



Neufassung Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09692-NF-04

Status: öffentlich

Eingereicht von:

**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Dezernat Allgemeine Verwaltung**

Stammbaum:

VII-DS-09692 Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

VII-DS-09692-DS-01 Dezernat Allgemeine
Verwaltung

VII-DS-09692-NF-02 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

VII-DS-09692-NF-02-ÄA-01
Stadtbezirksbeirat Mitte

VII-DS-09692-NF-03 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

VII-DS-09692-NF-03-ÄA-01 Fraktion Bündnis
90/Die Grünen

VII-DS-09692-NF-03-ÄA-02 Fraktion DIE
LINKE

VII-DS-09692-NF-04 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:

**Ankauf des Alten Technischen Rathauses in der Prager Straße 20-28 für
Verwaltungsunterbringung (Bestätigung gem. § 79 (1) SächsGemO)**

Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)

Ratsversammlung

Voraussichtlicher Sitzungstermin

24.04.2024

Zuständigkeit

Beschlussfassung

Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum

Ziele „Leipzig-Strategie 2035“

Klimawirkung

nein

Auswirkung auf bezahlbares Wohnen

nein

Finanzielle Auswirkungen

ja

Auswirkung auf den Stellenplan

nein

Räumlicher Bezug

Südost

Beschlussvorschlag

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den angebotenen Kaufvertrag über den Erwerb des Grundstücks Prager Straße 20–28 durch die Stadt Leipzig zu einem Kaufpreis von 27.000.000 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 1.700.000 Euro unter Beachtung der Frist bis zum 26.04.2024 anzunehmen.
2. Die Auszahlungen sind im Jahr 2024 teilweise im PSP-Element „Grunderwerb Referat 16“ (7.0002413.700) in Höhe von 10.000.000 Euro geplant.
3. Die außerplanmäßige Auszahlung nach § 79 (1) SächsGemO für das Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 18.700.000 Euro im PSP-Element „Grunderwerb Referat 16“ (7.0002413.700) werden bestätigt. Die Deckung erfolgt in Höhe von 11.643.400 Euro

aus den PSP-Elementen „Neubau Prager Spitze, BF Nord“ (7.0002388.700), „Neubau Prager Str. 116“ (7.0002389.700) und anteilig aus „Neubau Semmelweisstr./Philipp-Rosenthal-Str.“ (7.0002390.700). Die Deckung in Höhe von 7.056.600 Euro erfolgt aus dem PSP-Element “Grunderwerb OE 40 und 51“ (7.0002405.700).

4. Die Prager Straße 20 - 28 wird der neue Standort für das Verwaltungszentrum Planen, Bauen und Umwelt sowie für weitere Bereiche der Verwaltung, insbesondere durch die maximale Ablösung von Mietverhältnissen.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, umgehend den Abriss des alten, noch auf dem Grundstück stehenden Stahlbetonskeletts mit voraussichtlich entstehenden Kosten in Höhe von ca. 11 Millionen Euro vornehmen zu lassen. Die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird über die Inanspruchnahme der gegenseitigen Deckungsfähigkeit nach § 20 Abs. 3 SächsKomHVO für das Haushaltsjahr 2024 kassenwirksam in 2025 i. H. v. 11.000.000 Euro im PSP-Element „Prager Straße 20 – 28“ (7.000XXXX.700 – Einrichtung erfolgt nach Bestätigung) bestätigt. Die Deckung erfolgt aus dem PSP-Elementen des Amtes für Schule. Die Einordnung der Auszahlungen für den Abriss für das Haushaltsjahr 2025 erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026 des Referates 16.
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, am Standort Prager Straße 20–28 bis Ende des dritten Quartals 2025 einen Planungsbeschluss für die Entwicklung der Verwaltungsunterbringung vorzulegen. Dies beinhaltet eine vertiefende Machbarkeitsstudie sowie eine Begleitung der Wettbewerbsvorbereitung. Die außerplanmäßigen Aufwendungen nach § 79 (1) SächsGemO für das Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 160.000 Euro im Innenauftrag 101601328101 (16_111_ZW) werden bestätigt. Die Deckung erfolgt aus dem PSP-Element 1.100.11.1.3.05 (Liegenschaftsmanagement).
7. Die außerplanmäßigen Aufwendungen nach § 79 (1) SächsGemO für die zwingend und tatsächlich notwendigen laufenden Unterhaltungskosten des Grundstücks sowie die Kosten der Baustellenabsicherung in Höhe von jährlich 955.200 Euro im Innenauftrag 101601328101 werden bestätigt, davon werden 361.200 Euro dem Budget 16_BW, 139.200 Euro dem Budget 65_EN_ZW sowie 454.800 Euro dem Budget 16_UH zugeordnet. Die Deckung für die in 2024 anteilig benötigten Mittel, vorrangig in den Budgets 16_BW und 16_UH, in Höhe von 636.800 Euro erfolgt aus dem PSP-Element 1.100.11.1.3.05 (Liegenschaftsmanagement). Die Folgekosten für die Jahre 2025 und folgende werden im Rahmen der Haushaltsplanung durch das Referat Verwaltungsunterbringung (16_BW sowie 16_UH) bzw. das Amt für Gebäudemanagement (65_EN_ZW) angemeldet.
8. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen Beschluss zur Übertragung des Grundstücks Semmelweisstraße an die LWB mbH herbeizuführen, mit dem Ziel, dort geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Mit Beschluss der Vorlage VII-DS-02869 erhielt die Stadtverwaltung den Auftrag, ein neues Verwaltungszentrum Planen, Bauen, Umwelt zu errichten und damit die Verwaltungsunterbringung den modernen Arbeitswelten entsprechend neu auszurichten. Seit

2018 wurden mögliche Standorte untersucht und bewertet, wobei sich eine Kombination aus fünf bis sieben Standorten als geeignet erwies. Das in der Vorlage behandelte Grundstück Prager Straße 20–28 stand zu diesem Zeitpunkt nicht zum Verkauf und wurde der Stadt Leipzig erst nach erfolgter Standortprüfung angeboten.

Mit dem Ankauf des Grundstücks, welches auch den rudimentären Rohbau des „Alten Technischen Rathauses“ umfasst, besteht nun die Möglichkeit, einen Verwaltungsstandort in vorteilhafter Lage zu schaffen. Der Grundstückseigentümer hat einen einseitig notariell beurkundeten Kaufvertrag unterzeichnet. Die Annahme dieses nicht mehr verhandelbaren Angebotes kann bis zum 26.04.2024 unter der Prämisse der weiteren Nutzung als Bürostandort mit Abriss des Bestandes erfolgen.

Beschreibung des Abwägungsprozesses

Die Stadtverwaltung Leipzig plant in Umsetzung des Beschlusses VII-DS-02869 die Errichtung eines Neubaus für das Verwaltungszentrum Planen, Bauen und Umwelt. In diesem Zusammenhang wurde das Angebot der Adler Group zum Ankauf der Prager Straße 20–28 geprüft. Vorrangig ging es darum festzustellen, ob die Kapazitäten des Bestandsgebäudes für die Flächenbedarfe des geplanten Verwaltungszentrums ausreichen. In einem zweiten Schritt wurde geprüft, ob auch die Gebäudestrukturen für diese Nutzung geeignet sind. Besonders zu berücksichtigen war dabei, dass der bestehende Rohbau bereits zu wesentlichen Teilen für eine Wohnnutzung umgebaut wurde.

Ein Architekturbüro wurde mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Darin wurde untersucht, ob das Flächenangebot im Bestandsgebäude ausreicht, um den Flächenbedarf decken zu können. Diese Studie ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Das Ergebnis besagt, dass das Bestandsgebäude ausreichend dimensioniert ist.

Weiterhin wurde ein Planungsbüro beauftragt, die vorhandenen Planungs- und Bauunterlagen auf Vollständigkeit und Plausibilität zu prüfen. Die baubegleitenden Prüf- und Abnahmeprotokolle der Rohbauarbeiten an den Treppenhäusern und Tiefgaragen liegen nicht vor und konnten bislang seitens des Verkäufers nicht beigebracht werden. Ob die Arbeiten wie geplant und mängelfrei durchgeführt wurden, lässt sich somit nicht nachvollziehen. Hieraus resultieren Unsicherheiten bezüglich Gewährleistung und Mängelhaftung sowie Risiken bei der Baufertigstellung.

Ebenso prüften das Amt für Gebäudemanagement und das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege die vorhandenen Bauunterlagen hinsichtlich der Einhaltung der Arbeitsstättenverordnung und Bauordnung. Demnach sind die Treppenhäuser und auch die Aufzugskerne zu klein dimensioniert. Lastreserven für größere Versammlungsflächen sind nicht vorhanden. Veränderungen in der Gebäudestruktur sind auf Grund der unflexiblen Statik nicht möglich. Die vorhandenen Geschosshöhen sind nicht ausreichend. In Summe kann die Arbeitsstättenverordnung nicht eingehalten werden.

Eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes entspräche unter ökologischen Aspekten zwar den Zielen der Stadt Leipzig zur Einsparung grauer Energie und der Reduzierung von CO₂-Emissionen. Im Endeffekt kommt die Untersuchung jedoch zu dem Ergebnis, dass die Nachnutzung als Bürogebäude im Bestand nicht umsetzbar ist.

Dennoch wird ein Ankauf in Erwägung gezogen, denn nach Abriss des Stahlbetonskeletts und in Kombination mit den bereits städtischen Flächen ergäbe sich ein etwa 19.500 m² großes Baugrundstück in zentrumsnaher Lage und direkter Nachbarschaft zu bereits bestehenden Verwaltungsstandorten. Durch einen möglichen Rückbau könnte das Grundstück optimal ausgenutzt werden. Je nach Bedarf könnte ein Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von bis zu 82.000 m² entstehen, was die Integration weiterer Verwaltungsbereiche oder Nutzungskonzepte über die bisherigen Bedarfe hinaus

ermöglichen würde. Mit einem Neubau könnten im Sinne der Nachhaltigkeit auf diese Weise flexible Strukturen geschaffen werden, mit denen über die nächsten Jahrzehnte auf sich ändernde Bedarfe reagiert werden kann.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

III. Strategische Ziele

Die Stadtverwaltung Leipzig möchte die Verwaltungsunterbringung in zukunftsfähigen Arbeitswelten entsprechend neu ausrichten. Grundlage der Planungen sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK), die Leipzig Strategie 2035 und die daraus abgeleiteten Maßnahmen für das Arbeitsprogramm 2022 sowie das Konzept „Moderne Verwaltung“ (MoVe). Ganzheitlich und systematisch priorisiert das Konzept dabei die mittel- und langfristige Verwaltungsunterbringung in stadt eigenen Objekten (VII-Ifo-01012-ÄA-03).

Diesen Zielen kann mit der sich nun bietenden Chance zum Ankauf und der Entwicklung einer geeigneten Fläche in zentraler Lage entsprochen werden.



IV. Sachverhalt

1. Anlass

Mit der Vorlage VII-DS-02869 setzte die Stadtverwaltung Leipzig die Leitlinien für die mittel- und langfristige Verwaltungsunterbringung.

Die Strategie setzt aufgrund der Beschlusslage VII-DS-02869 und VII-Ifo-01012 neben den angemieteten Standorten vor allem auf die Unterbringung im Eigentum – Ziel ist es, mindestens 65 % der Arbeitsplätze in stadt eigenen Immobilien bereitzustellen.

Ein wesentliches Element der Strategie ist die Zusammenführung funktional zusammengehöriger Bereiche der Verwaltung in sogenannten Verwaltungszentren (VwZ). Weiterhin wurde mit VII-DS-07337 beschlossen, dass das VwZ Bauen, Planen und Umwelt als erstes bearbeitet werden soll. Die Festlaufzeit des Mietvertrages des gegenwärtigen Technischen Rathauses endet 2029. Aktuell ist dort ein großer Teil der zum künftigen VwZ Planen, Bauen und Umwelt gehörenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untergebracht.

Neben der Bildung sinnvoller Verwaltungszentren wurde in der Vorlage deren Verortung entlang der Prager Straße favorisiert. Im Hinblick darauf erfolgte mit der Prager Straße Nr. 8 und der Prager Straße 21 bereits der Ankauf zweier Objekte auf der Achse

(Campusbildung). In dieser Kombination wurde außerdem der Ankauf des derzeitigen Technischen Rathauses in Betracht gezogen. Gemäß der Informationsvorlage VII-DS-02869-Ifo-04 ist der Ankauf allerdings gescheitert, weswegen nach dem darin enthaltenen Beschlusspunkt nun weitere Alternativstandorte in die Betrachtung einbezogen wurden.

Das „Alte Technische Rathaus“ konnte in den vorangegangenen Überlegungen zum Thema Verwaltungsunterbringung bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht als mögliche, realistische Option berücksichtigt werden, da es schlichtweg nicht zum Verkauf stand.

2. Grundstücksangaben

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Größe m ²
1	Leipzig	1148/2	293
2	Leipzig	1149/10	5.676
3	Leipzig	1149/16	751
4	Leipzig	1149/18	754
5	Leipzig	1149/20	321
6	Leipzig	1149/22	494
7	Leipzig	1149/24	518
8	Leipzig	1149/34	741
9	Leipzig	1149/39	1.691
10	Leipzig	1149/40	226
11	Leipzig	1149/43	3.541
Summe			15.006 m ²

Gegenwärtige Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke sind mit einem entkernten Rohbau und der ehemaligen denkmalgeschützten Mensa bebaut, welche bis 2009 durch die Stadtverwaltung Leipzig genutzt wurden. Für das Objekt wurde am 02.08.2017 eine Baugenehmigung zum Umbau des ehemaligen Technischen Rathauses in ein Wohn- und Geschäftshaus erteilt, der Umbau des Hauptgebäudes ruht seit vier Jahren. Übrig geblieben ist ein Stahlbetonskelett.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das oben genannte Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 27.000.000 Euro und ist das Ergebnis von abgeschlossenen Verhandlungen. Der Stadt Leipzig wurde ursprünglich ein Angebotspreis in Höhe von 38.000.000 Euro unterbreitet. Somit konnten im Rahmen der Verhandlungen die Kaufpreiserwartungen zugunsten der Stadt Leipzig deutlich verringert werden. Im Gegensatz zur ansonsten anzutreffenden Praxis konnte ebenfalls vereinbart werden, dass der Verkäufer die Maklerprovision in Höhe von 2 % des Kaufpreises allein trägt.

Um das Angebot zu verifizieren, beauftragten beide Parteien jeweils einen externen Wertgutachter. Das durch die Stadt Leipzig beauftragte Gutachten vom 31.08.2023 wies einen Verkehrswert von 24.100.000 Euro aus. Der durch die Vertragspartner beauftragte Gutachter ermittelte mit Stichtag 30.06.2023 einen Wert von 30.000.000 Euro.

Der reine Bodenwert gemäß der aktuellen Bodenrichtwerte 2023 beträgt 27.010.800 Euro.

Die Grundstückseigentümer haben einen einseitig notariell beurkundeten Kaufvertrag unterzeichnet. Die Annahme dieses nicht mehr verhandelbaren Angebotes muss bis zum 26.04.2024 erfolgen.

Verkäufer

Verkäufer 1:

Artists Living Leipzig GmbH & Co. KG
HRA 18405
Seemannstraße 5
04317 Leipzig

Verkäufer 2:

Ostplatz Leipzig Mensa GmbH
HRB 37702
Seemannstraße 5
04317 Leipzig

Beide Gesellschaften gehören zur Adler Gruppe.

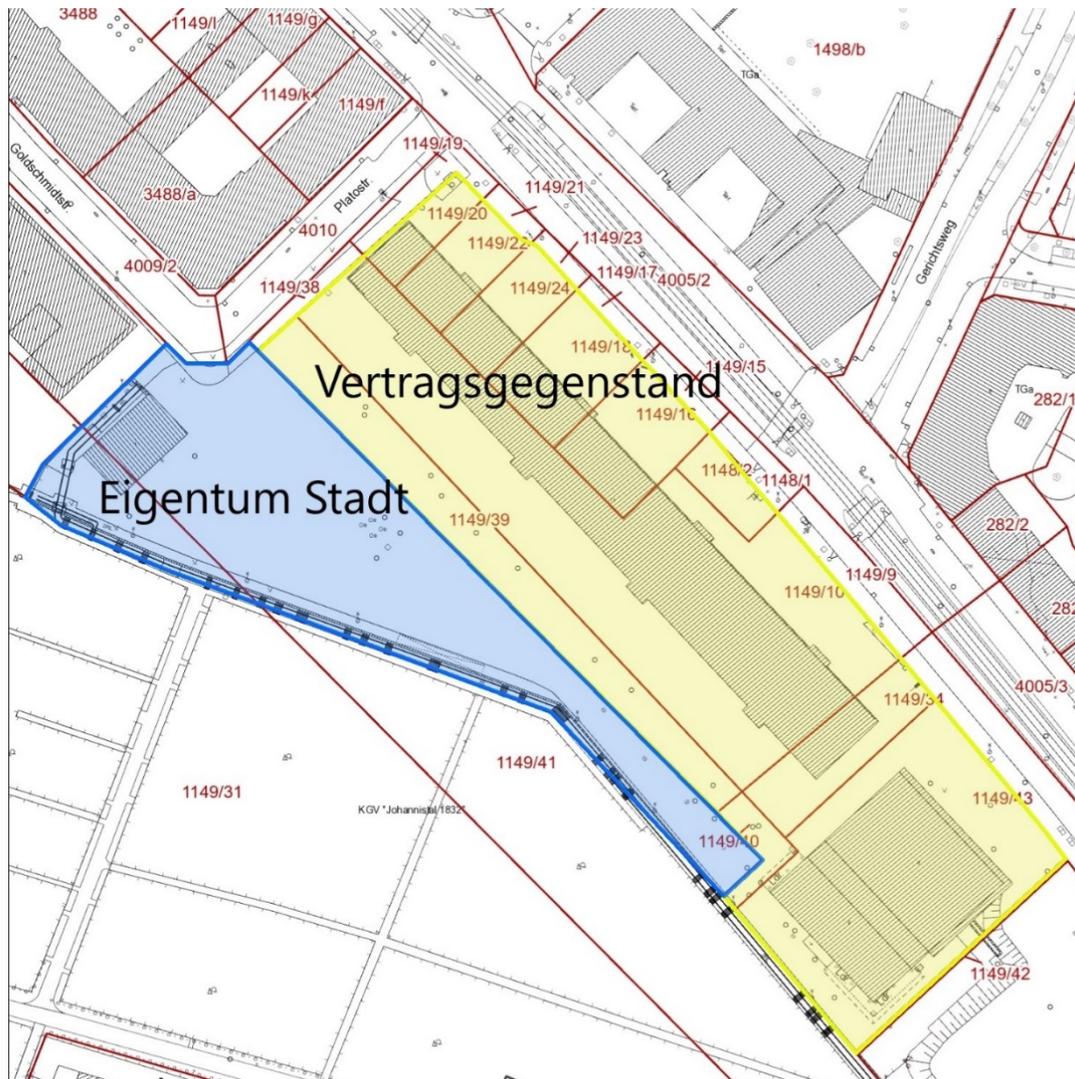
Standortvorteile und Entwicklungschancen

Das Grundstück wurde wie auch die vorherigen potenziellen Standorte in einem Prüf- und Bewertungsprozess untersucht. Dabei wurden Standortvorteile, Grundstückeigenschaften und die Möglichkeiten einer doppelten Innenentwicklung betrachtet.

Mit den bereits erfolgten Ankäufen der Prager Straße 21 direkt gegenüber sowie der Prager Straße 8 in nur ca. 200 Metern Entfernung ergeben sich allein aufgrund der Nähe zu den benachbarten Verwaltungsschwerpunkten Synergien für Bürger und Beschäftigte. Der Ankauf kann den begonnenen Campusgedanken entlang der Prager Straße vervollständigen. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr vorteilhaft aufgrund vorhandener Haltepunkte der Straßenbahnlinien 12 und 15 direkt vor dem Grundstück und der Buslinien 60 und 690 am Ostplatz. Die teils deutlich geringeren Entfernungen zu Innenstadt, Hauptbahnhof und Augustplatz bringen zusätzliche Vorteile hinsichtlich der Erreichbarkeit mit sich. Zusammenfassend entspricht der Standort den mit der Vorlage VII-DS-02869 beschlossenen Lagekriterien.

Die südwestlich an das Areal angrenzenden Flurstücke 1149/49 und 1149/31, jeweils bis zur

Grenze der denkmalgeschützten Kleingartenanlage „Johannistal 1832“ reichend, befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig. Daraus ergeben sich Vorteile und Potentiale für die bauliche Entwicklung des Standorts. Insgesamt stehen somit etwa 19.500 m² Grundstücksfläche zur Verfügung.



Ebenso könnte Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur in zentraler, zentrumsnaher Lage durch den Ankauf und die anschließende Entwicklung der Fläche deutlich gesteigert werden. Das vom ehemaligen Gebäude noch übrig gebliebene Stahlbetonskelett ist seit Jahren ein weithin sichtbarer städtebaulicher Missstand, der durch Ankauf und Entwicklung des Standorts schlussendlich beseitigt werden könnte.

3. Beschreibung der Maßnahme

Die Eigentümerinnen haben nun der Stadt Leipzig das frühere Technische Rathaus nebst Mensengebäude zum Kauf angeboten. Um das Bestandsgebäude in ein Wohnbaugeschäft umzuwandeln, hatten die Grundstückseigentümerinnen die Entkernung durchgeführt und dabei erhebliche Eingriffe in Form von Rückbau der Erschließungskerne sowie Errichtung neuer Treppenhäuser und Aufzugsschächte vorgenommen. Weiterhin wurde unterhalb des Gebäudes eine Tiefgarage gebaut, welche jedoch nicht fertiggestellt wurde.

Durch die Besonderheit des vorhandenen Rohbaus wurde dessen momentaner Zustand ebenso in die Bewertung einbezogen und sowohl seine Statik als auch die Möglichkeiten zur Umsetzung des gewünschten Nutzungskonzepts inkl. Erschließung geprüft.

Das Stahlbetonskelett weist insgesamt eine Standdauer von bereits 45 Jahren auf. Dabei war dieser insbesondere in den letzten Jahren ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Eine Gewährleistung auf die bereits erfolgten Rohbauarbeiten ist risikobehaftet. Ursprünglich war für das ehemalige Bürogebäude eine Wohnnutzung vorgesehen. Daran orientierte sich der Umbau mit schmaleren Treppenhäusern und kleineren Aufzugsschächten. Die Rohbauarbeiten zu einem Wohnhaus sind bereits zu rund 95 % abgeschlossen. Es war geplant, das Gebäude in vier Wohntürme zu zerschneiden. Die Schnitte sind bereits vorbereitet.

Das Konzept für das Verwaltungszentrum Planen, Bauen, Umwelt sieht die Einrichtung von 57 offenen Nutzungseinheiten mit jeweils 400 m² Fläche vor. Sonder- und Konferenzräume werden zusätzlich geplant, was einen Gesamtflächenbedarf von etwa 36.000 m² Nutzfläche ergibt.

Ein Leipziger Planungsbüro wurde im Rahmen einer (Kurz-)Machbarkeitsstudie beauftragt zu prüfen, ob die baulichen Voraussetzungen den Anforderungen an eine bestehende Nutzungskonzeption für das Verwaltungszentrum Planen, Bauen, Umwelt entsprechen. Zudem sollte eine möglichst optimale Ausnutzung der Flächen geprüft werden. Dabei wurde die Weiternutzung des Bestandsrohbaus, Weiternutzung des Bestandsrohbaus mit baulicher Erweiterung sowie die Flächenausnutzung ohne Bestandsgebäude untersucht.

Die Studie befindet sich im Anhang dieser Vorlage (Anlage 5).

3.1 Betrachtung der Weiternutzung des Bestandsrohbaus

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit die erfolgten Umbauarbeiten genutzt werden können, um die bestehende Nutzerkonzeption im Bestand zu ermöglichen. Durch eine Weiternutzung des Bestandsrohbaus könnten im Gegensatz zu einem Neubau in konventioneller Bauweise bis zu 1.3400 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart werden.

Verfügbare Flächen

Die beauftragte (Kurz-)Machbarkeitsstudie hat die benötigte Bruttogeschossfläche von etwa 48.828 m² (bzw. 36.000m² Nutzfläche) mit der vorhandenen Rohbaustruktur gegenübergestellt. Der Bestandsrohbaus mit insgesamt 47.940 m² Bruttogeschossfläche zuzüglich 5.132 m² in der Mensa wäre für das geplante Verwaltungszentrum mit 1.300 Arbeitsplätzen ausreichend.

Tragwerk

Das Gebäude ist ein Stahlbetonfertigteiltbau. Die Fertigteildecken und Unterzüge lagern auf Konsolen der Fertigteilstützen auf. Ursprünglich hängten sich diese Fertigteile an den monolithisch errichteten Aussteifungskern der alten Aufzüge. Die Umnutzung sah einen neuen aussteifenden Treppenhauskern an der Seite der Prager Straße vor. Die alte Aussteifung der 4x2 Aufzugskerne wurde aus dem Gebäude nach aufwendigen temporären Sicherungsmaßnahmen herausgeschnitten.

Die Nutzlasten der Decken wurden durch experimentelle Untersuchungen bestimmt. Es wurde in der statischen Berechnung des Ingenieurbüros Lochas und Forner nur die Lasten einer Wohnraumnutzung angesetzt. Für eine Büronutzung ist das Gebäude statisch nicht nachgewiesen.

Der geplante Entwurf für Wohnungen sah eine Trennung der vier Gebäudeteile an den Fugen vor. Die an diesen Fugen stehenden Brandschutzwände wurden bis zum 2.OG abgebrochen. Dadurch, dass die Schnitte bei einer Weiternutzung des Gebäudes nicht

realisiert werden, müssen im Keller die abgebrochenen Bereiche wieder ergänzt und die Wand neu statisch nachgewiesen werden.

Die Anordnung der neuen straßenseitigen Erschließungskerne muss für eine Büronutzung statisch neu betrachtet werden. Die Treppenhäuser sind aktuell für eine Nutzlast von 3,0 kN/m² für Wohnen ausgelegt. Bei einer Nutzung mit Versammlungsräumen (nennenswerter Publikumsverkehr) ist die Last im Treppenhaus mit 5,0 kN/m² anzusetzen. Dafür sind die bereits gebauten Treppenhäuser nicht bemessen. Eine teilweise Öffnung der Decken ist statisch nicht möglich, wodurch die Flexibilität in der Nutzung des Gebäudes zusätzlich eingeschränkt wird.

Beachtung baurechtlicher Bestimmungen

Die Arbeitsschutzrichtlinie (ASR) bestimmt eine vorgeschriebene Breite von **Treppenhäusern**, die für eine Entfluchtung im Brandfall vorhanden sein sollen. Die für eine Wohnnutzung konzipierten Treppenhäuser sind mit einer lichten Breite von 1,20 m allerdings schmaler als gefordert. Mit einem entsprechenden Entfluchtungs- und Brandschutzkonzept könnte von dieser Vorschrift unter Umständen abgewichen werden. Zudem sind für eine Büronutzung die bestehenden **Aufzugskerne** nicht ausreichend dimensioniert, da im Rettungsfall der Abtransport durch Rettungstragen nicht gewährleistet ist.

Im Musterraumprogramm sind zwei ämterübergreifende Gemeinschaftsflächen angedacht. Größere **Versammlungsflächen** für über 20 Personen sind in dem Stahlbetonskelett statisch allerdings nicht möglich, da keine Lastreserven vorhanden sind. Deckenertüchtigungen an diesen Stellen sind nur mit finanziellem und konstruktionsbedingtem Mehraufwand umsetzbar, da Lasten bis in das Fundament abgeleitet werden müssen.

Das bestehende Stahlbetonskelett weist im Rohbau aktuell eine lichte **Geschosshöhe** von 3,06 m auf. Es müssen neben den Installationsböden noch technische Gebäudeausrüstung, Akustikdecken, Brandschutzertüchtigungen und Sprinkleranlagen verbaut werden. Unter diesen Umständen ist ein Erreichen der erforderlichen Höhen nach Einschätzung der baubetreuenden Fachämter Amt für Gebäudemanagement und Amt für Bauordnung und Denkmalpflege nicht möglich.

3.2 Fazit zur Nachnutzung des Bestandsgebäudes, Abbruch des Rohbaus

Aufgrund der bestehenden statischen Gegebenheiten, der Schwierigkeiten bei Eingriffsmöglichkeiten und der Notwendigkeit, alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten, gibt es viele wirtschaftlich unkalkulierbare und teilweise nicht beherrschbare Risiken bei der Nachnutzung des Bestandsgebäudes.

Einige dieser Sachverhalte könnten sich mit einem hohen finanziellen Aufwand technisch lösen lassen. Unabhängig davon bestehen jedoch unveränderbare Tatsachen, insbesondere unzureichende Geschosshöhen, die sich technisch nicht lösen lassen. Die fehlenden Baudokumentationen führen außerdem zu zusätzlichen nicht kalkulierbaren Risiken.

Besonders mit Blick auf die langfristige Perspektive ist es unabdingbar, die Arbeitsflächen resilient, flexibel, nachhaltig und gesund aufzustellen. Dies fasst die Stadtverwaltung unter dem Begriff zukunftsfähige Arbeitsplätze zusammen. Die Arbeitsflächen müssen nicht nur den Aspekten der Haussicherheit im Back- und Frontoffice gerecht werden, sondern auch darauf abzielen, gesundheitsfördernde Arbeitsplätze zu schaffen, die Licht, Luft und Lärm angemessen berücksichtigen und das körperliche, soziale und geistige Wohlbefinden der Mitarbeiter fördern. Daher ist es Ziel, mit einem geringen Technikeinsatz und viel natürlicher Belichtung/Verschattung und Belüftung für ein gesundes Klima zu sorgen, auch um hohe Folgekosten zu verhindern. Ein solcher Arbeitsplatz sollte das Aufkommen des „Sick Building

Syndroms“ minimieren und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dabei ist es entscheidend, dass das Gebäude nicht nur den Anforderungen von morgen, sondern auch von übermorgen gerecht wird, um langfristig effizient und produktiv zu bleiben.

Ansichs all dieser Punkte wird eine Nachnutzung nicht empfohlen.

Die groben Kosteneinschätzungen für einen Abriss liegen bei etwa 11 Millionen Euro brutto. Da das Gebäude komplett entkernt wurde, besteht das Abbruchmaterial vorrangig aus den Rohstoffen Stahl und Beton. Diese können im Sinne der Kreislaufwirtschaft wiederverwendet werden.

Auf der dann entstandenen Freifläche könnte durch eine innovative und gestalterisch anspruchsvolle Architektur ein städtebaulicher Akzent mit großer Strahlkraft in repräsentativer, zentrumsnaher und städtebaulich bedeutsamer Lage gesetzt werden. Dabei ist das zweigeschossige Gebäude der ehemaligen Mensa als Kulturdenkmal zu erhalten. Das Gebäude könnte nach Sanierung wieder als Mensa oder Ausstellungsstätte genutzt werden.

Für eine optimale Nachnutzung der Flächen (siehe Bild unter 2.6) wird eine vertiefende Machbarkeitsstudie durchgeführt.

3.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Mit Vorlage VII-DS-02869 wurden folgende Standorte für die Verwaltungsunterbringung beschlossen:

- Bestand:
 - Neues Rathaus / Stadthaus
 - Messehalle 12
 - Otto-Schill-Straße
 - Technisches Rathaus (Ankauf)
- Neubau:
 - LWB-Parkplätze Prager Str. 116 und 118
 - Prager Spitze Baufeld Nord

Mit Vorlage VII-DS-02869-Ifo-04 wurde der Stadtrat über das Scheitern des Ankaufs des Technischen Rathauses informiert. In Folge dessen wurde in der Planung auf den Alternativstandort Semmelweisstraße zurückgegriffen.

Mit Vorlage VII-DS-07947 wurde der Ankauf Prager Str. 21 beschlossen. Hier wird das Verwaltungszentrum Soziales mit bis zu 450 Arbeitsplätzen untergebracht. Dafür kann ein Neubau der Prager Spitze Baufeld Nord entfallen.

Somit verbleiben mit der Semmelweisstraße und den LWB-Parkplätzen in der Prager Str. 116 zwei Standorte für Verwaltungsneubauten. Die Semmelweisstraße ist als Standort für das Verwaltungszentrum Planen, Bauen und Umwelt vorgesehen. Da sich der LWB-Parkplatz über zwei durch einen Bestandsbau getrennte Flächen erstreckt, wären insgesamt drei Neubauten notwendig, um die ca. 2.280 benötigten Arbeitsplätze im Eigentum unterzubringen.

Der Grundstückswert der beiden Standorte beträgt insgesamt 33,1 Mio. €. Davon entfallen 16,6 Mio. € auf die LWB-Parkplätze, die vom Tochterunternehmen angekauft werden müssten. Bei einem zwar nicht vorgesehenen aber möglichen alternativen Verkauf der Semmelweisstraße könnte Grundstückswert von 17,3 Mio. € vereinnahmt werden. Im Falle der Nutzung für die Verwaltungsunterbringung ist die dann entgangenen Einnahmen als Opportunitätskosten (entgangener Nutzen einer nicht gewählten Handlungsalternative) in die Vorteilhaftigkeit einzubeziehen.

Im Ergebnis übersteigen die Anschaffungs- und Abbruchkosten der Prager Str. 20-28 den Wert der alternativ zu verwendenden Grundstücke nominal um 9,1 Mio. €. Jedoch wird dieser Betrag durch Baukostensynergien bei der Errichtung nur eines anstatt drei Baukörpern deutlich kompensiert. Neben dem genannten Standortvorteilen ist die Möglichkeit der Unterbringung des Bauaktenarchivs ein weiterer Aspekt, der auch zu Kostenvorteilen führt. Das Areal in der Semmelweisstraße kann für den Wohnungsbau verwendet werden.

Sollte sich bei der Vertiefung der Planung herausstellen, dass mehr Fläche errichtet werden könnte als für die Stadtverwaltung benötigt, so ist zu prüfen, welche kommunalen Bedarfe zum Beispiel durch die Vermietung von Flächen an Tochterunternehmen noch mit abgedeckt werden könnten.

Der Ankauf des alten Technischen Rathauses stellt damit gegenüber den Opportunitätskosten der Alternative die günstigere Variante dar. Die Anlage 9 stellt diesen Punkt nochmals ausführlich dar.

In Anlage 10 wurde untersucht, wie sich die Kosten der Errichtung eines Neubaus im Vergleich zur Anmietung eines in Qualität und Größe vergleichbaren Gebäudes darstellen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Baukosten von rund 5.300 €/m² Nutzfläche über ein marktübliches Bankendarlehen mit einer Tilgung von 2 % und einem Zins von 3,5 % finanziert werden. Die Annuität des Darlehens beträgt damit 5,5 % p.a.. Hinzu kommen bei einem Neubau die Instandhaltungskosten. Dem Zahlungsstrom aus Annuität und Instandhaltungskosten wurde eine marktübliche Miete für die Anmietung eines Neubaus in Erstbezug von 18 €/m² entgegengesetzt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Kosten beim Neubau ab dem 28. Jahr geringer ausfallen als die Mietkosten. Nach 36 Jahren sind auch die kumulierten Kosten des Neubaus geringer als bei einer Anmietung. Die Gesamtkosten über einen Zeitraum von 50 Jahren sind beim Neubau um rund 281 Mio. € geringer.

4. Zeitplan

bis 26.04.2024	Annahme des notariellen Angebotes
bis Ende 2024	Eigentumsübertragung der Flurstücke Machbarkeitsstudie Bürgerbeteiligung
Ende 3. Quartal 2025	Planungsbeschluss

5. Finanzen und Personal (Details)

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen	2024		28.700.000	7.0002413.700
		2025		11.000.000	noch offen
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			<input type="checkbox"/>	nein	wenn ja, nachfolgend angegeben
Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
		2024		636.800	1.100.11.1.1.3.05
	Ergeb. HH Aufwand	2025 ff		955.200	101601328101
		2024		160.000	1.100.11.1.1.3.05
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Auswirkungen auf den Stellenplan (wenn ja, nachfolgend angegeben)	
Geplante Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:

Die Auszahlungen für die Finanzierung des Kaufpreises sind teilweise im PSP-Element „Grunderwerb Referat 16“ (7.0002413.700) in Höhe von 10.000.000 Euro geplant.

Die außerplanmäßige Auszahlung nach § 79 (1) SächsGemO für das Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 18.700.000 Euro im PSP-Element „Grunderwerb Referat 16“ (7.0002413.700) werden bestätigt. Die Deckung erfolgt in Höhe von 11.643.400 Euro aus den PSP-Elementen „Neubau Prager Spitze, BF Nord“ (7.0002388.700), „Neubau Prager Str. 116“ (7.0002389.700) und anteilig aus „Neubau Semmelweisstr./Philipp-Rosenthal-Str.“ (7.0002390.700).

Die Deckung in Höhe von 7.056.600 Euro erfolgt aus dem PSP-Element „Grunderwerb OE40 und 51“ (7.0002405.700).

Die anfallenden Kosten der vorhandenen Baustelle und der Bewirtschaftungskosten für das Grundstück sind im Budget 16_BW und 16_UH des Referates Verwaltungsunterbringung im PSP-Element 101601328101 einzustellen.

Durch die Übernahme des Objektes werden kurzfristig folgende Kosten anfallen:

Baustellenabsicherung	Leistungsumfang	Monatliche Kosten Brutto
Baustelleneinrichtung Baustrom	Installation und Vermietung Baustromverteiler	9.200,00 €
Baustellensicherung	Sicherheitsdienst	16.800,00 €
Baustellensicherung	Alarmanlage	2.400,00 €
Gerüstbau	Gerüstarbeiten	16.100,00 €
Baubehelf	Miete Ankerstab	3.700,00 €
Baubehelf	Miete Stützen	7.800,00 €
Baubehelf	Miete Träger	10.300,00 €
Summe		66.300,00 €

Bewirtschaftungskosten	Monatliche Kosten
Grundsteuer	10.300,00 €
Straßenreinigung	600,00 €
Niederschlagswasser	1.000,00 €
Trinkwasser	950,00 €
Schmutzwasser	450,00 €
Summe	13.300,00 €

Vorbereitende Maßnahmen	Einmalige Kosten brutto
Machbarkeitsstudie	65.000,00 €
Wettbewerbsvorbereitung	60.000,00 €
Bürgerbeteiligung	35.000,00 €
Summe	160.000,00 €

Durch das Referat Verwaltungsunterbringung wird eine vertiefende Machbarkeitsstudie sowie eine Begleitung der Wettbewerbsvorbereitung beauftragt. Die außerplanmäßigen Aufwendungen nach § 79 (1) SächsGemO für das Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 160.000 Euro im Innenauftrag 101601328101 (16_111_ZW) werden bestätigt. Die Deckung erfolgt aus dem PSP-Element „1.100.11.1.3.05 (Liegenschaftsmanagement)“.

Alle bestehenden Verträge werden nach Besitzübergang seitens des Amtes für Gebäudemanagement auf ihre Notwendigkeit und Angemessenheit hinsichtlich der

Preisgestaltung überprüft. Die Verträge der Baustellensicherung werden ggf. nur bis zu den Abbrucharbeiten benötigt. Durch einen möglichst zeitnahen Abbruch lassen sich die veranschlagten Kosten somit effizient reduzieren. Nach der Nutzungsaufnahme als Verwaltungsstandort würde die Position der Grundsteuer entfallen.

Die Abrisskosten des Stahlbetonskelettes werden noch durch Angebote verifiziert. Diese sind im 16_UH als Sondermittel bereitzustellen.

Die Kosten eines Neubaus lägen in Abhängigkeit von Größe, Ausstattung und technischen Anforderungen im Bereich von mindestens 250 Millionen Euro zuzüglich Folgekosten für die Möbel-Ausstattung/Umzüge, Entsorgung und Bewirtschaftung.

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja	nein, siehe Anlage zur Begründung

6. Klimawirkung (Details)

Für den Abriss des Bestandsgebäudes und die Entsorgung werden voraussichtlich 1.400 Tonnen CO₂-Äquivalente aufgewendet (siehe Anlage 5, Folie 38).

7. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Eine Auswirkung auf bezahlbares Wohnen ist nicht zu erwarten.

8. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

9. Besonderheiten

Der Kaufvertrag wurde im Rahmen des notariellen Angebotes verhandelt. Ein Abweichen der Verkäuferinnen von Besonderheiten wie Anzahlung und Vertragsstrafe war dabei nicht zu erreichen.

Mit Annahme des Angebotes wird innerhalb von fünf Tagen eine Anzahlung von 1.350.000 Euro zur Zahlung auf ein Notaranderkonto fällig.

Sollte die Stadt Leipzig den Kaufpreis bei Fälligkeit nach Ablauf einer Nachfrist nicht zahlen, können die Verkäuferinnen vom Vertrag zurücktreten. Die Anzahlung steht ihnen dann als Vertragsstrafe in Form eines pauschalisierten Schadensersatzes zu.

Die Verkäuferinnen rechnen mit dem Eintritt der Kaufpreisfälligkeit bis 21.06.2024 und haben sich anderenfalls ein Rücktrittsrecht vorbehalten. Die Anzahlung wird in dem Fall vom Notaranderkonto zurückgezahlt.

Eine Haftung der Verkäuferinnen für Sach- und Rechtsmängel ist wie üblich und soweit gesetzlich möglich ausgeschlossen und darüber hinaus beschränkt auf eine Mindesthöhe im Einzelfall von 200.000 Euro und eine Höchstgrenze von 1.250.000 Euro. Die Verkäuferinnen haben umfassend über die ihnen bekannten Eigenschaften der Liegenschaft informiert. Sie übernehmen Garantien dafür, dass sie Eigentümer der Grundstücke sind und an keinen gerichtlichen Rechtsstreiten hinsichtlich der Grundstücke beteiligt sind.

Ansprüche aus dem Kaufvertrag verjähren innerhalb von zwölf Monaten ab dem Übergabetag (Tag nach dem Kaufpreiseingang), ausgenommen Ansprüche auf Verschaffung des lastenfreien Eigentums, die innerhalb von zwei Jahren verjähren.

Die Verkäuferin 2 ist berechtigt, den Grundstücksteil des Mensagebäudes bis längstens 31.12.2026 als Baubüro, Zufahrt und Lagerfläche für das östlich benachbarte Bauvorhaben zu nutzen. Sie übernimmt dafür die Verkehrssicherung sowie die Kosten für Wasser- und Stromverbrauch.

Verträge über die notwendigen Einrichtungen der vorhandenen Baustelle und zu deren Bewirtschaftung wie oben zu Punkt 4 beschrieben, sollen zunächst übernommen werden.

10. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss kann dieser Standort nicht für die Verwaltungsunterbringung genutzt werden. Der Standort Semmelweisstraße wird für das Verwaltungszentrum Planen, Bauen, Umwelt weiterentwickelt und ein Planungsbeschluss eingebracht.

Das weithin sichtbare Stahlbetonskelett wird weiterhin in negativer Hinsicht das Stadtbild in exponierter Lage prägen, da die Projektgesellschaft den Umbau nicht weiterführen wird und weitere Kaufinteressenten bereits seit Jahren fehlen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde die Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB) mit der Prüfung einer möglichen Fertigstellung des begonnenen Wohnbauprojektes beauftragt. Dabei wurden erste Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Selbst bei Ankauf durch die Stadt Leipzig und anschließender Sacheinlage wäre die Fertigstellung für die LWB aufgrund der hohen Baukosten und der daraus resultierenden Kostenmiete nicht wirtschaftlich darstellbar.

Bei Nichtankauf können der Stadt Leipzig Kosten zur Gefahrenabwehr entstehen. Dies bedingt sich durch die Verschlechterung der Substanz durch Witterungseinflüsse und gegebenenfalls Vandalismus. Es ist nicht auszuschließen, dass die Stadt Leipzig als Baubehörde den Abriss als Ersatzvornahme auf eigene Kosten durchführen muss.

Sollte kein Beschluss erfolgen, wird die Stadt Leipzig die Kosten des notariellen Angebotes in Höhe von ca. 47.000 Euro tragen.

HINWEIS:

Mit Verweis auf interne laufende Prozesse sowie eine Verschwiegenheitsklausel im Vertrag sollen die Anlagen der Vorlage weiterhin nichtöffentlich behandelt werden.

Anlage/n

- 1 Lageplan (nichtöffentlich)
- 2 Auszug aus der Stadtkarte (nichtöffentlich)
- 3 Objektbild (nichtöffentlich)
- 4 Prüfblatt Verwaltungsstandort (nichtöffentlich)
- 5 Machbarkeitsstudie (nichtöffentlich)
- 6 Gutachten Statik (nichtöffentlich)
- 7 Auszüge Nutzerkonzept VwZ Planen, Bauen, Umwelt (nichtöffentlich)
- 8 Schreiben LWB Fertigstellung Wohnungsbau (nichtöffentlich)
- 9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (nichtöffentlich)
- 10 Vergleich der Ausgaben bei Anmietung und Neubau (nichtöffentlich)