achilles- Straße 6-8 zu einem Besprechungszimmer zu beantragen und die Maßnahme umzusetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Ladenlokal in der Eisentrautstraße 2 anzumieten, für die Räume eine Nutzungsänderung von Laden in Büroräume für 4-6 Mitarbeiter zu beantragen und die Maßnahme umzusetzen.
4. Die Gesamtkosten in Höhe von 125.000 € werden überplanmäßig bewilligt. Die Deckung erfolgt wie im Sachvortrag vorgeschlagen.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		125.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		125.000 €	
Haushaltsmittel vorhanden		Ja durch die Sperrung und Übertragung von Haushaltsausgaberesten aus dem Projekt 573109.0961021-0489	
Folgekosten		1. Nein 2. Bewirtschaftungskosten 3. 6.660 € Jahresmiete (zuzüglich Bewirtschaftungskosten 1800 €)	

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
X	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## I. Zusammenfassung

Aufgrund gestiegener Mitarbeiterzahlen insbesondere im Bereich des Jugendamtes und des Amtes für Gebäudemanagement sind die Bürokapazitäten im angemieteten Sparkassengebäude und im städtischen Verwaltungsgebäude in der Albrecht- Achilles- Straße ausgereizt.

**Eine weitere Verdichtung ist unter Einhaltung der Arbeitsstättenverordnung insbesondere in Bezug auf die Raumgrößen und Bewegungsflächen nicht mehr möglich.**

Daher sind in der Liegenschaft selbst zusätzliche Flächen zu generieren oder Einheiten in Städtischen oder städtischen Wohn- und Geschäftsgebäuden anzumieten.

## II. Sachvortrag

Die städtischen Gebäude sind regelmäßig an geänderte oder intensivere Nutzungen anzupassen. Dies betrifft den Bedarf an Büroarbeitsplätzen aufgrund gestiegener Mitarbeiterzahlen oder einer steigenden Zahl von Arbeitsverhältnissen in Teilzeit. Auf der Grundlage des, von der ORGA ermittelten Bedarfs, erarbeitet das Amt für Gebäudemanagement Vorschläge, um durch Umstrukturierung, Nachverdichtung oder Umnutzung von städtischen Gebäuden oder einzelnen Einheiten die Bedarfe abzudecken.

Bei den Überlegungen werden energetische Aspekte (z.B. Umrüstung auf LED Technik) und die Barrierefreiheit mitgedacht. Durch die Abstimmung mit ohnehin anstehenden Unterhaltsmaßnahmen entstehen Synergien und wirtschaftliche Lösungen.

### 1. Verwaltungsgebäude Albrecht-Achilles-Straße

Das Verwaltungsgebäude in der Albrecht- Achilles- Straße verfügt über einen rund 56 m<sup>2</sup> großen Sitzungssaal im 2. OG, in dem, je nach Bestuhlung, Besprechungen und Schulungen für rund 25-30 Personen stattfinden können.

In dem Saal finden auch Sitzungen der Fachausschüsse statt. Insgesamt wird der Raum für Besprechungen in dieser Größenordnung jedoch selten gebucht. Hinzu kommt, dass die Raumakustik und die, durch die beschränkte Raumhöhe gegebene schlechte Luftqualität häufig als störend empfunden werden.

#### **a) Umbau des Sitzungssaales in drei Doppelbüros (alternativ zwei Dreierbüros):**



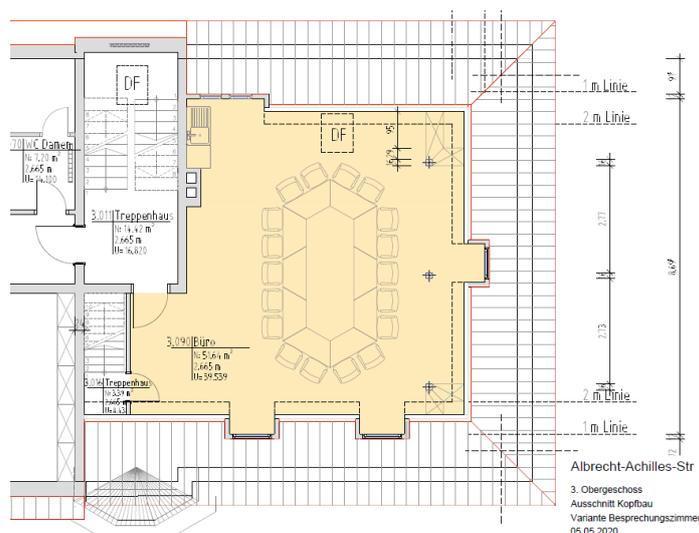
Maßnahme:	Kosten	Fertigstellung
Trockenbau Wand, Erneuerung Decke und Boden im Büro, Türen, Elektrik, EDV	25.000 €	10/2020
Zusätzliche Bürofläche	rund 55 m <sup>2</sup>	6 Arbeitsplätze

## b) Großes Besprechungsraum im Dachgeschoss – Alternative zum Sitzungssaal

Für ein Verwaltungsgebäude mit einem Referentenbüro und sechs Ämtern mit rund 93 Mitarbeitern ist ein großer Besprechungsraum unbedingt erforderlich. Zumal im Planungsbereich viele Besprechungsrunden mit Bürgern, Planern und Firmen erforderlich sind. Weiterhin wird der Raum für Teambesprechungen und Schulungen genutzt.

Im dritten Obergeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Dachraum, der sich aufgrund der Größe gut eignet.

Der geplante Besprechungsraum im 3. OG wird vom notwendigen östlichen Treppenhause erschlossen. Der zweite Rettungsweg kann über den Dachboden an das westliche Treppenhaus angeschlossen werden.



Durch die Geometrie des Raumes ist hier ein attraktiver Besprechungsraum denkbar. Der Einbau größerer Dachflächenfenster nach Norden ist zu prüfen, was eine blendfreie Belichtung (als Nebeneffekt) und einen attraktiven Blick über die Altstadt ermöglicht.

Maßnahme	Kosten	Fertigstellung
Ausbau Dachboden bis zum First, Dämmung, Trockenbau, Dachflächenfenster, Elektro, Heizung, Türen	50.000 €	3/21
Fläche Besprechungsraum	rund 52 m <sup>2</sup>	rund 20 Personen

## c) Wirtschaftlichkeit

Insgesamt könnten für einen Betrag von geschätzt rund 75.000 Euro insgesamt 6 Büroarbeitsplätze geschaffen werden sowie bisher nicht genutzter Raum im Dachgeschoss zu einem attraktivem Besprechungsraum umgebaut werden.

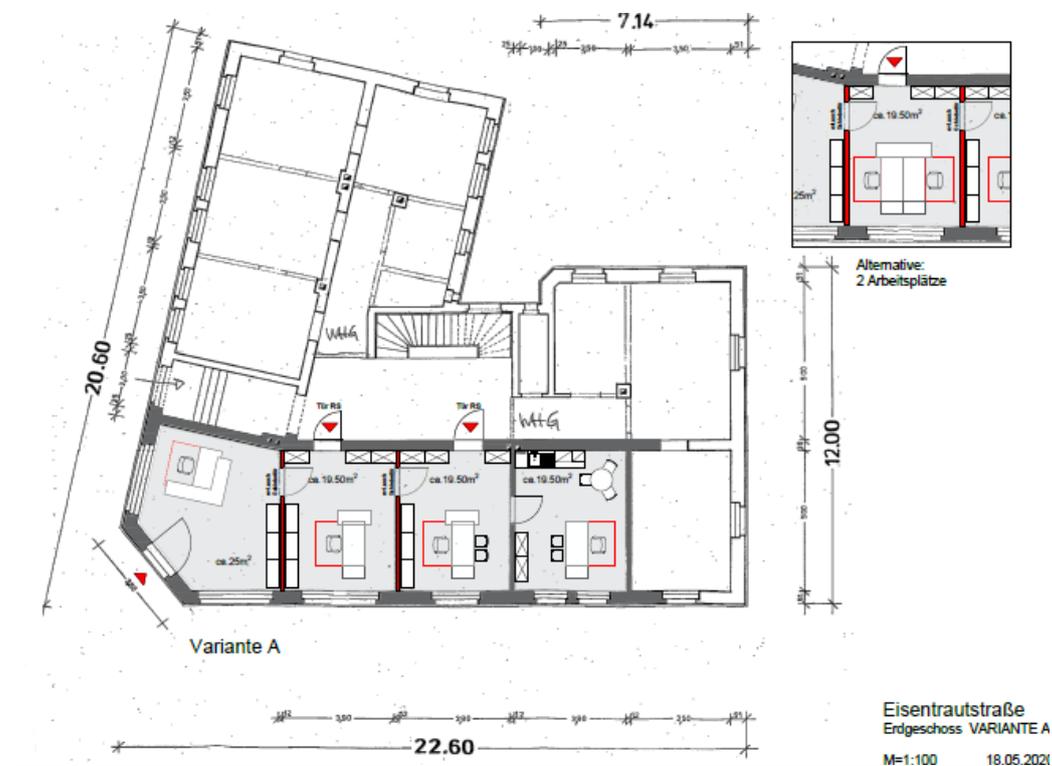
Für die Anmietung einer Büroeinheit für die entsprechende Anzahl von Mitarbeitern würden Kosten in Höhe von rund 12.000 € zuzüglich Nebenkosten im Jahr anfallen. Gesichert kann für die nächsten 10 Jahre von einer Verwaltungsnutzung in der Albrecht-Achilles- Straße ausgegangen werden. Neben der Synergie für das Amt und dem wirtschaftlichen Betrieb der Büroflächen innerhalb einer großen Einheit ist auch die Wertsteigerung des Gebäudes durch die zusätzlichen Flächen in die Betrachtung miteinzubeziehen.

## 2. Wohn- und Geschäftsgebäude Eisentrautstraße

### 2.1) Umbau des Ladens in Büros für 4-6 Mitarbeiter:

Aufgrund des zusätzlichen Personalbedarfs im sozialen Bereich sind keine Bürokapazitäten mehr im Sparkassengebäude vorhanden. Daher werden im Nahbereich verstärkt zusätzliche Büroflächen in städtischen Liegenschaften gesucht, um Verwaltungsteile auszulagern. Im Gebäude Eisentrautstraße 2 befindet sich bereits das Schul- und Sportamt, das zur Entlastung des Verwaltungsgebäudes Ludwigstraße ausgelagert wurde.

Seitens des Amtes für Gebäudemanagement wurde daher geprüft, ob sich in dem frei werdenden Laden im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Eisentrautstraße 2 vier Arbeitsplätze für die offene Jugendarbeit unterbringen lassen. Für das Sachgebiet ist ein Bereich mit Publikumsverkehr vorzusehen. Im weiteren ein Büro für die Sachgebietsleiterin mit kleinem Besprechungsbereich. Wünschenswert ist eine Teeküche bzw. eine kleine Küchenzeile.



Maßnahme	Kosten	Fertigstellung
Umbau des Ladenlokals zu Büroräumen	50.000 €	11/20
Bürofläche	rund 84 m <sup>2</sup>	4-6 Arbeitsplätze

### 2.2) Alternative Nutzungsmöglichkeiten:

Der Laden wurde lange Jahre als Fachgeschäft für Briefmarken genutzt. Diese Nischennutzung ist wenig auf Laufkundschaft ausgerichtet. Eine weitere Nutzung als Einzelhandelsstandort ist aufgrund der Lage schwierig. Denkbar wäre eine Vermietung als Agentur (Versicherung o.ä.) bzw. eine Dienstleistung mit Publikumsverkehr.

**Die Umplanung für die offene Jugendarbeit wären für diese Art von Nutzung ebenfalls geeignet, sodass die Investition in die Gewerbeeinheit unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit positiv zu werten ist.**

### **III. Kosten**

Die Maßnahmen Umbau des Sitzungssaals in Doppelbüros und der Umbau des Ladenlokals in der Eisentrautstraße sind im Rahmen des Bauunterhalts umzusetzen. Die notwendigen Mittel in Höhe von 75.000 € werden auf dem Produktsachkonto (PSK) 111703.5211100 überplanmäßig bereitgestellt. Zur Gegenfinanzierung werden Haushaltsausgabereste im Finanzhaushalt bei PSK 573109.0961021-0489 (Soziales Wohnbauprojekt Fürther Straße/Kreuzwegstraße) in Höhe von 75.000 € gesperrt.

Für den Ausbau des Dachgeschosses werden investive Mittel auf dem Projektkonto 111703.0961005-0059 in Höhe von 50.000 € zur Verfügung gestellt. Die Gegenfinanzierung erfolgt über den Übertrag von Haushaltsausgabereste von dem PSK 573109.0961021-0489 in Höhe von 50.000 €.

### **IV. Klimaschutz**

Im Rahmen aller genannten Maßnahmen wird die Beleuchtung auf LED Technik umgerüstet. Weiterhin wird der Energiestandard des Ladens in der Eisentrautstraße 2 durch die Erneuerung der Fensterelemente verbessert.

Der Dachgeschossausbau in der Albrecht- Achilles- Straße trägt durch die höherwertige Nutzung des ungenutzten Raums und die Verbesserung der Dämmung im Dachraum zur Verbesserung des energetischen Standards bei. Der Boden des anschließenden Spitzbodens wurde bereits 2020 gedämmt.