


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

Betrifft:

Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) - 2. Bedarfsbeschluss -

Fachbereich:

23 - Amt für Gebäudemanagement

Dezernentin / Dezernent:

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Rat	06.02.2020	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beschließt für das Projekt

Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG)

als zukünftigen Standort die Moskauer Straße 23 mit einem non-territorialen Büroraumkonzept (Business Club) und einer Desk-Sharing-Quote von 80 %.

Die Verwaltung wird beauftragt

- einen Architekten- und Ingenieurwettbewerb für den Neubau TVG vorzubereiten,
- die weitere Planungs- und Bauaufgabe an das städtische Tochterunternehmen IPM zu übertragen,
- einen Change-Prozess für die betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchzuführen,
- im Rahmen des Change-Prozesses eine Musterfläche zu erstellen,
- die Planung für das Projekt „Einrichtung eines Zentralen Aktendepots (ZAD)“ durchzuführen und die zugehörige Kostenberechnung zu erstellen,
- die Planung für eine 6-gruppige Betriebskindertagesstätte durchzuführen, eine Kostenberechnung zu erstellen und den Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzubereiten,
- sowie für den Altstandort Auf'm Hennekamp das Nachnutzungskonzept zu vertiefen, die Bauleitplanung anzupassen und einen Verkauf der Liegenschaft vorzubereiten.

Für die erforderlichen Leistungen

• Vorbereitungen des Architektur- und Ingenieurwettbewerbs	800.000 EUR
• Weitere Begleitung des Change-Prozesses	165.000 EUR
• Einrichtung und Ausgestaltung Musterfläche im TVG	930.000 EUR
• Planungsleistungen des Zentralen Aktendepots (ZAD)	325.000 EUR
• Planungsleistungen der Betriebskindertagesstätte	400.000 EUR
• Kosten IPM	2.000.000 EUR

wurden im Rahmen des Veränderungsverzeichnisses zum Haushalt 2020ff. Mittel in Höhe von insgesamt 4.620.000 EUR etatisiert.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den für die weitere Vorbereitung und Realisierung des Projektes erforderlichen Personalbedarf im Umfang von 4 Vollzeitkräften extern zu decken. Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 356.400 EUR pro Jahr wurden dem Amt für Gebäudemanagement ebenfalls im Rahmen des Veränderungsverzeichnisses zum Haushalt 2020ff. zur Verfügung gestellt. Alle Stellen sollen unmittelbar nach Beschlussfassung parallel intern und extern ausgeschrieben werden. Unter Berücksichtigung der personellen Fluktuation sowie des anhaltenden Fachkräftebedarfs im Baubereich sollen die Stellen unbefristet besetzt werden. Nach Projektabschluss sollen die jeweiligen Stelleninhaber/innen auf unbefristete Stellen einrücken.

Beschlusslage:

Beschluss - Drucksache Ö 23/ 35/2016 des Rates der Stadt vom 07.07.2016

Bedarfsbeschluss - Drucksache Ö 23/ 45/2017 des Rates der Stadt vom 10.10.2017

Änderungsantrag - Drucksache RAT/180/2019 des Rates der Stadt vom 28.11.2019

Präambel:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat die Verwaltung nach einer Untersuchung des technischen Rathauskomplexes (TVG) Auf'm Hennekamp/ Brinckmannstraße auf Sanierungsfähigkeit und deren Wirtschaftlichkeit beauftragt, die Planung für einen Neubau an anderer zentraler Stelle im Stadtgebiet aufzunehmen. Hierzu sollten u.a. eine Standortanalyse, ein Realisierungskonzept und ein Nachnutzungskonzept erstellt werden.

Die Verwaltung sieht in dem Auftrag des Rates eine große Herausforderung und Chance, einen ökologisch und ökonomisch anspruchsvollen Neubau für rd. 2000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter planen und umsetzen zu können, der ein modernes, bürgerfreundliches, sicheres und an neuen Arbeitsformen orientiertes Arbeitsumfeld bieten wird.

Die zunehmende Digitalisierung und Einführung der E-Akte ermöglichen neue Arbeitsweisen, die es durch neue Formen der Mitarbeiterführung und räumliche Strukturen zu fördern gilt. Fachkräftemangel, demographischer Wandel und Wettbewerb auf dem Arbeitsmarkt fordern auch die Modernisierung der Verwaltung, attraktivere Arbeitsbedingungen und zeitgemäße Arbeitsformen in einem entsprechend angepassten Arbeitsumfeld anzubieten.

Daher stellte sich die Frage nach einem zukunftsfähigen Büroraumkonzept, das den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern optimale Voraussetzung zur Erfüllung ihrer Aufgaben bietet. Die Flexibilisierung von Arbeitszeiten, die Möglichkeit des mobilen Arbeitens, betriebsbedingte Abwesenheiten, aber auch Urlaub und Elternzeit bieten Spielräume zur Flächenoptimierung. Auf diese Weise können unterschiedliche Arbeitsumgebungen konzipiert und angeboten werden. Künftig werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur bedarfsgerechten und effizienten Aufgabenerfüllung - bei Einführung einer Desk-Sharing-Quote von 80 % - unterschiedliche Arbeitsplatzformen angeboten.

Gesucht wurde ein neuer Standort für den Verwaltungsneubau im Stadtzentrum, bzw. in den zentralen Stadtbezirken, der für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch für die Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar ist und die grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des erforderlichen Raum- und Funktionsprogramms erfüllt. Es konnten zwei geeignete Standorte identifiziert werden, die näher qualifiziert wurden, im Weiteren mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen gegenübergestellt wurden und in einer Standortempfehlung münden.

Der Neubau selbst soll neben den funktionalen Anforderungen auch besondere Ansprüche an die Architektur, die städtebauliche Einbindung und Ziele der Nachhaltigkeit erfüllen.

Die Verwaltung schlägt ein Realisierungskonzept vor, in dem die gesammelten Erfahrungen und Kompetenzen der Verwaltung und den städtischen bauenden Tochterunternehmen optimal gebündelt werden. Die Leitung der kommenden Projektphasen - ein Architektenwettbewerb, die weitere Planung und Umsetzung - sollte daher einem städtischen Tochterunternehmen federführend übertragen werden.

Der Altstandort Auf'm Hennekamp/Brinckmannstraße bietet ein Nachnutzungspotential als urbanes Gebiet, in dem Büro- und Wohnbauflächen neu angesiedelt werden können und dessen Vermarktung außerdem einen Anteil zur Neubaufinanzierung leisten wird.

Der Neubau des technischen Rathauses bedeutet nicht nur Verlagerung der betroffenen Ämter an einen anderen Standort. Es ist vielmehr ein Veränderungsprozess auf unterschiedlichen Ebenen und damit die Chance für die Verwaltung sich für die Zukunft aufzustellen, den Digitalisierungsprozess voranzutreiben, in zukunftsfähigen Arbeitsmodellen zu denken und den Bürgern optimale Serviceleistungen anzubieten.

Sachdarstellung:

Vorläufige Gesamtkosten (brutto)	260.131.200 EUR
Vorläufige jährliche Nettofolgekosten	. /. EUR

Bedarfslage

Am 7. Juli 2016 erteilte der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf den Auftrag zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Verwaltungsstandort Technisches Rathaus Aufm Hennekamp / Brinckmannstraße. Am 10. Oktober 2017 wurden dem Rat die Ergebnisse der Untersuchung vorgestellt. Der Rat beauftragte daraufhin die Verwaltung mit der Planung zum Neubau eines technischen Verwaltungsgebäudes (TVG), der damit im Zusammenhang stehenden Suche nach einem geeigneten Standort, der Überprüfung möglicher Realisierungskonzepte für einen Neubau und der Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes des bisherigen Verwaltungsstandortes.

Im Rahmen einer Standortanalyse wurde zunächst geklärt, wo im Stadtgebiet eine zentrale Bündelung der technischen Verwaltungsdienstleistungen am besten umzusetzen ist. Das Gebiet wurde daher auf die Stadtbezirke 1-3 eingegrenzt. Das zu erstellende Gebäude soll für rund 2.000 Beschäftigte der Verwaltung (im Schwerpunkt die Ämter des heutigen TVG-Standortes sowie die ausgelagerten und interimweise untergebrachten Ämter aus dem Marktplatz 5/6) ausgelegt sein.

Ein Gebäude in dem rund 20% aller Beschäftigten der Stadt Düsseldorf arbeiten werden, wird über viele Jahre die Unternehmenskultur prägen. Mit der Realisierung eines Neubaus soll deshalb ein Büroraumkonzept umgesetzt werden, das den aktuellen Entwicklungen und zukünftigen Anforderungen an den Arbeitsplatz in der Verwaltung bestmöglich Rechnung trägt, zur Flächenoptimierung beiträgt und bei Änderungen flexibel angepasst werden kann. Als zukünftiges Büroraumkonzept wurde daher ein non-territoriales Modell gewählt, bei dem die Arbeitsplätze nicht fest zugewiesen werden, sondern bedarfsgerecht und nutzerspezifisch verfügbar sind und von den Mitarbeitenden - je nach aktueller Aufgabenstellung - frei wählbar sind. Die zunehmende Komplexität der Aufgaben erfordert zunehmend Teamarbeit und die Zusammenarbeit in Projektstrukturen. Die Digitalisierung der Verwaltung ermöglicht arbeitsplatzunabhängige Arbeitsformen (mobiles Arbeiten) und ist zugleich Voraussetzung für die Umsetzung eines non-territorialen Büroraumkonzeptes. Das Modell soll die Identifikation der Beschäftigten mit dem Unternehmen Stadtverwaltung stärken und so dem drohenden Fachkräftemangel aufgrund des steigenden Wettbewerbs auf dem Arbeitsmarkt entgegenwirken. Das Büroraumkonzept muss den notwendigen Sicherheitsanforderungen genügen und zugleich dem Wunsch der Beschäftigten nach zeitgemäßen und flexiblen Arbeitsformen gerecht werden.

Geplante Maßnahmen

Der „Neubau des Technischen Rathauses“ und die Umsetzung eines für die Stadtverwaltung Düsseldorf neuen Büroraumkonzeptes stellen eine besondere Herausforderung dar. Neben der Konzeption eines flächenmäßig ausreichenden, architektonisch anspruchsvollen, technisch modernen und nachhaltigen Neubaus ergeben sich eine Vielzahl von Schnittstellen zur Entwicklung und Umsetzung des neuen Büroraumkonzeptes. Die Digitalisierung inklusive der Einführung der E-Akte und der notwendige Change-Prozess sind Aufgaben, welche die gesamte Verwaltung

der Stadt Düsseldorf betreffen und die eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des neuen Büroraumkonzeptes und den Neubau des TVG darstellen. Durch die Zentralisierung eines großen Teils der Verwaltung in einem architektonisch anspruchsvollen Gebäude ergibt sich die Chance als Impulsgeber für die Stadtentwicklung zu wirken.

In ämter- und dezernatsübergreifenden Projektgruppen - unter Beteiligung des Personalrates und der Stelle für Arbeitssicherheit - wurden deshalb von Beginn an die verschiedenen Teilaspekte des Neubaus betrachtet und zusammengeführt. Die entsprechenden Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Vertiefende Ausführungen zu den einzelnen Themenblöcken sind der Vorlage als Zusammenfassungen in den Anlagen 01 bis 10 beigefügt.

Ermittlung und Untersuchung von Standortalternativen

Für die Errichtung eines TVG-Neubaus wurden seitens der Verwaltung Suchraumkriterien für einen potentiellen Neubaustandort aufgestellt. Zur Eingrenzung des Suchraumes im Stadtgebiet wurden die Kriterien einer zentralen Lage mit einer guten ÖPNV-, Radwege- und PKW-Anbindung, guter Erreichbarkeit zwischen Neubaustandort und den weiteren Verwaltungsstandorten, ausreichender Grundstücksgröße, Verfügbarkeit sowie Altlastenverdacht definiert. Des Weiteren sollte - aufgrund der bei den Grunderwerbskosten zusätzlich anfallenden finanziellen Belastungen - die Einbeziehung von Fremdgrundstücken möglichst vermieden werden. Anhand der aufgestellten Kriterien stellten sich die Standorte Moskauer Straße 23 (Stadtteil Oberbilk) und südlich Auf'm Tetelberg (Grundstücksfläche entlang des Südrings, zwischen Völklinger Straße und Volmerswerther Straße, Stadtteil Bilk) als potentielle Neubaustandorte dar. Für beide Standorte wurden vertiefende, fachspezifische Machbarkeitsstudien (Verkehr, Städtebau, Altlasten, Gründung, Digitale Vernetzung, Grundstückswertermittlung) durchgeführt.

- Untersuchung der baulichen Grundstückseignung hinsichtlich der Umsetzung des Raumprogramms

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zeigen, dass beide Standorte grundsätzlich gut geeignet sind und an beiden Standorten das vorgegebene Raumprogramm weitgehend umgesetzt werden kann. Im Rahmen eines Testentwurfs ergibt sich für den Standort Moskauer Straße 23 ein Hochhaus mit 23 Obergeschossen (ca. 85 m) und einer potentiellen Erweiterung auf bis zu 38 Obergeschosse (ca. 138 m) sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage, welche sich teilweise unter die Park- und Wasserfläche im IHZ-Park erstreckt. Eine Betriebskindertagesstätte ließe sich im Gebäude selbst nicht - wegen des erforderlichen Außenbereiches - realisieren. Allerdings besteht die Möglichkeit diese in unmittelbarer Nähe unterzubringen. Für den Stadtentwässerungsbetrieb wäre der Standort Moskauer Straße ungeeignet, da dieser die Nähe zum Klärwerk Süd benötigt. Hierzu wäre es erforderlich, einen separaten Neubau an anderer Stelle zu errichten. Das Bürgerbüro im Dienstleistungszentrum Willi-Becker-Allee sowie die administrativen Bereiche des Amtes 33 Willi-Becker-Allee könnten in das Gebäude integriert werden.

Am Standort südlich Auf'm Tetelberg lässt sich gemäß Testentwurf das Raumprogramm z. B. durch einen am Südring gelegenen geschlossenen, schallschützend wirkenden Gebäuderiegel mit einem höheren Gebäudeteil an der Ecke Völklinger Straße/Südring sowie zwei weiteren fünfgeschossigen Gebäudekörpern und einer ein- bis zweigeschossigen Tiefgarage umsetzen. Der Stadtentwässerungsbetrieb würde in das Gebäude integriert. Eine Betriebskindertagesstätte mit den notwendigen Außenanlagen würde ebenfalls Bestandteil des Gebäudes werden. Das Bürgerbüro im Dienstleistungszentrum Willi-Becker-Allee sowie die administrativen Bereiche des Amtes 33 würden am

Standort Willi-Becker-Allee verbleiben. Der Gebäudekomplex hätte im Gegensatz zu einem Hochhaus an der Moskauer Straße eher einen Campus-Charakter. Vergleiche hierzu auch Anlage 02 „Zusammenfassung bauliche Grundstückseignung“.

- Verkehrsbezogener Standortvergleich

Zur Bewertung der Qualität der Verkehrserschließung wurden die beiden möglichen TVG-Standorte Moskauer Straße und südlich Auf'm Tetelberg im Rahmen eines verkehrlichen Standortvergleiches untersucht:

Der Standort Moskauer Straße bietet mit seiner zentralen Lage im Stadtgebiet, seiner unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof (800 Meter Luftlinie) sowie seiner sehr guten und direkten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes. Die deutliche Mehrzahl verwaltungsinterner und wichtiger Pendlerziele ist mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) von der Moskauer Straße aus schneller zu erreichen als vom Standort Auf'm Tetelberg. Ebenso sind Fahrzeiten im ÖV überwiegend kürzer als im Motorisierten Individualverkehr (MIV). Es ist insofern zu erwarten, dass ein hoher Anteil der Verkehre bereits mit der vorhandenen Infrastruktur im Umweltverbund abgewickelt werden könnte.

Am Standort Auf'm Tetelberg wäre – basierend auf den heutigen Netz- und Angebotsstrukturen – ein höherer Anteil der Verkehre im MIV abzuwickeln, der gegenwärtig einen Zeitvorteil gegenüber dem ÖV aufweist. Um dies aus gesamtstädtischer Sicht zu vermeiden, müsste bei einer Entwicklung und Qualifizierung des Standortes eine Optimierung der Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes, insbesondere mit dem ÖV, mitgedacht werden.

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen führen auch zu einem geringeren Stellplatzbedarf an der Moskauer Straße. V. a. am Standort Auf'm Tetelberg wäre es insofern sehr lohnenswert, kompensatorische Angebote z. B. in Form von Car-Sharing, Leihrädern etc. zu entwickeln.

Unabhängig von der Standortentscheidung für das TVG ist allerdings künftig, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung am Standort Auf'm Tetelberg/Südring, ein Bürostandort geplant. Dazu ist die Erreichbarkeit des Standortes mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes generell wünschenswert. Eine Verbesserung ist anzustreben.

Vergleiche hierzu auch Anlage 03 „Zusammenfassung Standortvergleich Verkehr“.

- Grundstücksbezogene Voraussetzungen

Um die Eignung der beiden Potenzialgrundstücke für die Umsetzung eines TVG-Neubaus bewerten zu können, wurden bestehende planungsrechtliche Anforderungen, Erschließungssituationen sowie Eigentumsverhältnisse zusammengestellt, die sich wie folgt darstellen:

- Planungsrecht

Während für den Standort an der Moskauer Straße bereits Planungsrecht besteht (B-Plan 5676/049) und eine Entwicklung im Rahmen eines vereinfachten bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens möglich wäre, ist für den Standort Auf'm Tetelberg ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, um bisher nicht vorhandenes Baurecht auszuweisen.

- Erschließung

Für den Standort Auf'm Tetelberg ist die Erschließungssituation anzupassen und für die neue Nutzung auszulegen. Das Grundstück an der Moskauer Straße ist bereits heute erschlossen. Eine Optimierung der Verkehrserschließung erfolgt mittelfristig im Zuge des Ausbaus der Ortsumgehung Oberbilk – hierdurch erhält das Grundstück einen Vollanschluss an den Lastring (B8).

- Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Kostenaspekte
Das Grundstück an der Moskauer Straße befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt und wird derzeit als Standort für eine Flüchtlingsunterkunft (Modulwohnen) genutzt. Nach Aufgabe der bis Oktober 2020 (maximal bis 2024 verlängerbar) gemieteten Flüchtlingsunterkunft steht das Grundstück zur Verfügung. Am Standort Auf'm Tetelberg befindet sich der überwiegende Teil der benötigten Fläche im Eigentum der Stadt. Die Flächen werden weitestgehend landwirtschaftlich, als Grabeland und als Lagerplätze für Gewerbebetriebe genutzt und sind größtenteils verpachtet. Im Rahmen der vorgesehenen Entwicklung eines nördlich angrenzenden Wohngebietes ist hier ein Gebäuderiegel für Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Das TVG könnte diesen Gebäuderiegel bilden. Zur Aktivierung des Grundstücks sind bestehende Kündigungsfristen zu beachten und Verhandlungen zum teilweisen Grunderwerb zu führen. Weiterhin sind Ersatzpflanzungen für den satzungsgeschützten Baumbestand einzuplanen.
- Gründung und Altlasten
Am Standort Moskauer Straße 23 gestalten sich, nach Aussage eines Fachgutachters, die Gründungsarbeiten sehr viel aufwendiger und schwieriger als am Standort Auf'm Tetelberg. Hier wurden zwar bereits Altlasten bis zu einer Tiefe von 9 m saniert, aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes ist allerdings eine Tiefgründung mittels Bohrpfählen notwendig. Der hieraus entstehende Aushub ab der Tiefe von 9 m ist hoch belastet und zu deponieren sowie anfallendes Grundwasser möglicherweise aufzubereiten.

Eine besondere Herausforderung stellt die Sicherung der Baugrube aufgrund der angrenzenden Nachbarbebauung (U-Bahnlinie entlang der südlichen Grundstücksgrenze und 7-geschossiges Nachbargebäude jenseits der nördlichen Grundstücksgrenze) auf der vergleichsweise kleinen Grundstücksfläche bei insgesamt beengten Verhältnissen dar. Entlang der Moskauer Straße ist eine aufgelöste Bohrpfahlwand mit Rückverankerung vorzusehen. Im Bereich der U-Bahntrasse ist zur Sicherung der Pfahlwand keine Rückverankerung möglich. Hier wird eine aufwendige temporäre Stützböschung mit ergänzenden Betonsokkeln und -aussteifungen notwendig. Im Bereich des Nachbargebäudes ist zu dessen Sicherung eine Unterfangung vorzusehen. Entlang der Flächen ohne angrenzende Nachbarbebauung sowie im Bereich des IHZ-Parks ist ein Trägerbohlwandverbau mit Rückverankerung vorzusehen.

Für den Bau der Tiefgarage ist die IHZ-Parkfläche inklusive Wasserfläche zum Teil zurück zu bauen und nach Fertigstellung des TVG-Neubaus wieder herzurichten. Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse muss zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die Baustelleneinrichtung ebenfalls im IHZ-Park erfolgen muss. Weiterhin ist zu beachten, dass sich im direkten Einflussbereich des Baufeldes ein Grundwasserbauwerk (Düker) befindet, welches die Grundwasserkommunikation in Nord-Süd-Richtung gewährleistet und das im Rahmen der Baumaßnahme gesichert werden muss.

Für den Standort Auf'm Tetelberg hat bisher keine Altlastenuntersuchung stattgefunden. Hier sind insofern keine besonderen Altlasten bekannt. Die Baugrube kann überwiegend mit einem Standardverfahren gesichert werden. Ein Teilstück muss eventuell in der Nachbarschaft rückverankert werden. Im Bereich des nahegelegenen Hauptsammlers ist dies nicht möglich. Hier wird mit einer temporären Stützböschung gearbeitet.

Vergleiche hierzu auch Anlage 08 „Zusammenfassung Gründungssituation“.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass beide Standorte geeignet und aktivierbar sind. Die Massenstudie zur Machbarkeitsuntersuchung zeigt, dass die realisierbaren Baukörper aufgrund der Grundstücksgröße sehr unterschiedlich sind. Während am

Grundstück Auf'm Tetelberg eine horizontal geprägte Organisationsstruktur mit Campus-Charakter denkbar wäre, lässt sich am Standort Moskauer Straße die erforderliche Fläche in einem Hochhaus unterbringen – ein zentral gelegener, seit Jahren brach liegender Standort könnte damit aktiviert und städtebaulich zukunftsweisend entwickelt werden.

Mit Blick auf den Verkehr und die Zielsetzung, ein möglichst nachhaltiges Mobilitätskonzept umzusetzen, weist der Standort Moskauer Straße die deutlich günstigeren Standortvoraussetzungen auf. Der Standort überzeugt durch seine zentrale Lage und seine optimale Anbindung an den ÖPNV. Kurze Wege und Fahrzeiten für Mitarbeiter, Bürger und sonstige Nutzer des Gebäudes werden ermöglicht; die Stadt kann sich mit einem beispielgebenden Verkehrs- und Mobilitätskonzept aktiv in Richtung Verkehrswende positionieren. Eine Aktivierung des Standortes Auf'm Tetelberg müsste zusammen mit einer aufwendigen Optimierung der Verkehrssituation gedacht werden, was aber auch die städtebauliche Entwicklung des Gebietes insgesamt fördern würde.

An der Moskauer Straße ist mit einer früheren Schaffung der baurechtlichen Grundlagen zu rechnen. Das bestehende Baurecht müsste lediglich angepasst werden, während am Auf'm Tetelberg ein B-Plan-Verfahren erforderlich ist. Die Herausforderungen eines Hochhausneubaus am Standort Moskauer Straße, die vergleichsweise aufwendigere Gründung auch in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung, der U-Bahntrasse und der Inanspruchnahme des IZH-Parks lassen allerdings auf ein höheres Kosten- und Terminrisiko schließen. Die Bauzeit für den Hochhausneubau wird aufgrund der größeren baulichen Herausforderungen voraussichtlich länger als für einen Neubau am Standort Auf'm Tetelberg sein, was den Zeitunterschied zur Baurechtsschaffung wieder ausgleichen würde.

Nachnutzung Altstandort

Mit der Verlagerung des TVG werden die Flächen am aktuellen Standort Auf'm Hennekamp/Brinckmannstraße frei. Damit erhält die Stadt die Möglichkeit, diese Grundstücke neu zu entwickeln und zu veräußern. Der Ertrag aus der Veräußerung der Flächen soll zur Refinanzierung des Neubaus herangezogen werden. Unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts (und Annahme von vertretbaren Befreiungen) wurde für das Grundstück eine zukünftige Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) mit einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 3,0 und resultierender Bruttogeschossfläche (oberirdisch) von maximal rund 84.000 m² angenommen. Dabei wurden zwei Nutzungsvarianten mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen und Gewerbe berücksichtigt. Vergleiche hierzu auch Anlage 04 „Zusammenfassung Nachnutzung Altstandort“.

Bürraumkonzept

Beim Neubau des TVG wird ein Bürraumkonzept in Form des non-territorialen Organisationsprinzips, dem sogenannten Business Club¹ umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um ein zukunftsfähiges Modell, mit dem Ziel, den kommenden Arbeitsweisen und -methoden (unter anderem ein digitalisiertes Leistungsangebot) Rechnung zu tragen und künftigen Generationen ein ansprechendes sowie wettbewerbsfähiges Arbeitsumfeld zu bieten. So werden multiplexe Arbeitsbereiche eingerichtet, die entsprechend der jeweiligen Aufgabe und den persönlichen Vorlieben frei wählbar sind. Neben Gruppenarbeitsplätzen, Einzelarbeitsplätzen,

¹ Business Club: Anstelle von persönlichen Arbeitsplätzen bieten Business-Clubs eine Vielfalt an Arbeitsorten, die je nach Tätigkeiten und Arbeitsstil zeitweise genutzt werden. Beschäftigte wählen einen Arbeitsort, der zu Ihrer augenblicklichen Tätigkeit passt und Ihrer Produktivität dient. Die Rolle des persönlichen Arbeitsplatzes als „Heimat“ übernimmt die Mitgliedschaft in einer räumlich und sozial überschaubaren Nachbarschaft.

Flächen für konzentriertes Arbeiten und Besprechungsbereichen werden Rückzugsräume und Bereiche für eine informelle Kommunikation vorgesehen. Eine vielfältige Gestaltung, die auf die Bedürfnisse der jeweiligen Organisationseinheit eingeht, unterstützt die Aufenthalts- und Begegnungsqualität sowie eine positive Arbeitsatmosphäre.

Das vorgesehene Büroraumkonzept wird sich nachhaltig auf die gesamte Unternehmenskultur auswirken und diese maßgeblich prägen. Es ist ein Mittel zur Realisierung der beschriebenen Ziele. Durch eine Verknüpfung mit den weiteren Säulen IT / Digitalisierung, Organisation / Prozessoptimierung sowie einer veränderten Kultur von Führung und Zusammenarbeit bietet dieses Büroraumkonzept die Chance für eine verbesserte Produktivität und für eine höhere Akzeptanz und Identifikation der Beschäftigten. Zur Unterstützung erfolgt dazu bereits seit Januar 2019 eine externe Begleitung durch im Change-Prozess erfahrene Berater.

Als Teil des Change-Prozesses soll eine Musterfläche am heutigen TVG-Standort eingerichtet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen an die Akustik und die Beleuchtung muss die vorgesehene Fläche (Auf'm Hennekamp 45 - ehemalige Kantine) dafür umgebaut, mit der erforderlichen IT- und Telekommunikationstechnologie ausgestattet und dem Ansatz des Business-Club-Modells entsprechend möbliert werden.

Es soll ein Test- und Präsentationsumfeld geschaffen werden, in dem die Beschäftigten zeitlich befristet das zukünftige Umfeld sowie die veränderten Arbeitsweisen unter weitgehend realen Gegebenheiten erleben können. Darüber hinaus übernehmen die wechselnden Nutzerinnen und Nutzer der Musterfläche eine wichtige Multiplikatoren-Rolle.

Bei der Gebäudenutzung wird eine Desk-Sharing-Quote von 80 % angestrebt (das heißt 100 Mitarbeitende teilen sich 80 vollwertige Büroarbeitsplätze; die Arbeitsplätze werden nicht persönlich zugeordnet). Die durchschnittliche Abwesenheitsquote (Dienstreisen, Außentermine, Besprechungen, aber auch Urlaub, Elternzeit, Teilzeit und Krankheit etc.) sowie moderne Arbeitszeitmodelle, wie zum Beispiel das mobile Arbeiten, stellen sicher, dass jederzeit ausreichend Arbeitsplätze für die Wahrnehmung der unterschiedlichen Aufgaben zur Verfügung stehen und keine Engpässe zu erwarten sind. Außerdem wird eine hohe Anzahl an Ausbildungsplätzen im neuen TVG vorgehalten. Dies stellt eine weitere wirksame Maßnahme gegen den Fachkräftemangel dar.

Der erforderliche Flächenbedarf je Amt ist im sogenannten Raum- und Funktionsprogramm erhoben worden und dient als Grundlage für die weitere Planung. Die Fläche pro Arbeitsplatz beträgt am jetzigen Standort „Auf'm Hennekamp“ durchschnittlich 15,9 m². Zukünftig lässt sich – unabhängig vom Standort – die Fläche pro Arbeitsplatz auf 13,6 m² optimieren. Obwohl der Platzbedarf geringer ist, führt die offene Büroraumstruktur des Business Clubs, im Vergleich zu den heute üblichen Zellenbüros, zu attraktiv gestalteten, bedarfsbezogene Räumlichkeiten, welche die Zusammenarbeit in Projektstrukturen unterstützen, die Kreativität fördern und ein positives Arbeitsumfeld für die heutigen Beschäftigten und zukünftige Generationen darstellen und einer individuell den jeweiligen Bedürfnissen angepassten Möglichkeit der Aufgabenerledigung bieten (zum Beispiel konzentriertes Arbeiten, Projektarbeit, Telefonate).

Eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes non-territorialen Arbeitens ist, für die in das neue TVG ziehenden Ämter, die Umsetzung der Digitalisierung bis zum Einzug in das neue Gebäude. Dazu finden die Erkenntnisse aus den pilotierenden Fachämtern der E-Akte aktuell Einfluss in die Abstimmung zur Einführungsstrategie der E-Akte und dem weiteren Vorgehen. Vergleiche hierzu auch Anlage 05 „Zusammenfassung Büroraumkonzept“.

Eine Beteiligung des Gremiums der Behindertenkoordination Runder Tisch Bauen ist im weiteren Planungsverlauf vorgesehen.

Zentrales Aktendepot

Im Kontext des neuen TVG-Bürraumkonzeptes sowie der verwaltungsweit projektierten Einführung der E-Akte wurde geprüft, auf welche Art und Weise mit den bis dahin entstehenden und gegebenenfalls mit Aufbewahrungsfristen belegten Akten in Papierform umzugehen ist. Die hinzugezogene Unternehmensberatung empfiehlt die Einlagerung in einem zentralen Aktendepot. Um die Quantitäten möglichst gering zu halten, sind vorab ämterübergreifende Ablieferungsstandards zu definieren (unter anderem Aktenplan, Aktenschnitt, Konsolidierung durch Sichtung durch das Stadtarchiv, Überarbeitung der Schriftgutverwaltung). Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird die Vergabe an einen externen Dienstleister als optimale Option empfohlen. Angedacht ist eine modulare vertragliche Struktur, die möglichst flexibel die zu- beziehungsweise abnehmenden Aktenmengen aufzugreifen in der Lage ist. Das ZAD muss als wesentlicher Baustein des Gesamtprojektes vor Umzugsbeginn der TVG-Ämter zur Verfügung stehen.

Eine weitere Unterstützung durch eine externe Beratung wird empfohlen. Drei Themen stehen dabei im Fokus:

- Begleitung der Ausschreibungsformulierung und Moderation des Prozesses für den Dienstleister
- Entwicklung stadtweiter Standards für die Vorbereitung und Sichtung des Aktenbestandes in enger Abstimmung mit dem Projekt „Einführung E-Akte“
- Planung und gegebenenfalls Wahrnehmung weiterer Aufgaben im Zusammenhang mit der stadtweiten Aktenerhebung der Einzelinstitute und Ämter

Aufgrund des unmittelbar bevorstehenden Roll-Out-Prozesses des mit dem ZAD sehr eng verbundenen Projektes "Einführung der E-Akte", wurde die Beauftragung der Punkte 2 und 3 bereits angestoßen.

Vergleiche hierzu auch Anlage 06 „Zusammenfassung ZAD“.

Architekten- und Ingenieurwettbewerb

Zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität, wird ein Architekten- und Ingenieurwettbewerb vorbereitet. Den politischen Gremien werden der Auslobungstext und die Jurybesetzung zur Entscheidung vorgelegt. Im weiteren Verlauf des Projektes werden nach der Auslobung des Wettbewerbs die Ergebnisse durch eine Jury bewertet werden. Es ist ein nichtoffener einfacher Realisierungswettbewerb vorgesehen. Grundlage hierfür sind die erarbeiteten Anforderungen und Ziele für das neue Gebäude sowie das erarbeitete Raum- und Funktionsprogramm. Besonderer Wert wird auf die Flexibilität des Gebäudes sowie die Ziele zur Nachhaltigkeit gelegt (ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionelle Qualität).

Hierzu wird ein Projektteam unter Federführung der IPM mit Beteiligung der nachfolgend genannten Ämter eingerichtet: Amt für Gebäudemanagement, Hauptamt, Stadtplanungsamt, Bauaufsichtsamt, Amt für Verkehrsmanagement, Umweltamt, Liegenschaftsamt und Rechtsamt.

Nachhaltigkeit

Eine hohe Qualität bzgl. der Nachhaltigkeit des TVG-Neubaus und eine Vorbildfunktion bei der Umsetzung öffentlicher Bauten kann durch eine international anerkannte Zertifizierung erreicht werden. Möglich wäre hier zum Beispiel ein Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). Zur Unterstreichung des Vorbildcharakters der Stadt Düsseldorf wäre eine Auszeichnung in Platin anzustreben. Die Bewertungskategorien gliedern sich hierbei zu gleichen Teilen in die drei Nachhaltigkeitsfaktoren Ökonomie, Ökologie und Soziokulturelles. Diese Betrachtung des Neubaus stellt eine ganzheitliche und integrale Planung sicher, welche die gesamten Lebenszykluskosten über Herstellung, Haltbarkeit, Betrieb und Verwertung betrachtet. Umwelteingriffe werden bewertet und minimiert und der Mensch als Mitarbeiterin beziehungsweise Mitarbeiter und als Bürgerin beziehungsweise Bürger in den Mittelpunkt gestellt. Vergleiche hierzu auch Anlage 07 „Zusammenfassung Qualitäten eines Neubaus“.

Kosten / Kostenentwicklung

Der erste Bedarfsbeschluss (Drucksache Ö 23/ 45/2017) vom 10.10.2017 hatte für einen Neubau einen groben Kostenrahmen von rund 130 Mio. EUR ausgewiesen. Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Kostenermittlung war der Bestand am Altstandort ohne Grundstück. Der Ertrag aus der Veräußerung des Altstandortes soll zur Refinanzierung des Neubaus herangezogen werden. Im weiteren Verlauf sollte eine Planungskonkretisierung auf Basis eines konkreten Grundstücks erfolgen.

Der ursprüngliche Kostenansatz bezog sich auf eine Brutto-Grundfläche (BGF) i.H.v. 53.200 m² für 1.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Standortabhängige Kosten für z.B. Gründung, Tiefgarage, Altlastensanierung, Erschließung etc. konnten zum damaligen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden. Die vom Büroraumkonzept abhängige Gebäudeausstattung wurde ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Baupreissteigerungsrate musste zwischenzeitlich konjunkturbedingt angepasst werden.

- Gebäudekosten
Für die Ermittlung der Kosten der Baukonstruktion, der technischen Anlagen und der Außenanlagen (Kostengruppe 300, 400 und 500) wurden im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Kosten in Höhe von 1.461 EUR/m² BGF angesetzt. Diese Werte entsprachen dem mittleren Wert für Bürogebäude gemäß Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) im Jahr 2017. Die nach der städtebaulichen Machbarkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2018 weiterentwickelten und differenzierten Flächenbetrachtungen ergeben Kostenkennwerte für die Baukosten eines Hochhauses an der Moskauer Straße 23 in Höhe von rund 2.350 EUR/m² BGF und für den Standort Auf'm Tetelberg eines Gebäudes mit Campus-Charakter von rund 2.120 EUR/m² BGF.
- Gründung
Bedingt durch die weiter oben beschriebene komplexe und aufwendige Gründungssituation am Standort Moskauer Straße 23 mit Tiefgarage und angrenzender U-Bahn und der flächenmäßig größeren Gründung für den Standort Auf'm Tetelberg ergeben sich Kosten, welche im Rahmen des vorherigen Beschlusses - ohne Standort - noch nicht berücksichtigt werden konnten.

- Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden anhand der Baukosten prozentual ermittelt. Dieser prozentuale Ansatz wurde gegenüber dem vorherigen Beschluss nicht geändert. Die Erhöhung der Baukosten führt allerdings zu einer Steigerung des absoluten Betrags der Baunebenkosten.

Zusammenstellung der Projektkosten [EUR, brutto]		
	Moskauer Straße 23	Auf'm Tetelberg
Gebäude	159.740.000 mit Verlagerung Bürgerbüro/ Amt 33 aus WBA	142.980.000 ohne Verlagerung Bürgerbüro/ Amt 33 aus WBA
Gründung	26.830.000	27.790.000
Ausstattung	15.770.000	15.940.000
Baunebenkosten	53.171.200	49.481.200
Umzug	620.000	620.000
IPM	4.000.000	4.000.000
Summe	260.131.200	240.811.200
Stadtentwässerungsbetrieb	21.450.000 (externes Gebäude)	15.230.000 (im Gebäude enthalten)
Betriebskindertagesstätte	4.560.000 (externes Gebäude)	2.380.000 (im Gebäude enthalten)
Summe	286.141.200	258.421.200

Vergleiche hierzu auch Anlage 09 „Zusammenfassung Kosten“.

Der Ertrag aus der Veräußerung des Altstandortes soll zur Refinanzierung herangezogen werden.

Bei einer Realisierung des Neubaus am Standort Moskauer Straße 23 müssten die Betriebskindertagesstätte sowie ein Bürodienstgebäude für den Stadtentwässerungsbetrieb in separaten Gebäuden untergebracht werden. Der Standort Auf'm Tetelberg lässt die Integration der Betriebskindertagesstätte sowie des Stadtentwässerungsbetriebes im Neubau zu.

Wirtschaftlichkeit

Die Sanierung des gesamten Bestandes der bestehenden Verwaltungsgebäude (TVG I bis V) ist weder aus ökonomischen, ökologischen und organisatorischen Gründen zweckmäßig. Aufgrund ungünstiger Zuschnitte der Räume und des hier nicht umsetzbaren non-territorialen Büroraumkonzeptes wäre deshalb eine Sanierung des Standortes wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Im Gegensatz zu bisherigen dezentralen Lösungen, wird in einem zentralen Neubau die Effizienz der Arbeitsprozesse und der Flächen optimiert. Durch die offene Gestaltung der Grundrisse können auch zukünftig Anforderungen an Flächen und Arbeitsplätze leicht umgesetzt werden. Ein hohes Maß an Flexibilität wird durch die Bündelung der technischen und vieler finanztechnischer Verwaltungsdienstleistungen erreicht. Dadurch können zukünftige Veränderungen räumlich wie organisatorisch einfacher und flexibler umgesetzt werden. Auch die ökonomische Nachhaltigkeit, die über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren Betriebsdauer hinaus wirkt, spricht für einen zentralen Neubau.

Risiken

Erfahrungsgemäß können bei Kostenrahmen aufgrund der fehlenden Planungstiefe die Abweichungen zu den tatsächlich entstehenden Kosten bis zu 40 % betragen.

Ein weiteres Kostenrisiko könnte sich aus den Baupreissteigerungen aufgrund des zukünftigen Anstiegs des Baupreisindex ergeben. Die ursprünglichen Kosten wurden auf der Basis des Jahres 2017 mit einer angenommenen Baupreissteigerung von rund 2,63 % pro Jahr ermittelt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Baukosten, die vom Bundesamt für Statistik regelmäßig veröffentlicht werden und einer darauf aufbauenden voraussichtlichen Marktentwicklung ergibt sich eine angenommene Baupreissteigerung von rund 4 % pro Jahr. Nach Anpassung der Terminplanung für die konkreten Standorte wird der zu betrachtende Zeitraum bis zur Mitte der voraussichtlichen Bauzeit im 2. Quartal 2026 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine mögliche Baupreissteigerung von insgesamt rund 30 %.

Zudem könnte sich ein zusätzliches Kostenrisiko aus der momentanen Marktsituation des Baugewerbes ergeben. Aufgrund der Größe des Projektes ist der Bewerberkreis für bestimmte Bauleistungen eingeschränkt. Die künftige konjunkturelle Auslastung der Unternehmen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

Bauliche Risiken ergeben sich durch den Bau eines Hochhauses und der damit verbundenen komplexen Ansprüche wie z.B. aufwendigere Gründung, aufwendigere Baustellenlogistik, besondere Anforderungen im Hochhausbau (z.B. erhöhte Brandschutzanforderungen) und die Sicherung der umliegenden Bestandsgebäude, sowie eine längere Bauzeit.

Beschaffungsvariante

Die Beschaffungsvarianten wurden insbesondere auf Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit miteinander verglichen. Betrachtet wurden die konventionelle Einzelgewerkvergabe, eine paketweise Vergabe, die Vergabe an einen Generalunternehmer, die Vergabe an einen Totalunternehmer und Varianten der ÖPP-Vergabe.

Für den TVG-Neubau hat sich die Vergabe an einen Generalunternehmer als geeignetste Variante erwiesen. Diese stellt die besten Kombinationen aus Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit, Realisierungszeit mit notwendigen planungsrechtlichen Änderungen und Berücksichtigung von Anforderungen aus dem Change-Prozess dar. Da die zukünftige Entwicklung des Marktes nur schwer abschätzbar ist, soll eine endgültige Entscheidung zur Wahl der Beschaffungsvariante erst im späteren Projektverlauf erfolgen. Die Federführung der nächsten Projektphasen soll der IPM übertragen werden.

Vergleiche hierzu auch Anlage 10 „Zusammenfassung Beschaffungsvarianten“.

Finanzierung

Für den TVG-Neubau an der Moskauer Straße sind Mittel in Höhe von rund 260.131.200 EUR (brutto) erforderlich. Die Kostenermittlung hat die Qualität eines Kostenrahmens.

Zum Veränderungsverzeichnis des Haushaltes 2020ff. wurden die nachfolgend genannten Mittel auf den entsprechenden Konten für 2020 angemeldet:

- Vorbereitungen des Architektur- und Ingenieurwettbewerbs auf dem Konto des Amtes 23 (7.90000512 78510000) 800.000 EUR
- Weitere Begleitung des Change-Prozesses auf dem Konto des Amtes 10 (Produkt 1111124001, Kostenart 52910000) 165.000 EUR
- Einrichtung und Ausgestaltung Musterfläche im TVG auf dem Konto des Amtes 23 (7.90000512 78510000) 930.000 EUR
- Planungsleistungen des Zentralen Aktendepots (ZAD) auf dem Konto des Amtes 41/203 (Produkt: 2525201, Kostenart: 52910000) 325.000 EUR
- Planungsleistungen der Betriebskindertagesstätte auf dem Konto des Amtes 51 (7.00100010 78510000) 400.000 EUR
- Kosten IPM für das Jahr 2020 bis AuF-Beschluss auf dem Konto des Amtes 23 (7.90000512 78510000) 2.000.000 EUR

Personal

- Die Vorbereitung und Durchführung des Architekten- und Ingenieurwettbewerbs sowie die Realisierung des Projektes verursachen einen nicht kompensierbaren Mehraufwand innerhalb des Amtes 23. Zur Deckung des Bedarfs werden 4,0 Planstellen Projektleitung EG 12 für die Projektlaufzeit benötigt. Die 4 Planstellen lösen jährliche Personalkosten in Höhe von 356.400 EUR aus. Alle Stellen sollen unmittelbar nach Beschlussfassung parallel intern und extern ausgeschrieben werden. Unter Berücksichtigung der personellen Fluktuation sowie des anhaltenden Fachkräftebedarfs im Baubereich sollen die Stellen unbefristet besetzt werden. Nach Projektabschluss sollen die jeweiligen Stelleninhaber/innen auf unbefristete Stellen einrücken. Die Bauherrenfunktion wird an die IPM übertragen. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Gebäudemanagement erfolgt die Vorbereitung und Durchführung des Architekten- und Ingenieurwettbewerbs.

Terminplan

Beschluss zur Auslobung des Architekten- und Ingenieurwettbewerbs	ca. 1. Quartal 2021
Ergebnis des Architekten- und Ingenieurwettbewerbs	ca. 1. Quartal 2022
Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss	ca. 1. Quartal 2024
Baubeginn	ca. 1. Quartal 2025
Bauzeit	ca. 38 Monate
Fertigstellung	ca. 1. Quartal 2028
Fertigstellung Zentrales Aktendepot (Parallelmaßnahme Amt 41/203)	ca. 1. Quartal 2028
Fertigstellung Betriebskindertagesstätte (Parallelmaßnahme Amt 51)	ca. 1. Quartal 2028
Wettbewerb, ggfs. Bauleitplanung und Verkauf des Altstandort Auf'm Hennekamp (Parallelmaßnahme Ämter 61 und 65)	ca. 1. Quartal 2028

Alternative:

Alternativ zur Umsetzung des Neubaus TVG an der Moskauer Straße 23 bietet der Standort Auf'm Tetelberg – wie in den vorherigen Ausführungen detailliert erläutert – ebenfalls alle Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Neubaus. Hier würde zusätzlich die Möglichkeit bestehen auch den Stadtentwässerungsbetrieb und die Betriebskindertagesstätte in dem Bürogebäude mit Campus-Charakter zu integrieren. Die Lage wäre gegenüber der Moskauer Straße 23 allerdings weniger zentral; die Verkehrsanbindung an den ÖPNV wäre deutlich schlechter – eine Ertüchtigung wäre mit entsprechend hohem Aufwand verbunden, der im Rahmen der Entwicklung des Gesamtstandortes allerdings ohnehin angestrebt werden müsste. Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Wohngebietes am Standort Auf'm Tetelberg (nördlich des geplanten Gewerberiegels) würde sich gesamtstädtisch die Chance ergeben, mit einem Initialprojekt dieser Größe ein wichtiges Signal zur Stadtentwicklung am südwestlichen Stadteingang zu setzen.

Die Projektkosten stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt günstiger dar, da auf zusätzliche Neubauten für eine Betriebskindertagesstätte und den Stadtentwässerungsbetrieb verzichtet werden könnte. Die Projektrisiken für einen Neubau Auf'm Tetelberg, insbesondere die baulichen und finanziellen Risiken, werden gegenüber einem Hochhausbau an der Moskauer Straße seitens der Fachverwaltung deutlich geringer eingeschätzt.

Inhalt des Anlagenpaketes

Nr.	Anlage
01	Lagepläne
02	Zusammenfassung bauliche Grundstückseignung
03	Zusammenfassung Standortvergleich Verkehr
04	Zusammenfassung Nachnutzung Altstandort
05	Zusammenfassung Büroraumkonzept
06	Zusammenfassung Zentrales Aktendepot
07	Zusammenfassung Qualitäten eines Neubaus
08	Zusammenfassung Gründungssituation
09	Zusammenfassung Kosten
10	Zusammenfassung Beschaffungsvarianten

Anlagen:

Anlagenpaket
Stellungnahme Personalrat zum TVG