

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4979-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
04.09.2019	Sozialausschuss	K			
12.09.2019	Finanz- und Personalausschuss	V			
16.09.2019	Hauptausschuss	V			
23.09.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Zusätzliche Bereitstellung investiver Mittel für den Umbau des Verwaltungsgebäudes
Essener Straße 51/53

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die zusätzliche investive außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 3.000.000,00 EUR für den bereits beschlossenen Umbau des Verwaltungsgebäudes Essener Straße 51/53.

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag EUR brutto
870001130100100	Essener Straße	785110	AiB Hochbau- maßnahme OGM	3.000.000,00

Deckungsvorschlag:

Erhöhung des negativen Saldos aus laufender Investitionstätigkeit. Die verbindliche Kreditvorgabe der Bezirksregierung für das Haushaltsjahr 2019 wird eingehalten.

Bereichsleiter Bereich 0 – 7 Strategisches Immobilienmanagement	Dezernent Dezernat 4	Kämmerer	Oberbürgermeister
D. Ingenerf 22.08.2019	M. Jehn 26.08.2019	A. Tsalastras 26.08.2019	D. Schranz 26.08.2019
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4979-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Drucksache-Nr. B/16/2123-01 Ankauf eines Bürogebäudes an der Essener Straße
- Drucksache-Nr. B/16/4295-01 Zusätzliche Bereitstellung investiver Mittel für den
Umbau des Verwaltungsgebäudes Essener Straße 51/53

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine []
ja [X] siehe Beschlussvorschlag

b) Sonstige

Begründung

Außerplanmäßige Mittelbereitstellung

Für diese Maßnahme wurden zunächst für das Haushaltsjahr 2019 im Rahmen der Haushaltsplanung Mittel beantragt, die jedoch nicht in den Haushalt eingestellt werden konnten, um die Kreditlinie einzuhalten. Im Rahmen der Investitionskonferenz am 09.07.2019 ergab sich ein investiver Handlungsspielraum im Investitionshaushalt 2019 in Höhe von ca. 3.000.000,00 EUR, u. a. durch vermehrte Grundstücksverkäufe oder Teilverschiebungen von Straßenbaumaßnahmen bzw. Projekten, die zum Teil auf dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz basieren. Dieser soll für den Umbau der Immobilie Essener Str. 51/53 verwendet werden. Die Mittel sind daher außerplanmäßig bei Investitionsnummer 870001130100100 bereitzustellen.

Notwendigkeit der Maßnahme

Die derzeitige Aufteilung der Immobilie (überwiegend nicht mehr zeitgemäße und für den Bereich 3-2/ Soziales nicht nutzbare Großraumbüros) lässt die notwendige Schaffung der benötigten Arbeitsplätze sowie den damit verbundenen Kundenverkehr nach konventioneller Ausrichtung (Einzelbüroräume) nicht zu, so dass eine umfangreiche Neugestaltung im Innenbereich erfolgen muss, um eine adäquate Arbeitsumgebung realisieren zu können und damit dem Anspruch an „moderne Arbeitswelten“ mit zeitgemäßen Front- und Backoffice-Lösungen gerecht zu werden.

Um im Haushaltsjahr 2019 die OGM GmbH mit der Ausführung weiterer Baumaßnahmen (z. B. Abbrucharbeiten im Innenbereich, Statikgutachten etc.) beauftragen zu können, werden außerplanmäßig die vorgenannten investiven Mittel benötigt. Im Haushaltsjahr 2018 wurden bereits 1,0 Mio. Euro veranschlagt und zum Teil für Planungsleistungen verwandt, sowie weitere 1,2 Mio. Euro überplanmäßig zur Verfügung gestellt (siehe Drucksache Nr. B/16/4295-01). Dabei bildete ein ermittelter Investitionsbedarf in Höhe von 9.150.000,00 EUR die Grundlage.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4979-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mittlerweile wurde die seinerzeitige Planung auch unter Einschaltung eines Tragwerkplaners, eines Brandschutzgutachters und eines Akustikers weiterentwickelt, so dass nunmehr eine belastbare Kostenschätzung in einer Gesamthöhe von gerundet 10,5 Mio. EUR brutto vorliegt.

Ein entsprechender Bauantrag wurde mittlerweile auf Basis der aktuellen Planung gestellt.

Die noch fehlenden Mittel für die notwendigen Umbaumaßnahmen einschließlich Baunebenkosten (HOAI-Kosten) werden, vorbehaltlich der Ausschreibungsergebnisse, gemäß der aktuellen Kostenschätzung in Höhe von 5,3 Mio. Euro in künftigen Haushaltsjahren angemeldet.

Derzeit erarbeitet die Verwaltung im Rahmen der Mitarbeiter/innenbeteiligung in Form von Workshops gemeinsam mit dem beauftragten Architekturbüro und einem Fachberater für Facilitymanagement die Gestaltung der neu einzurichtenden Arbeitsbereiche.

Wie bereits dargestellt, endet die aktuelle Kostenschätzung der OGM GmbH mit Kosten in Höhe von gerundet 10,5 Mio. EUR brutto. Darin enthalten sind ca. 1,82 Mio. EUR brutto für technische Anlagen (Kostengruppe 400) und ca. 1,05 Mio. EUR brutto für die Ausstattung der nicht ständigen Arbeitsplätze - z. B. Besprechungsräume, Garderoben, Teeküchen, Aktenlager (Kostengruppe 600).

All diese Kosten sind neben der größten Kostengruppe Bauwerk/-konstruktion (Kostengruppe 300) mit rd. 5,34 Mio. EUR brutto notwendig, um ein modernes Bürogebäude mit neuen variablen modernen Arbeitswelten nach aktuellem Standard zu errichten, das auch die Möglichkeit eröffnet, auf Personalveränderungen mit geringem Umbauaufwand zu reagieren. Dabei ist ebenfalls berücksichtigt, dass eine Trennung von Sachbearbeitung und Beratungsbereich (Back- und Frontoffice) erfolgt, um die Arbeitsprozesse zu optimieren und Sicherheitsaspekten Rechnung zu tragen.

Anlagen

Planungen Essener Straße 51/53

Stand: 26.08.2019