

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0379/20	Datum 14.07.2020
Dezernat: VI	FB 62	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	18.08.2020	nicht öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen EB KGM	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Erhalt des Verwaltungsstandortes Baudezernat und Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für eine umfassende Sanierung des Verwaltungsgebäudes An der Steinkuhle 6

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister beschließt die dauerhafte Weiternutzung des Verwaltungsgebäudes am Standort „An der Steinkuhle 6“ für die Unterbringung der Beschäftigten des Baudezernates.
2. Der EB Kommunales Gebäudemanagement wird beauftragt, als Basis für die Erarbeitung und Herbeiführung eines erforderlichen Grundsatzbeschlusses für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, die ein mit den Nutzern abgestimmtes strukturiertes Raum- und Funktionsprogramm zur Ermittlung des Flächenbedarfs sowie eine Kosten- und Projektablaufprognose enthält. Dazu werden vom FB 62 über die Änderungsliste konsumtive Mittel in Höhe von 30.000 € im Haushaltsplan 2021 angemeldet. Dabei ist optional der Abriss der Mensa in Verbindung mit einem Ersatz- und Erweiterungsbau zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	FB 62	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
----------------------	-------	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2021	JA	x	NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2021	30.000	61620002			
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 62	Sachbearbeiter Frau Klein, Tel. 5223	Unterschrift AL / FBL Herr Neumann
---	---	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	i.A. Herr Neumann Unterschrift	Herr Dr. Scheidemann
--	-----------------------------------	----------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	30.06.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das Verwaltungsgebäude des Baudezernates am Standort „An der Steinkuhle 6“ ist ein kompaktes 6-geschossiges Gebäude in Plattenbauweise, welches im Jahre 1973 zur Nutzung als Wohnheim errichtet und 1992 zum Bürogebäude hergerichtet und hinsichtlich des zu diesem Zeitpunkt notwendigen Bedarfs saniert wurde. Das ehemalige Mensagebäude wurde im Zuge der Umnutzung von einer Mensa zu reinen Konferenz- und Lagerräumen umgebaut und dazu in Teilbereichen saniert. Nachfolgende Instandsetzungsarbeiten am Hauptgebäude umfassten Details im Ausbaubereich, wie die Erneuerung der Bodenbeläge, teilweise Brandschutztüren sowie den Austausch einer gewissen Anzahl verschlissener Fenster in den Büroräumen.

In einer Bestandsanalyse, durchgeführt von der Kommunalen Grundstücksbewertung im Fachbereich 62, wurden anhand der vorliegenden Bestandsunterlagen sowie durch Inaugenscheinnahme des Zustandes vor Ort die Zustandsmerkmale sowie die Unzulänglichkeiten erfasst und bezogen auf die einzelnen Gebädefaktoren und Teilbereiche dargestellt. In mehreren Ämterbeteiligungen gab es zudem Resonanzen und Bedarfsmeldungen in Bezug auf die Nutzungsqualität des Gebäudes. Diese Bestandsanalyse kann und soll schließlich Basis für eine Bewertung und umfassende Planung sein, welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, welcher Kostenrahmen erreicht wird und ob eine Sanierung im Bestand möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Sie wurde dem Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement übergeben. Im Ergebnis stand die Frage, ob der Standort des Baudezernates durch eine grundhafte Sanierung des Verwaltungsgebäudes erhalten bleiben kann oder ob alternativ die Anmietung eines geeigneten Objektes erfolgen soll. Im Zuge der Sanierung des Editha-Gymnasiums im Jahr 2019 erfolgte die Erneuerung der Hausanschlüsse Elektro (inkl. Trafostation) und Wasser sowie die Systemtrennung der Trinkwasser- und Feuerlöschleitungen verbunden mit dem Austausch der Druckwassererhöhungsanlage. Die Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser und Fernwärme sind jedoch im Bestand verblieben. Im Verwaltungsgebäude selbst wurde der teilweise Austausch defekter Fenster sowie die Erneuerung der Fußbodenbeläge realisiert und die Installation einer Beschattungsanlage geplant und beauftragt.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse bieten eine gute Grundlage und zeigen weiteren dringenden Sanierungsbedarf auf, der sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

Erscheinungsbild

In einer Gesamtbetrachtung des Gebäudes ergibt sich zuallererst die fehlende Repräsentanz als Behörde, die auch von regem Publikumsverkehr insbesondere für Fachleute des Bauwesens lebt. Hinsichtlich Architektur und Anordnung ist das Gebäude als unmodern und nicht repräsentativ einzuordnen. Hierbei ist die Repräsentanz im Innen- wie auch im Außenbereich des Gebäudes nicht gegeben. Der Publikumsverkehr wird durch das ganze Haus geschleust, um in den Etagen vereinzelt auf die Zuständigkeitsbereiche zu treffen. Es fehlen die Übersichtlichkeit und Bürgernähe, eine zentrale Steuerung und Beratung der Bürger sowie die umfängliche Barrierefreiheit.

Funktionalität

Bei der Sanierung 1992 wurde darauf verzichtet, die Sanitärzellen der ehemaligen Wohneinheiten des Gebäudes zu entfernen und damit funktional nach heutigen Standards besser nutzbare Büroeinheiten zu schaffen. Die damalige Planungsphilosophie bestand darin, diese ehemaligen Sanitärzellen weiter als Teeküchen oder Aktenlagerräume zu nutzen. Hinsichtlich der Arbeitsbedingungen ist die Schaffung der Rahmenbedingungen für die Beschäftigten entsprechend der Arbeitsstättenverordnung sowie der geltenden Technischen Arbeitsstättenregeln (ASR) und eine räumliche Neugestaltung (Neubau) eines modernen Front-Office-Bereiches dringend nötig.

Öffentlichkeitswirkung

Nicht alle Bereiche des Baudezernates haben einen öffentlichkeitswirksamen Tätigkeitsbereich, wie es beispielsweise bei der Bauantragsannahme, der Erteilung von Genehmigungen im Bereich des Tiefbauamtes, bei Bürgerauskünften und Beratungen zu planerischen Fragen sowie Ausgabe von Plänen im Vermessungsbereich der Fall ist.

Es finden sich auch rein technische Bereiche, die sich ausschließlich mit Maßnahmenbetreuung oder –ausführung befassen (Tiefbauamt, Vermessungsamt).

Im Gebäude gibt es kaum Warteflächen für starke Frequenzen. Beratungen müssen in unzureichend ausgestatteten oder unflexibel gestalteten Beratungsräumen durchgeführt werden.

Die Errichtung eines Front-Office-Bereiches mit entsprechenden technischen und räumlichen Gestaltungen würde für mehr Platz und Bürgernähe sorgen. Hier könnten auch Ausstellungen, Aushänge, Informationen, die speziell über Verfahren der Bauleitplanung, Verkehrsprojekte oder Planfeststellungsverfahren informieren, einen Raum finden und alle Antragsannahmen zentral erfolgen.

Das Grundstück des Baudezernates bietet genügend Raum für Neugestaltung.

Das Nutzungskonzept des Mensagebäudes muss neu überplant und so gestaltet werden, dass Beratungs- und Seminarräume in verschiedenen Größen zur Verfügung stehen. Auch ein größerer mehrgeschossiger Anbau mit Front-Office im Erdgeschoss und Beratungsräumen in den Geschossebenen sollte in Betracht gezogen werden. Hier wäre auch die Unterbringung eines Bauaktenarchivs zu prüfen. Neben einem umfangreichen vorhandenen Bauaktenbestand sind im Bauordnungsamt jährlich weitere ca. 180 laufende Meter Bauakten zu archivieren.

Bautechnische Situation

Der Rohbauzustand, die Brandschutzausstattung, Bodenbeläge und Fenster des Gebäudes sind im Wesentlichen in Ordnung. Jedoch handelt es sich im Ausbaubereich um z.T. sehr veraltete Standards. Insbesondere die elektrische und die informationstechnologische Ausstattung sind fehleranfällig und schnell überlastet. Die Ausstattungen der Sanitärräume sind stark verschlissen und teilweise kaum noch nutzbar oder immer wieder defekt.

Die Heizkörper in den Büroräumen sind in der Regel ausreichend dimensioniert. Es gibt jedoch Räume, in denen die Gussradiatoren nur 6 Rippen haben und daher von einer Unterdimensionierung der Heizflächen auszugehen ist. Der barrierefreie Zugang ist nicht durchgängig gewährleistet. Der Behindertenaufzug ist lediglich während der Besetzung des Informationsdienstes nutzbar. Der Gebäudeaufzug endet in der 5. Etage.

Arbeitsbedingungen

Die Raumgrößen im Gebäude sind für eine Person mit erforderlichen 8 m² optimal, jedoch ist in den Räumen der unteren 4 Etagen durch die bestehenden Wandabtrennungen und Vorflure innerhalb des Büroraumes die Gesamtfläche reduziert und daher für 2 Personen zu gering. Besteht ein hoher Bedarf an Akten, reicht der Platz für 2 Arbeitsplätze nicht aus. In den Büros sind zu wenige Steckdosen und sie bergen mit den Aufbodentanks und Kabelkanälen durch die Anordnung unter den Fenstern Unfallgefahren. Die Belichtung der Innenräume ist je nach Sonnenstand und Raumeinrichtung grenzwertig. In zahlreichen Büros befindet sich lediglich eine Deckenleuchte in unmittelbarer Nähe zum Fenster, sodass ein Teil der Flächen im Raum nicht beleuchtet ist. Pausenräume für die Beschäftigten fehlen gänzlich.

Die Beratungsräume sind von der Größe nicht flexibel. Auch hier ist eine schlechte technische Ausstattung vorhanden. Es fehlen Präsentationstechnik und Steckdosen. Insgesamt sind es zu wenig Beratungsräume für unterschiedliche Bedarfe, insbesondere für mehr als 10 Personen.

Für die Neugestaltung und Modernisierung der Arbeitsplatzsituation sind in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften zwingend Pausen- und Aufenthaltsbereiche sowie technisch modern ausgestattete Arbeitsplätze nötig.

Energetische Situation

Das Verwaltungsgebäude des Baudezernates hat einen gültigen Energiepass, der von einer Erfüllung der Standards nach EnEV 2014 ausgeht. Die Fassade hat in den Jahren 2001/2002 ein komplett neues Wärmedämmverbundsystem erhalten.

Es gibt Optimierungsbedarf bei der Auslegung der Heizkörper in einzelnen Räumen, um die Hydraulik der Heizungsanlage insgesamt weiter zu verbessern.

Es wird unumgänglich sein, sich mit diesem Verwaltungsstandort befassen zu müssen und bei Erhaltungswunsch auf der Grundlage wirtschaftlicher Gesichtspunkte eine umfassende Modernisierung des Gebäudes, Optimierung der Arbeitsbedingungen, Schaffung zusätzlichen Raumbedarfs und ein Überdenken von Lösungen zur Außenwirkung des Objektes einzuplanen und umzusetzen.

Der Bedarf für die **Erforderlichkeit der Sanierung** begründet sich in der Gesamtheit durch:

- fehlende Repräsentanz für eine Bauverwaltung der Landeshauptstadt
- unzureichende Bürgernähe durch unübersichtliche Servicebereiche, fehlende Warteflächen und Beratungsräume, kein Front - Office
- keine umfängliche Barrierefreiheit
- unzureichende Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten, fehlende Pausenräume
- marode überlastete Elektroinstallation und Be- und Entwässerungssysteme
- unzureichende informationstechnische Ausstattung
- hohe Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Die Sanierung des Verwaltungsgebäudes muss unter Einhaltung klimarelevanter Standards und Festsetzungen erfolgen.

Optional muss mittelfristig ein anderer geeigneter Standort für die Unterbringung des Baudezernates gefunden werden.

Der gesellschaftliche, technologische und demografische Wandel erfordert auch für die öffentliche Verwaltung ein Umdenken in der Gestaltung der Arbeitsstätten. Gute Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten fördern effiziente, bürgerfreundliche und qualitative Aufgabenerfüllung. Die öffentliche Verwaltung ist ein Standortfaktor im internationalen Wettbewerb. Die Aufgaben der Zukunft sind ohne gut ausgebildete und qualifizierte Beschäftigte nicht zu bewältigen. Eine wesentliche Grundlage für die Attraktivität der öffentlichen Verwaltung ist damit unter anderem auch die moderne Gestaltung des Arbeitsumfeldes und damit verbunden die Verbesserung der Arbeitsbedingungen, was nicht zuletzt auch bei der Personalgewinnung und Personalauswahl ihren Niederschlag finden wird.

Zudem bewirkt ein modernes und saniertes Verwaltungsgebäude ein positives Erscheinungsbild für Bürger*innen, Investoren und Gäste der Landeshauptstadt Magdeburg bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsintensität.

Anlagen:

DS0379/20 Fotodokumentation