

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.:

332/12

Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 25. Okt. 2012

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss  
 Finanzausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat: alle

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung

6. Dezember 2012

**Betreff:** Auf- und Ausbau eines Bürgerrathauses

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Konzept zur Zentralisierung der Stadtverwaltung am Standort Dr.-Theodor-Neubauer-Straße mit einer Teilnutzung des Gebäudes der ehemaligen Mineralwasserfabrik (Mifa) und einem Anbau an das Rathaus Haus 2 zur Umsetzung.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, einen Mietvertrag für den östlichen Gebäudeflügel der ehemaligen Mineralwasserfabrik (Mifa) zur Nutzung als Dienstsitz der Stadtverwaltung mit der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder abzuschließen.

...

## Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Ergebnishaushalt  im Finanzhaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, als zweiten Schritt der Zentralisation die Planung für einen Anbau am Rathaus Haus 2 weiter zu bearbeiten, die Finanzierung darzustellen und den notwendigen Baubeschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, die städtebauliche und funktionelle Weiterentwicklung am Standort Rathaus Lindenallee weiter zu untersuchen, Varianten der Nachnutzung bzw. Neuordnung tiefer zu untersetzen und zur Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

### **Begründung:**

Die Grundlagen dieser Vorlage wurden in drei vorangegangenen Beschlüssen vom 20. Mai 2010, vom 23. Februar 2012 sowie vom 21. Juni 2012 gelegt.

Im Laufe dieser Zeitspanne entwickelte sich aus der strategischen Zielstellung „Zentralisation Verwaltungssitz“ über mehrere Schritte ein konkretes Umsetzungskonzept.

Diese hier von der Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegten Inhalte sollen vermitteln, dass trotz unterschiedlicher externer Einflüsse sowie interner Notwendigkeiten das Ergebnis erzielt werden kann, die Stadtverwaltung der Stadt Schwedt/Oder am Standort Dr.-Theodor-Neubauer-Straße, wenn auch in zwei getrennten Gebäuden, so doch verwaltungsintern optimiert und deutlich besucher- und bürgerfreundlicher nach außen, zusammenzuführen.

### **Notwendigkeit der Sanierung der Mifa und Nutzung durch Polizei und Stadtverwaltung**

Das Konzept der Zentralisation beruht auf den im Folgenden dargestellten Grundsätzen, wobei die Lösung für die Unterbringung der Polizei den entscheidenden primären Ausgangspunkt aus administrativ-kommunalpolitischer Sicht darstellt sowie die längst überfällige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Mifa aus städtebaulich-stadtbildprägender Sicht die Zielformulierung entscheidend beeinflusst.

Nachdem das Land Brandenburg den beabsichtigten neuen Dienstsitz für das Polizeirevier definitiv nicht mehr selbst baulich umsetzt, sondern der Stadt die Sanierung des Gebäudes der ehemaligen Mifa überlässt und lediglich als Mieter auftritt, sah sich der Bürgermeister in der Pflicht, sowohl den zweiten Standort der Polizei in der Uckermark in unserer Stadt zu sichern, als auch gleichzeitig den über 20 Jahre durch Leerstand währenden Verfallsprozess dieses denkmalgeschützten Gebäudes zu überwinden und damit eine Doppellösung für die Polizei und Stadtverwaltung mit der Sanierung und Wiedernutzung des Objektes vorzubereiten. Es wurden entsprechend den übermittelten räumlichen Anforderungen der Polizei im Mifa-Gebäude ca. 50 % der Bruttogeschossfläche des vorhandenen Bestandes für eine polizeiliche Nutzung gebunden (zuzüglich eines Hofanteils von ca. einem Drittel). Eine schriftlich angebotene Laufzeit von 20 Jahren für eine beabsichtigte Anmietung ist Grundlage der baulich/funktionalen Planung.

### **Variantenuntersuchung für Realisierung und Betreuung der Mifa als Verwaltungssitz**

Im Juni 2012 hatte die Stadtverordnetenversammlung die Arbeitsrichtung bestätigt, dass die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder die Vorbereitung und Realisierung der Sanierung des Mifa-Gebäudes übernimmt.

Mit Unterstützung externen Sachverständigen wurden darauf hin vier in Frage kommende Varianten für die Realisierung und spätere Betreuung des Objekts unter den Aspekten des Vergaberechts im Zusammenhang mit einer rechtlich-steuerlichen Stellungnahme untersucht:

1. Kauf des Grundstücks durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder vom Land Brandenburg und Realisierung des Vorhabens durch diese mit anschließender überwiegender Vermietung an die Stadt Schwedt/Oder und teilweiser Vermietung an das Land Brandenburg,
2. Kauf des Grundstücks durch die Stadt Schwedt/Oder; Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder, Sanierung durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder sowie anschließender Vermietung an die Stadt Schwedt/Oder und teilweiser Vermietung an das Land Brandenburg,

3. Erwerb und Sanierung durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder mit anschließendem Rückkauf durch die Stadt Schwedt/Oder (teilweise Selbstnutzung) und teilweiser Vermietung an das Land Brandenburg
4. Erwerb und Sanierung durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder mit anschließendem Mietkauf durch die Stadt Schwedt/Oder.

Aus Sicht des Anfalls von Grunderwerbssteuer ist die Variante 1 die günstigste. Bei der Variante 1 fällt einmalig Grunderwerbssteuer beim Kauf des unsanierten Grundstücks durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder vom Land in Höhe von ca. 12.500 EUR an.

Bei der Variante 2 fällt zweimal Grunderwerbssteuer in Höhe von insgesamt ca. 38.000 EUR an, nämlich wie bei Variante 1 durch den Kauf des unsanierten Grundstücks durch die Stadt Schwedt/Oder und durch die Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder.

Bei den Varianten 3 und 4 fällt auch jeweils zweimal Grunderwerbssteuer an von diesmal insgesamt ca. 237.500 EUR pro Variante. Der Kaufgegenstand des Rückkaufs aus Variante 3 und Kaufgegenstand des Mietkaufs aus Variante 4 ist das durch die Sanierung wertgesteigerte Grundstück. Der Wert des sanierten Grundstücks mit dem Gebäude der Mifa bildet hier die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer.

Durch die Einräumung eines Erbbaurechts durch die Stadt Schwedt/Oder an die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder wie in Variante 2 dargestellt, entsteht mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Seiten der Stadt Schwedt/Oder ein „Betrieb gewerblicher Art“ mit der Folge der Entstehung weiterer Steuerarten auf Seiten der Stadt Schwedt/Oder und zwar auf den Erbbauzins.

Auch bei den Varianten 3 und 4 könnte ein „Betrieb gewerblicher Art“ auf Seiten der Stadt Schwedt/Oder entstehen mit den oben beschriebenen Rechtsfolgen, nämlich dann, wenn die Stadt Schwedt/Oder gegenüber dem Land Brandenburg nicht nur als Vermieter auftritt, sondern noch mit dem Mietobjekt verbundene weitere Leistungen erbringt, wie Hausmeisterdienste und Reinigungsdienste.

Auch aus inhaltlicher Sicht überwiegen die Vorteile der Variante 1, Kauf und Sanierung des Grundstücks durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder mit anschließender Vermietung an die Stadt Schwedt/Oder und an das Land Brandenburg.

Das Vorhaben entspricht dem Gesellschaftszweck der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder.

Das Vorhaben entspricht dem Kernkompetenzfeld der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

- Nutzung des in der Wohnbauten GmbH gebündelten Bau- und Betriebs Know-how,
- Nutzung des technischen Dienstes/Bereitschaftsdienstes der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder bei Bedarf ganzjährig rund um die Uhr,
- Nutzung der Erfahrungen von Wohnbauten mit der Abrechnung gegenüber fremden Mietern.

Die Nutzung eventueller steuerlicher Vorteile (Sonderabschreibungen) im Hinblick auf den Denkmalschutz des Objekts ist für die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder möglich.

Die Finanzierung des Objekts kann über Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder sichergestellt werden. Die Investitionshöhe wird ca. 4,5 Mio. € + x € betragen (Aussagen zur genauen Investitionshöhe können erst ab einem entsprechenden Planungsstand getätigt werden).

Die Kontrolle und Einflussnahme der Stadt Schwedt/Oder auf den Vermieter Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder ist im Rahmen des gesetzlich Zulässigen möglich, weil die Stadt Schwedt/Oder alleiniger Eigentümer der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder ist.

Aus den dargelegten Gründen werden die Varianten 2 bis 4 verworfen.

Die Realisierung und spätere Betreuung des Vorhabens erfolgt nach Variante 1, Erwerb und Sanierung durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder und anschließende Vermietung an Stadt und Land.

Ebenfalls auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Juni dieses Jahres hat die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder sowohl die technische als auch kaufmännische Vorbereitung für die Umsetzung des Vorhabens übernommen, Gespräche und Abstimmungen mit den Landesbehörden sowie dem Denkmalschutz geführt und Planungsbüros gebunden.

Für den Bereich der Mifa strebt die Stadt, wie bereits erwähnt, ein langfristiges Mietmodell mit der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder an. Dieses soll entsprechend der ersten Abstimmungen 25 Jahre laufen. Der Mietpreis kann im Zuge der Entwurfsplanung gebildet und nach Abschluss der Planung konkret und verbindlich bestimmt werden.

### **Notwendigkeit eines Anbaus an das Rathaus Haus 2**

Nach der abschließend erfolgten endgültigen Fixierung der Raum- und Funktionsanforderungen der Polizei konnten die Nutzungseinheiten für eine städtische Nutzung innerhalb des noch zur Verfügung stehenden Flächenangebotes konzipiert werden.

Dieses Flächenangebot ist bei weitem nicht so ausreichend, dass alle im Rathaus Lindenallee untergebrachten Mitarbeiter umziehen könnten (selbst eine Komplett-Nutzung des Mifa-Gebäudes würde Anbauten erfordern). Zielstellung muss daher eine möglichst maximale Belegung des städtischen Teils des Mifa-Gebäudes mit abgeschlossenen Organisationseinheiten sein.

Im bestehenden Rathaus Haus 2 sind derzeit Fachbereiche mit intensivem Bürgerverkehr untergebracht. An dieser grundsätzlichen Arbeitsrichtung soll sich nichts ändern. Für eine grundlegende Verschiebung der Funktionen besteht auch weder ein Anlass noch die Notwendigkeit und ebenso ist das zur Verfügung stehende Flächenangebot in dem Gebäudeflügel der Mifa dafür nicht ausreichend dimensioniert. Es sollen daher möglichst direkt Bereiche aus dem Rathaus Lindenallee umgesetzt werden, deren Funktions- und Arbeitsabläufe auch untereinander korrespondieren und sich ergänzen. Andere funktionelle Zuordnungen oder Umsetzungsmöglichkeiten wurden geprüft, bieten aber keine bessere Lösung für den Bürgerverkehr, bei den verwaltungsinternen Vorgängen oder den personellen Strukturen.

Mit dieser Umsetzungslösung der gemeinsamen Nutzung des sanierten Gebäudes der Mifa als Polizeirevier und städtischem Verwaltungssitz ergibt sich, dass dann der Hauptteil der Mitarbeiter der Verwaltung im Rathaus Haus 2 untergebracht ist, insgesamt 104 Mitarbeiter, weitere 36 Mitarbeiter im östlichen Gebäudeflügel der Mifa arbeiten werden und dazu das Gebäude Rathaus Lindenallee noch von 52 Mitarbeitern genutzt wird.

Die beabsichtigte Zentralisation am Standort Dr.-Theodor-Neubauer-Straße erfordert folgerichtig als weiteren Schritt einen Erweiterungs- oder Ergänzungsbau für diese 52 Mitarbeiter (darunter der Bürgermeister) aus dem Gebäude an der Lindenallee. Zwei prinzipielle Standorte kommen in Betracht und wurden untersucht.

Standortoption 1, Anbau an das Gebäude der Mifa oder Errichtung eines separaten Gebäudes auf dem Grundstück.

Die Standortoption 2 beinhaltet das gleiche Konzept, jedoch direkt am oder im Umfeld des Rathauses Haus 2.

Die vorhandene Grundstückssituation auf dem Mifa-Gelände lässt nach entsprechender Prüfung keinen ausreichenden Spielraum für ein solches Gebäude, ohne die gewollte städtebauliche Situation zu zerstören, die Ansicht des sanierten historischen Gebäudes zu verstellen und gegen die denkmalpflegerische Zielstellung zu verstoßen. Diese Variante ist daher nach der grundsätzlichen Prüfung nicht weiter untersucht worden.

Der zweite und favorisierte Standort eines Erweiterungsbaus lässt sich städtebaulich sowie architektonisch als direkter Anbau am nördlichen Giebel des Rathauses Haus 2 besser sowie darüber hinaus auch funktionell sinnfälliger aus der inneren Struktur und den Aufgaben heraus (im Sinne eines Bürgerrathauses) darstellen. Diese Variante wurde daraufhin auf ihre Umsetzbarkeit hinsichtlich Unterbringung der entsprechend der Personalplanung 2016 vorhandenen Mitarbeiter untersucht (incl. der notwendigen Nebenräume, Funktionsflächen und Technikanforderungen). Die ermittelte Gebäudekonfiguration, die Lage und Einordnung sowie die prinzipiellen Grundrisslösungen bestätigen die Umsetzbarkeit sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch die funktionelle Lösbarkeit der Unterbringung der Mitarbeiter und der Etablierung eines bürgerfreundlichen Zentral-Rathauses mit besucherrelevanten Fachbereichen, einschließlich des Bürgermeisters. Auch die verwaltungsinternen Dienstabläufe und Zusammenhänge (Empfang, Post, Material, ADV) sind gut umsetzbar.

Die konkreten Raum- und Funktionsanforderungen an das Gebäude der Mifa und an den Anbau an das Rathaus Haus 2 für die Stadtverwaltung werden im letzten Abschnitt dieser Vorlage dargestellt.

## **Vorteile der Zentralisation der Stadtverwaltung in zwei Gebäuden an der Dr. Theodor- Neubauer- Straße**

Die Unterbringung der Verwaltung in zwei Gebäuden ist nicht maximal-optimiert, aber in Anbetracht der Tatsache, dass der Dienstsitz des Polizeireviere als zweiter Standort in der Uckermark im Schwedter Stadtzentrum gesichert werden kann, die Stadtverwaltung sich mit in einem Teil des Mifa-Gebäudes einmietet und dieses als zweiten Dienstsitz nutzt und das durch einen selbst errichteten und finanzierten Anbau an das Rathaus Haus 2 das Prinzip Bürgerrathaus weiter verfestigt wird, kann einerseits die Zentralisation der Stadtverwaltung am Standort Dr.-Theodor-Neubauer-Straße umgesetzt werden, andererseits auch der städtebauliche Missstand des leerstehenden Mifa-Gebäudes durch eine sinnfällige und notwendige Investition der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder endgültig behoben werden. Die räumliche Nähe spricht für diese Variante und schafft einen Verwaltungscampus, der deutlich bürgerfreundlicher als die bisherige Konstellation der beiden Rathäuser wäre.

Die finanziellen Aufwendungen der untersuchten baulichen Maßnahmen, die sich durch unterschiedliche Grundsatzzvarianten und Ansätze ergaben, kommen zu keinem entscheidenden Unterschied, welcher eindeutig für oder gegen eine dieser Varianten wie der Sanierung des Gebäudes Rathaus Lindenallee, Teilnutzung dieses Gebäudes und Teilnutzung Mifa oder Leerzug Rathaus Lindenallee mit Sanierung Mifa und Anbau Rathaus Haus 2 sprechen. Es ist daher angebracht, auch andere Kriterien in die Betrachtung mit einzubeziehen und entsprechend zu würdigen.

- Durch die Zentralisierung kann der Bürger direkt in der Stadtmitte über kurze Wege seine gesamte Stadtverwaltung erreichen. Eine effektivere fach- und abteilungsübergreifende Zusammenarbeit und dadurch komplexere kurzfristige Beratung der Bürger wird möglich.
- Ein stadtzentraler Ort für die Polizei und die Stadtverwaltung kann mit dieser Lösung innerhalb eines überschaubaren Zeitfensters geschaffen werden.
- Die durchaus erheblichen finanziellen Aufwendungen werden durch diese Entscheidung langfristig sicher in die Standorte eingesetzt, die für die Stadt den nachhaltig größten Effekt und Nutzen bringen.
- Das dann sanierte denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Mifa wird als stadtbildprägendes und stadthistorisch wichtiges Gebäude erhalten, erlebbar und einer dauerhaften öffentlichen Nutzung als Verwaltungssitz und Polizeirevier überführt.
- Die Entscheidung für notwendige Investitionen entweder in die Gebäudesubstanz des Standortes Rathaus Lindenallee für die baulich-konstruktive technische und energetische Erneuerung – an einem Standort, der die Zweiteilung der Verwaltungssitze endgültig fixiert hätte - oder zugunsten einer Zentralisation diese Investitionsmittel für einen Ergänzungsbau am Rathaus Haus 2 einzusetzen, ist dann die nachhaltig bessere, funktionell günstigere und letztendlich wirtschaftlichste Lösung für die Stadt.

Diese hier von der Verwaltung dargestellte Herangehensweise wurde in mehreren Beratungen der Arbeitsgruppe (AG) Rathaus in diesem Jahr vorgestellt, diskutiert und abgestimmt. Basierend auf den Aussagen zur Personalentwicklung aus dem aktuellen Personal- und Strukturplan der Verwaltung (PSP 2012 – 2016), den v.g. Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom Februar und Juni dieses Jahres sowie dem Grundsatz- und Planungsbeschluss vom Mai 2010 sind die jetzt vorgelegten Inhalte das konkret und realistisch umsetzbare Ergebnis einer vertrauensvollen Zusammenarbeit der Verwaltung, den Stadtverordneten der AG Rathaus sowie der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder.

## **Alternative**

### **Unbefristete Dezentralisierung der Stadtverwaltung durch dauerhafte Nutzung des Rathauses Lindenallee und des 2. Standortes Rathaus Haus 2 ohne Anbau**

Die unbefristete Weiternutzung des Rathauses Lindenallee durch Teile der Stadtverwaltung setzt eine umfassende Sanierung des Gebäudes voraus, steht einer Zentralisierung entgegen und wurde bereits mit Beschluss vom 20. Mai 2010 ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wurden noch einmal überschläglich die Kosten für eine Komplettsanierung des Rathauses an der Lindenallee ermittelt. Hierzu wurden vergleichbare Baumaßnahmen aus der Vergangenheit und Gegenwart – die Sanierung der Musikschule und des Jugendclubs in der Karthausstraße – herangezogen. Hierbei wurde ein Betrag von 5 Mio. € ermittelt. Nicht eingerechnet in diesen Betrag ist eine Erweiterung des Standortes

Lindenallee durch eine Aufstockung o.ä. Auch aus diesen Überlegungen heraus wird ersichtlich, dass der im Beschlusstext vorgeschlagene Weg stadtplanerisch sinnvoll, wirtschaftlich und nicht zuletzt bürgerfreundlich ist.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt zeigt der Vergleich der Bewirtschaftungskosten zwischen dem Rathaus Lindenallee und Rathaus Haus 2, dass der Aufwand pro Mitarbeiter im Rathaus Lindenallee wesentlich höher ist als im Rathaus Haus 2.

	<b>Aufwand 2011 in Euro</b>	<b>Mitarbeiter</b>	<b>Aufwand pro Mitarbeiter in Euro</b>
<b>Rathaus</b>	200.247	88	2.275
<b>Rathaus Haus 2</b>	173.575	104	1.669

Die Investitionsmittel müssten durch die Stadt Schwedt/Oder durch Fremdmittel aufgebracht werden, für die im Haushalt der Stadt Schwedt/Oder Aufwand für Tilgungszahlungen, Zinsaufwendungen und Zinsauszahlungen (abhängig vom Zinssatz und der Kreditlaufzeit) zu berücksichtigen wären. Ferner sind mit Fertigstellung Abschreibungen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zu veranschlagen.

Durch eine Sanierung des Rathauses Lindenallee wird der bereits jetzt vorhandene Leerstand nicht beseitigt. Ebenso wird dann die Sanierung der ehemaligen Mifa nicht mehr leistbar, da eine vollständige und somit wirtschaftliche Nutzung der Mifa nicht mehr nachgewiesen werden kann. Das Denkmal würde einem weiteren Verfall preisgegeben und der dadurch bedingte und sich verstärkende städtebauliche Missstand könnte auf unabsehbare Zeit nicht beseitigt werden. Der Standort einer Polizeiwache in Schwedt/Oder wäre ebenfalls in Gefahr.

### **Raum- und Funktionsanforderungen der Stadtverwaltung für das Gebäude der Mifa und Anbau an das Rathaus Haus 2**

Durch die Beanspruchung von ca. 50 % des Mifa-Gebäudes seitens der Polizei verbleiben ca. 1.280 qm Bruttogeschossfläche zur Nutzung durch die Stadtverwaltung. Wie bereits erwähnt, ist die Belegung durch Organisationseinheiten geplant, welche funktional und arbeitsorganisatorisch eng verzahnt sind. Ebenso sollten weitere Splittungen von Fachbereichen vermieden werden. Hinzu kommt der Gedanke der Verfestigung der Nutzung des Rathauses Haus 2 als „Bürgerrathaus“. Insofern lag die Idee nahe zu prüfen, ob die Unterbringung der Fachbereiche 3 und 4 (36 MA), welche jetzt noch im Rathaus Lindenallee sitzen, möglich ist. Bei der Prüfung war insbesondere zu beachten, dass den Raumzuschnitten in der Mifa, durch die Anordnung der Fenster (Denkmalschutz) und die Existenz einer Stützenreihe im Inneren des Gebäudes (s. Lagepläne), relativ enge Grenzen gesetzt sind. Eine erste Prüfung ergab, dass für diese Planung geringe Platzdefizite existieren. Dies führte dazu, dass am östlichen Gebäudegiebel ein kleiner, eingeschossiger Anbau von ca. 180 qm Größe konzipiert wurde. Der jetzige, sehr unschöne Anbau könnte abgerissen werden. Eine Vorabstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgte. Eine protokollarische Zustimmung zu dieser Verfahrensweise liegt vor.

Mit Realisierung dieses kleinen Anbaus wird es möglich sein, die Mitarbeiter der Fachbereiche 3 und 4, welche jetzt noch im Rathaus Lindenallee untergebracht sind, in dem Gebäude der Mifa zu konzentrieren. Wo es möglich war, wurden die Büroräume mit zwei Mitarbeitern besetzt, Technikräume und Kleinküchen wurden praktisch „in“ die Büroräume integriert um somit Platz zu sparen. Die Sanitärräume wurden sehr sparsam geplant, was auch daran zu erkennen ist, dass diese lediglich auf der „Mitteletage“ konzentriert angeordnet sind. Eine barrierefreie Toilettenanlage und ein Multifunktionsraum werden sich unter anderem im Untergeschoss befinden.

Die bei diesem Planungsschritt gewonnenen Erkenntnisse beschreiben gleichzeitig die Vorgaben für die Unterbringung der „restlichen“ 52 Mitarbeiter am Standort des Rathauses Haus 2. In einem ersten Schritt wurde überprüft, ob durch einen spiegelbildlichen Anbau ausreichende Kapazitäten entstehen würden. Dies konnte nicht erreicht werden, da durch die außenliegende Rettungstreppe an der A. Lindgren Schule eine 100 %ige Spiegelbildlichkeit hinsichtlich der Größe des Anbaus nicht möglich ist und durch den Anbau an das Rathaus Haus 2 in selbigen wiederum Bürokapazitäten durch Gangführung und teilweise Fensterumstrukturierung verloren gehen. Notwendig wäre ein zusätzlicher kleiner Anbau z.B. im Bereich am jetzigen Haupteingang gewesen, der aus gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten nicht weiter untersucht wurde und höchstens für eine ebenerdige Eingangssituation interessant bleibt.

Der Anbau konnte in ausreichender Größe also nur giebelständig an der Nordwestseite des Hauses 2 konzipiert werden, um ausreichend Platz für besagte 52 Mitarbeiter zu bieten. Mit der in den Lageplänen dargestellten Lösung in der Größenordnung von ca. insgesamt 1.650 qm Bruttogeschossfläche im EG sowie 1. und 2. OG konnte dies erreicht werden. Der Anbau soll, analog jenem Gebäudeteil an der Dr.-T.-Neubauer-Straße, voll

unterkellert werden. Dies ist notwendig und sinnvoll, um dem erhöhten Bedarf an Archivierungen, welcher sicher verstärkt mit den notwendigen Umzügen einhergehen wird, gerecht zu werden. Unterzubringen sind regelmäßig auch Fundgegenstände (v.a. Fahrräder), die bisher im stillgelegten Teil des Rathauses in der Lindenallee deponiert waren.

### **Kosten**

Die Kosten für den Anbau an das Rathaus Haus 2 werden sich nach ersten Schätzungen auf ca. 3,5 Mio. € belaufen. Darin sind die Planungskosten enthalten.

Die Stadt muss diese Investitionskosten fremd finanzieren. Dabei darf die Finanzierungsdauer die normative Nutzungsdauer des Gebäudes nicht überschreiten.

Da es sich bei dem Anbau um ein komplett neues Gebäude handelt, wird dieses ab Fertigstellung über eine Nutzungsdauer von 70 Jahren abgeschrieben.

Bei Aufnahme eines Investitionskredites in Höhe von 3,5 Mio. €, mit einer Laufzeit von 25 Jahren, einem angenommenen Zinssatz von 2,5 % ist eine jährliche Annuität (Zins- und Tilgungsleistungen) von 189 T€ anzusetzen.

Somit ergeben sich folgende jährliche Belastungen:

	<b>im Ergebnishaushalt</b>	<b>im Finanzhaushalt</b>
<b>Abschreibungen</b>	50.000 €	
<b>Zinsen</b>	80.000 €	80.000 €
<b>Tilgung</b>		109.000 €
<b>Gesamt</b>	130.000 €	189.000 €

Für Zins- und Tilgungsleistungen wurden hier die gerundeten Werte für die ersten 5 Jahre angesetzt. Aufgrund der Annuität verschieben sich diese Werte über die Laufzeit zugunsten des Ergebnishaushaltes.

Weitere Kosten für Umzugsleistungen und eventuelle Neuausstattungen der Büroräume müssen mit dem Jahresbudget der zuständigen Fachbereiche abgesichert werden.

# Anlagen

## Übersichtsplan

Neubauer-Str.

Stadtpark



Karhausstr.

Rathaus Bestand

Anbau

Dr.-Theodor-Neubauer-Str.

Mifa-Gebäude

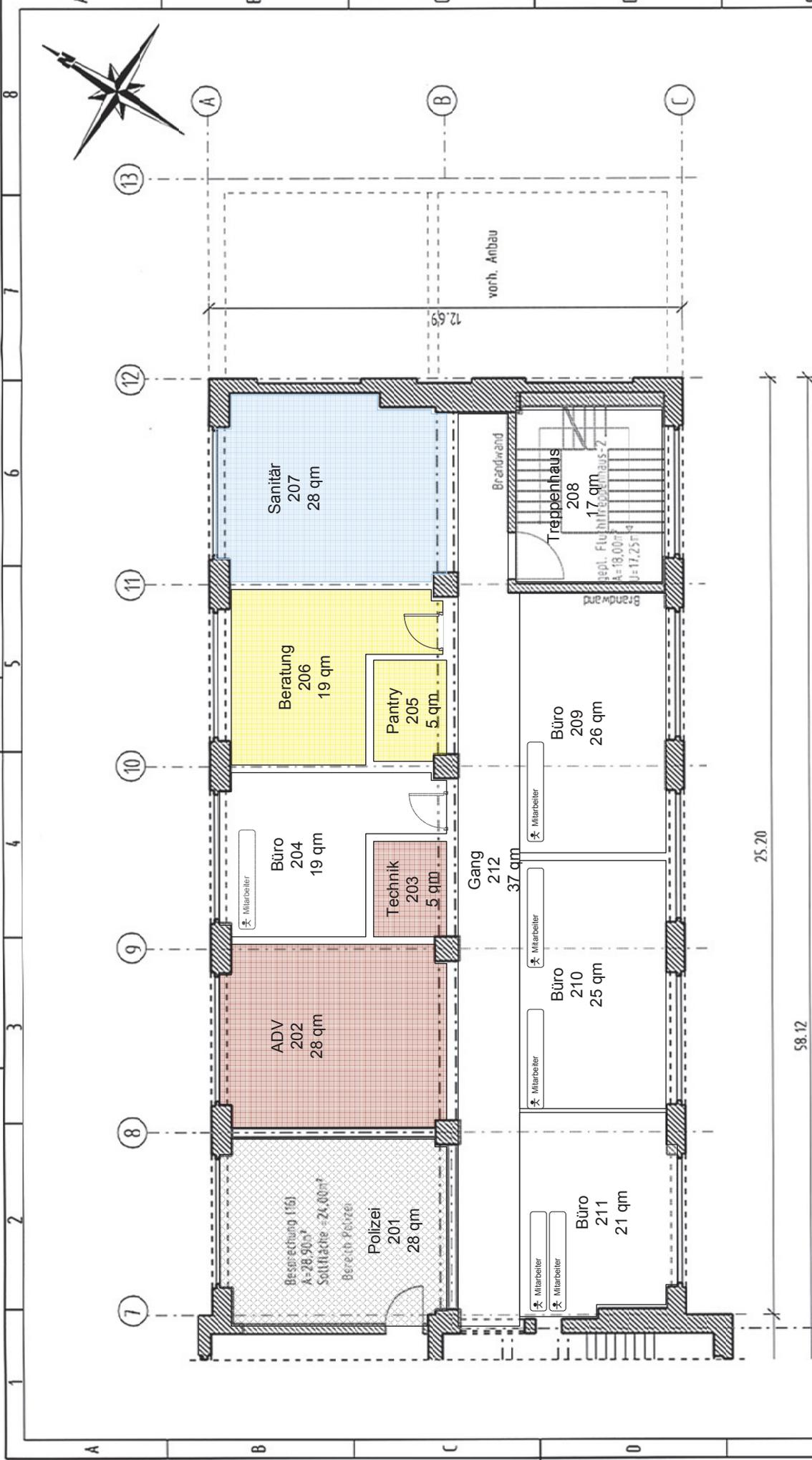
Stadtverwaltung



Bauliche Einordnung  
Rathausstandort  
Dr.-Th.-Neubauer-Str.  
M 1: 1000  
Oktober 2012

**Grundrisskonzept**  
**Verwaltungssitz Mifa**  
**Gebäude - östlicher Gebäudeflügel**





Bearbeitungsstand v. 31.08.12

Mafstab 1:100		Baufeld	
PSC Performance GmbH Feldstrasse 10 8000 Zürich Tel. 0041 78 251 222 www.psc-schweiz.ch			
Möblierte Städtischer Raumbedarf KfA			
Benennung Grundriss Obergeschoss Raumkonzept			
12-2030 -42.01.03.01(3)			
Blatt 0			
0 Bl.			
LEAD-Nr.: 42070301000			



2012	Datum	Name
Gez.	31.08.	Witze
Bearb.	31.08.	Zelöschke
Bepr.	31.08.	Zelöschke

0	Original	31.08.12	Witze
Ref.	Änderung	Datum	Name

Bereich Polizei  
Grenze Städtischer  
Bereich

58.12

25.20

vorh. Anbau  
12.69

Treppenhaus  
208  
17 qm  
3-seitl. Flucht  
A=18,00m²  
J=17,25m²

Mitarbeiter

Mitarbeiter

Mitarbeiter

Mitarbeiter

Mitarbeiter

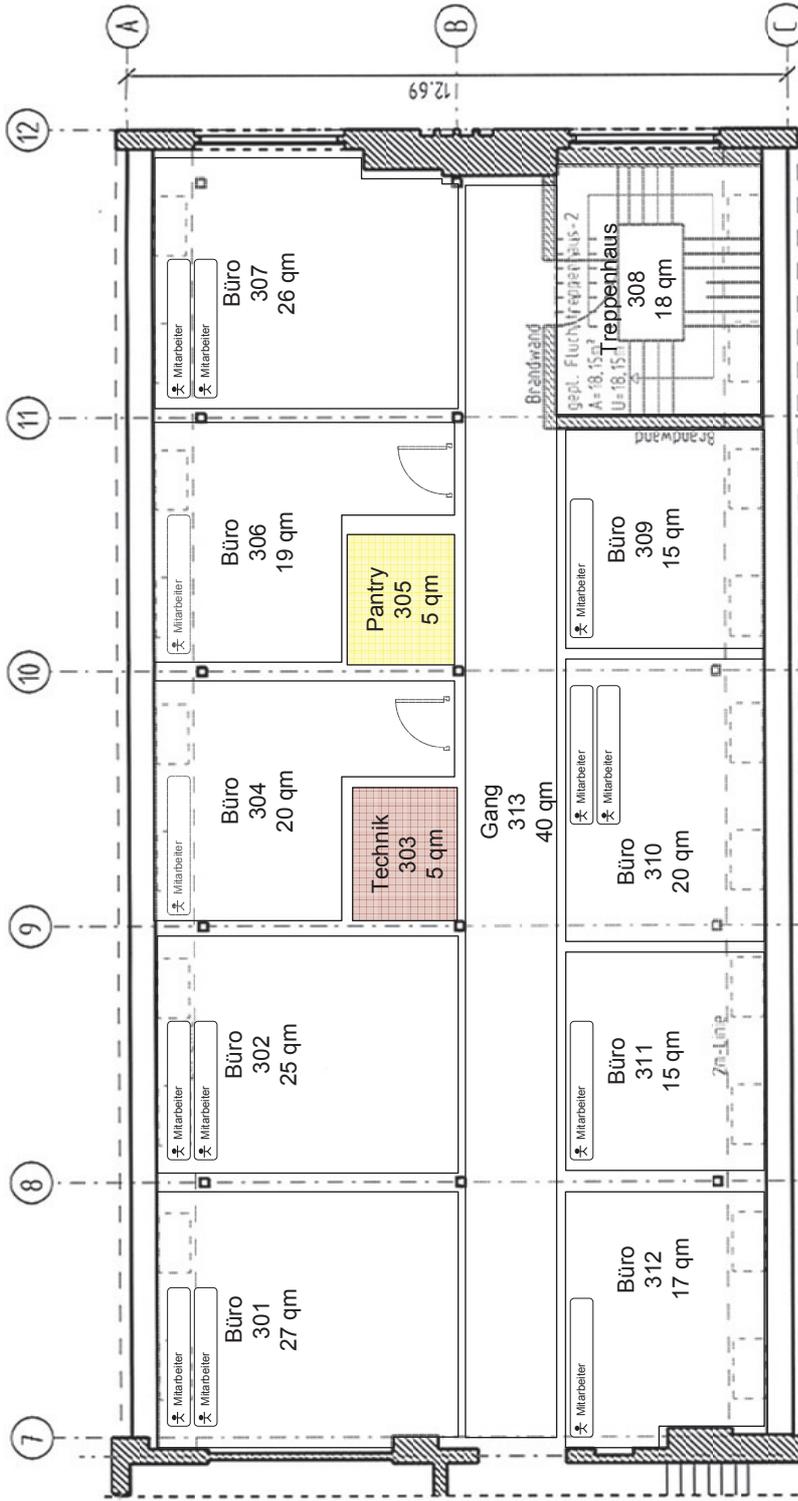
Mitarbeiter

Mitarbeiter

Mitarbeiter

1 2 3 4 5 6 7 8

A B C D E F



25,20

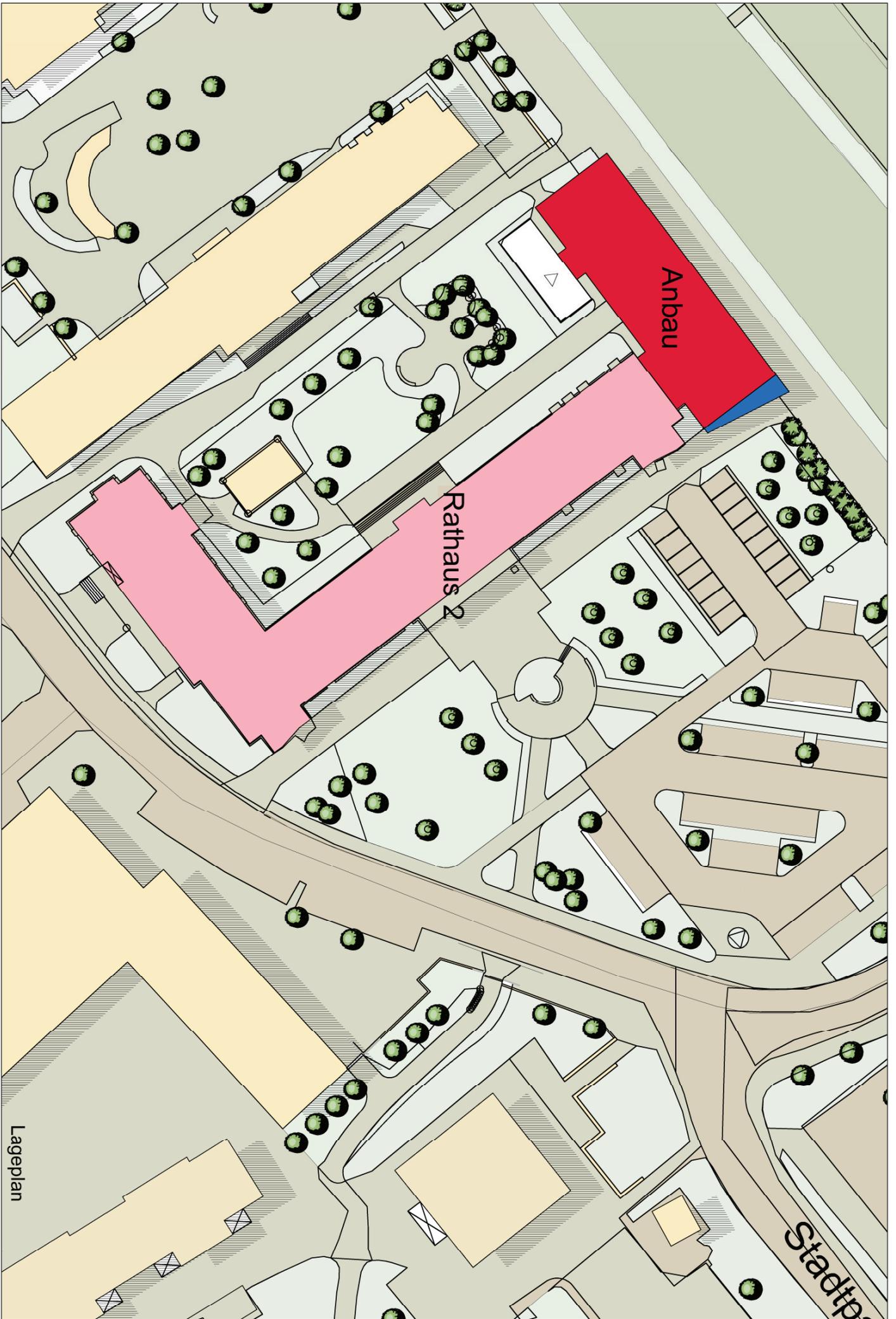
52,74

Bereich Polizei  
 Grenze Städtischer  
 Bereich

Bearbeitungsstand v. 31.08.12

		PSC Ingenieurbüro GmbH Postfach 03300 03103 Cottbus Tel. 0354 3201-100 Fax 0354 3201-101		Maßstab 1:100 Maßnahme Städtischer Raumbedarf Kita		Baufeld	
2017 Gez. 31.08. Beab. 31.08. Gepr. 31.08.		Datum Name Wree Zeltshöbe Zeltshöbe		Benennung Grundriss Dachgeschoss Raumkonzept		Blatt 0 0 0	
0 Original Änderung		31.08.12 Wree Datum Name		Auftraggeber		12-2030 -42.01.04.0113 LEAD-Nr.: 42030101.001	
5 6 7 8		5 6 7 8		5 6 7 8		5 6 7 8	

**Prinziplösung**  
**Rathaus Haus 2 und nördlicher Anbau**  
**Lageplan**  
**Grundsatzlösung Grundrisse**



Anbau

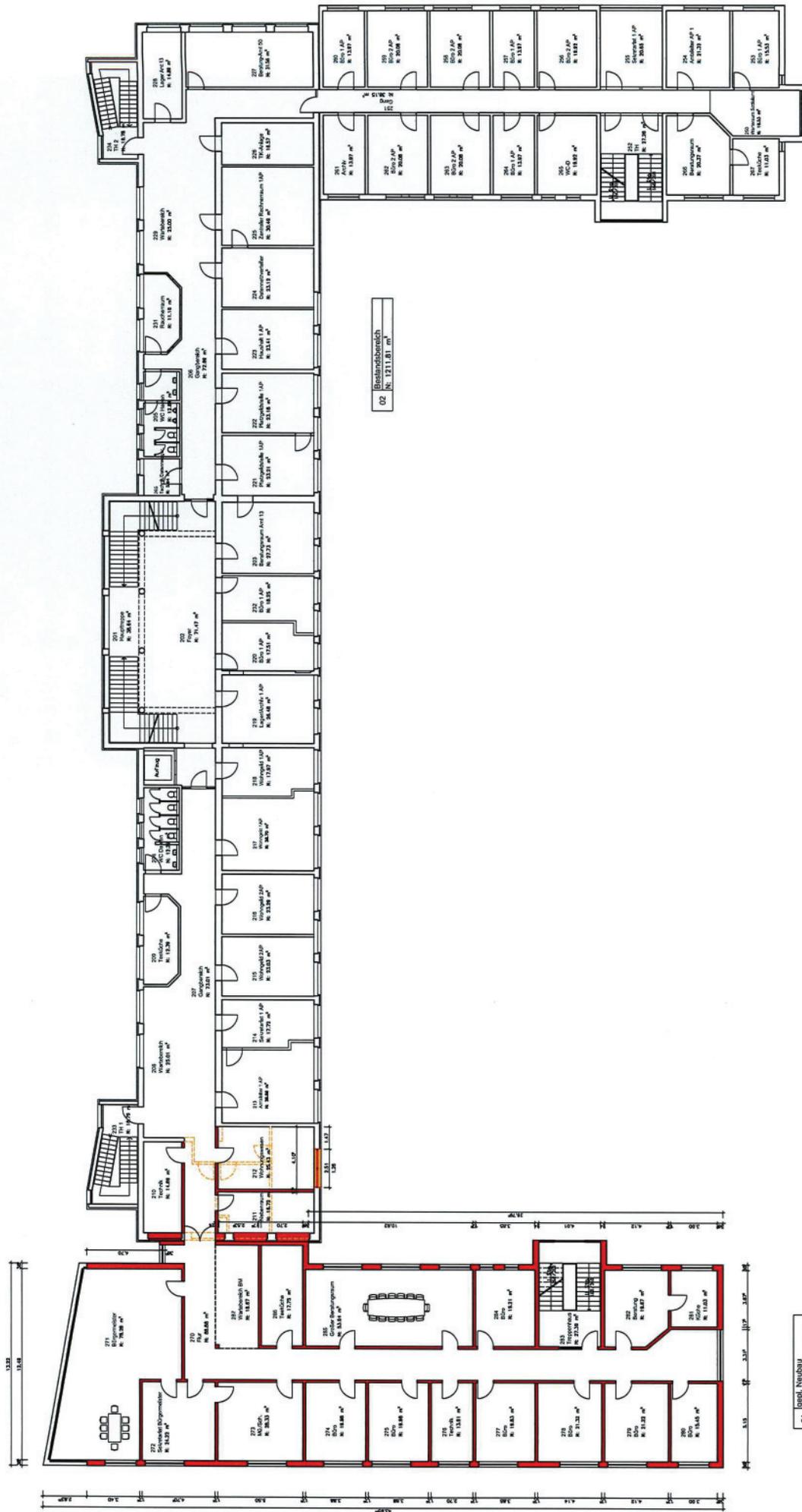
Rathaus 2

Lageplan

Stadtplan







Konzeption Anbau Grundriss 1. Obergeschoss

