

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 2000/002/2021

Federführung: 2000 Service	Datum: 23.04.2021
Bearbeiter: Stefanie Hartmann	AZ: 04352/00-1061148

Beratungsfolge:**Datum:**

Bau- und Umweltausschuss

18.05.2021

Gesamtüberplanung der bezirkseigenen Grundstücke; Sachstandsbericht - weiteres Vorgehen zur Deckung des Platzbedarfs der Bezirksverwaltung

Sachverhalt:

Eine Bedarfsprüfung ergab, dass die Bezirksverwaltung nach jetzigem Kenntnis-/Sachstand in den kommenden Jahren Raum für ca. 70 weitere Arbeitsplätze benötigt. Dabei wurde auch eine Rückführung der Außenstellen (Mietobjekt in Heidingsfeld, im König-Ludwig-Haus und im Technikgebäude) berücksichtigt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde ein mit der Stadt Würzburg abgestimmter Planentwurf erstellt, der einen Erweiterungsbau auf dem Grundstück des Bezirks Unterfranken vorsieht. Ein viergeschossiges Gebäude könnte zwischen König-Ludwig-Haus und dem sog. Landhaus entstehen. Zur Schaffung benötigter Parkflächen wäre eine Unterkellerung als Tiefgarage erforderlich.

Derzeit wird die Fläche vom König-Ludwig-Haus für Bürocontainer des Zentrums für Bewegungsforschung genutzt. Ein Erweiterungsbau könnte nicht vor Ende 2027 fertiggestellt werden, unter anderem da ein Bauleitverfahren erforderlich ist.

Das denkmalgeschützte Landhaus könnte erhalten bleiben und zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls umgebaut werden.

Die vorliegende Grobkostenschätzung geht von Kosten i.H.v. 17 Mio. EUR für die Errichtung des Ersatzneubaus samt Tiefgarage aus.

Unter Berücksichtigung der Kostenunschärfe, eines Kostensteigerungsrisikos wegen vorhandener Kellergewölbe und Versorgungsleitungen, der sehr beengten Baustelleneinrichtungsflächen sowie der zu erwartenden Preisentwicklungen wären tatsächliche Kosten i.H.v. ca. 25 Mio. EUR anzunehmen. Die notwendige Verlegung des Standorts des Wertstoffhofes ist bei den Kosten noch nicht berücksichtigt.

Für einen Erweiterungsbau an dieser Stelle spräche vor allem die direkte Anbindung an die Bezirksverwaltung.

Hingegen ist der akute Platzbedarf durch einen Neubau aufgrund des zeitlichen Horizonts nicht zu lösen. Es müssten in jedem Fall Zwischenlösungen gefunden werden. Auch ist aus heutiger Sicht schwer abschätzbar wie sich in den nächsten Jahren die Arbeitsbedingungen (insbes. Nachfrage nach mobiler Arbeit) ändern werden. So arbeitet eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe bereits an einem modernen Angebot für mobiles Arbeiten an die Beschäftigten für die Zeit nach Corona. Dabei soll auch das Thema Arbeitsplatzsharing eine Rolle spielen. Flexible Reaktionen auf veränderte Aufgabenstrukturen, Personalbemessungen und Arbeitsbedingungen wären bei einem Neubau nicht in gleicher Weise möglich. Gleichwohl müssten erhebliche langfristige finanzielle Verpflichtungen eingegangen werden, die unter Abwägung vorstehender Aspekte nicht wirtschaftlich erscheinen. Nach einer Grobanalyse des Immobilienmarktes könnte eine Anmietung von Büroflächen auch bei längeren Laufzeiten durchaus wirtschaftlicher sein als ein Neubau sein.

Beschlussvorschlag:

Die Pläne für einen Erweiterungsbau auf dem Gelände des Bezirks Unterfranken werden derzeit nicht weiterverfolgt. Stattdessen werden Alternativen zur Bedarfsdeckung wie Anmietung und verstärkte Nutzung mobiler Arbeit geprüft.