

Vorlage Nr.: V1941/17
Datum: 5. Dezember 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit (Eigenbetrieb IT-Dienstleistungen)	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Neues Verwaltungszentrum am Standort Ferdinandplatz - Projektentwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, am Standort Ferdinandplatz ein Neues Verwaltungszentrum zu entwickeln, welches den Anforderungen an eine moderne bürger-, zukunfts- und dienstleistungsorientierte Verwaltungsorganisation Rechnung trägt.
2. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, die grundstücksseitigen Voraussetzungen für den Bau des Neuen Verwaltungszentrums zu sichern.
3. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, die Voraussetzungen für das Vergabeverfahren an einen Totalunternehmer für Planung und Bau vorzubereiten.

4. Der Stadtrat beschließt die außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Projekt HI.6510022 – Verwaltungszentrum im Haushaltsjahr 2017 i. H. v. 50.000 Euro, im Haushaltsjahr 2018 i. H. v. 475.000 Euro, und 2019 i. H. v. 125.000 Euro zulasten des Projektes HI.2710018 – Dr.-Külz-Ring 19, Neues Rathaus, 2. RA in den jeweiligen Haushaltsjahren 2017, 2018, 2019 und 2020.
5. Der Stadtrat beschließt im Projekt HI. 6510022 – Verwaltungszentrum eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 125.000 Euro im Haushaltjahr 2018 für 2019, zulasten des HI.2710018 – Dr.-Külz-Ring 19, Neues Rathaus, 2. RA.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

HI.6510022.AK.70

Kostenart:

78510000

Investitionszeitraum/-jahr:

siehe Anlage 3

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

HI 2710018.AK.30

Kostenart:

7851000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

1. Ziele und Rahmenbedingungen:

Diese Vorlage zur Vorbereitung des Bauvorhabens Neues Verwaltungszentrum wird begründet durch die separate Vorlage Verwaltungsunterbringung 2030 (Vorlagen-Nr. 1940/17). Dort wird auch eine Wirtschaftlichkeit dieses Vorhabens dargelegt.

Das Neue Verwaltungszentrum nimmt im Zukunftskonzept der Verwaltungsunterbringung eine zentrale Rolle ein. Hier werden nach derzeitiger Planung ca. 1.600 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen arbeiten.

Mit dem Neubau an diesem städtebaulich bedeutsamen Platz wird eine Maßnahme des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) umgesetzt. Der vorgesehene Standort Prager Straße Nordost - Ferdinandplatz - unmittelbar neben der Prager Straße als Haupteinkaufsstraße, gegenüber dem (alten) Neuen Rathaus mit sehr guter Anbindung an das ÖPNV-Netz ist dafür hervorragend prädestiniert. Auf diesem bisher noch nicht entwickelten Areal kann die Stadt nun städtebauliche Ziele mit eigenen Investitionen voranbringen und eine Initialzündung für die Vollendung der Baufelder zwischen St. Petersburger Straße, Waisenhausstraße und dem Quartier mit dem Karstadt-Kaufhaus geben.

Der Neubau soll diesem Standort mit einer herausragenden Architektur, einem hohen Anspruch an Funktionalität und Innovationen hinsichtlich Bau- und Ressourceneffizienz sowie der Einbindung in das öffentliche Geschehen gerecht werden. Das Neue Verwaltungszentrum wird nicht im herkömmlichen Sinne als Verwaltungsgebäude in einer Addition von Büroeinheiten geplant, sondern hier wird im Rahmen des Ansatzes „Arbeitsplatz der Zukunft“ das ganze komplexe Gefüge von öffentlicher Nutzung, Beratung und Bürgerbeteiligung in einer modern und nachhaltig organisierten Verwaltung neu gestaltet.

Mit dem Neuen Verwaltungszentrum und den sich darin etablierenden modernen, zukunftsorientierten Verwaltungseinheiten kann sich die Landeshauptstadt Dresden nach außen und innen als moderner, weltoffener Forschungs- und Technologiestandort serviceorientiert und bürgernah präsentieren. Es ist das Ziel, die neuen partizipativen Dialog-Ansätze baulich aufzugreifen, indem Dialogräume, Foren und Ausstellungsräume geschaffen werden, in denen mit Hilfe modernster digitaler Technik mit neuen Formen von Kommunikation experimentiert werden kann. Damit werden die Ansätze der Kulturhauptstadtbewerbung 2025 aufgegriffen und das Verwaltungszentrum als Ort der neuen Kultur des Zusammenlebens und als ein Zentrum der Interdisziplinarität entwickelt. Im Neuen Verwaltungszentrum sollen Möglichkeiten geschaffen werden, innovative Produkte von Dresdner Unternehmen oder Forschungseinrichtungen einzusetzen bzw. sie in adäquater Weise Bürgern und Gästen zu präsentieren.

Im Zusammenhang mit diesem Neubau hat die Stadt die Chance, die Umsetzung ihrer Klimaziele im Bereich Energieeffizienz vorbildhaft darzustellen. Und letztendlich lässt sich eine smarte Verwaltung im Zuge der Digitalisierung von Verwaltungsprozessen in einem modernen, innovativen Gebäude effektiv und glaubwürdig umsetzen.

Auf der Grundlage des im städtebaulichen Evaluierungsverfahren zum städtebaulichen Konzept Georg-/Ferdinandplatz (von Januar bis März 2017) zur weiteren Bearbeitung empfohlenen Entwurfes des Büros Barcode Architects aus Rotterdam wird der Bebauungsplan für diesen städte-

baulichen Bereich im Stadtplanungsamt entwickelt (B-Plan Nr. 3027, Dresden Altstadt I, Nr. 47, Ferdinandplatz). Für diese städtebaulichen Voruntersuchungen wurden eine Nutzfläche von ca. 40.000 m² und eine Bruttogeschossfläche von ca. 50.000 m² zu Grunde gelegt.

Parallel dazu wird im Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung die Planung und Realisierung des Vorhabens Neues Verwaltungszentrum vorbereitet.

Dieses Projekt ist in seiner Aufgabenstellung, Größenordnung und der Art der Umsetzung deutschlandweit bisher einmalig und wird Pilotcharakter haben.

2. Sicherung der grundstücksseitigen Voraussetzungen

Das geplante Baufeld betrifft folgende Grundstücke: Nr. 934/48, 1457/1, 1457 m, 1468/73, 1457/3, 1459/1, 1459/2, 1468/87, 1469/a, Gemarkung Altstadt I in kommunalem Eigentum sowie Teile des Flurstück Nr. 1457/ 1, Gemarkung Altstadt I in privatem Eigentum (Lageplan siehe Anlage 1). Die Stadtverwaltung verhandelt derzeit mit dem Grundstückseigentümer, inwieweit er zum Verkauf des Grundstücks an die Landeshauptstadt Dresden oder zu einem Flächentausch im Rahmen eines Umlegungsverfahrens nach BauGB bereit ist. Auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte würde sich für dieses private Grundstück ein Wert von 560.000 Euro berechnen. Voraussichtlich werden die tatsächlichen Erwerbskosten jedoch höher liegen. Sie sind derzeit nicht bezifferbar.

Für den Fall, dass diese Verhandlungen bis Mitte 2018 zu keinem Ergebnis führen, wird das Baufeld für das Neue Verwaltungszentrum auf die kommunalen Flächen begrenzt.

3. Schaffung der Voraussetzungen für das Vergabeverfahren:

Die o. g. fachlich-inhaltliche Zielstellung ist äußerst komplex und kann von der Verwaltung nicht ohne weiteres in eine Aufgabenstellung für eine Ausschreibung im konventionellen Planungsverfahren verwendet werden. Daher bieten sich der „Wettbewerbliche Dialog“ oder das „Verhandlungsverfahren“ als Vergabeverfahren an.

In der bereits erwähnten Vorlage „Verwaltungsunterbringung 2030“ ist die enge zeitliche Verflechtung zur Realisierung des 2. Bauabschnitts im Neuen Rathaus Dresden dargestellt. Es ist daher dringend erforderlich, die Maßnahmen zur Planung und Realisierung des Neuen Verwaltungszentrums zu konzentrieren und zu beschleunigen, um den Wiedereinzug der in Interimsobjekten untergebrachten Mitarbeiter in das Neue Verwaltungszentrum gemäß Rahmenzeitplan ab 1. Januar 2024 sicher zustellen. Dieser ambitionierte Zeitplan ist bei der Nutzung der Vergabeverfahren „Wettbewerblicher Dialog“ bzw. „Verhandlungsverfahren“ möglich.

Die Verwaltung strebt an, ein geeignetes Unternehmen zu finden, das einen wesentlichen Teil der gesamten Planungs- und Bauleistungen selbst erbringt (sog. Totalunternehmer, im Unterschied zum Generalunternehmer, welcher nur die Bauleistungen erbringt). Hinsichtlich der zeitlichen Abläufe gibt es bei beiden Verfahren keine Unterschiede.

Folgende Arbeitsschritte sind erforderlich:

- a. Erstellung der Bedarfsplanung und des Nutzerbedarfsprogrammes durch das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung (November 2017/Januar 2018) Hierfür sind Mittel in Höhe von 50.000 Euro brutto in Ansatz gebracht.

Durchführung des Vergabeverfahrens als „Wettbewerblicher Dialog“ oder als „Verhandlungsverfahren“ mit dem Ziel, den wirtschaftlichsten Bieter (best and final offer (BAFO)) mit dem gleichzeitig ansprechendsten Konzept und Gestaltung für Planung und Bau als Totalunternehmer zu finden. Für die Erarbeitung der entsprechenden Unterlagen, wie z. B. Verfahrensbedingungen, der Bewertungsunterlagen, der Dokumentationen zum Baufeld (wie z. B. zum Baugrund, zur Archäologie, Kampfmittel) sowie die Begleitung des Verfahrens wird ein Projektsteuerer gebunden. Je nach Vergabeverfahren ist eine funktionale Leistungsbeschreibung für das Verhandlungsverfahren zu erarbeiten bzw. im Wettbewerblichen Dialog zu formulieren. Für die Begleitung des Verfahrens durch den Projektsteuerer sowie weitere Voruntersuchungen werden 175.000 Euro brutto veranschlagt.

Die Verträge zwischen dem Totalunternehmer und der Landeshauptstadt Dresden werden durch eine Anwaltskanzlei erarbeitet. Für diese Tätigkeit im Rahmen der Vertragserstellung werden 125.000 Euro brutto in Ansatz gebracht.

Den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten drei bis fünf Bieter werden jeweils 60.000 Euro brutto Aufwandsentschädigung für die zu erbringenden Planungsleistungen im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wird von Gesamtbaukosten (ohne Ausstattung) in Höhe von ca. 162 Mio. Euro brutto ausgegangen (lt. BKI - Baukosteninformationsdienst der Architektenkammer).

- b. Folgender Zeitrahmen wird in Ansatz gebracht:

(1) Bedarfsplanung und Nutzerbedarfsprogramm	bis März 2018
(2) Vorlage zum Beschluss Offenlage B-Plan	bis April 2018
(3) Erarbeitung Zielvorgaben und Bewertungsmatrix mit Bestätigung durch die Steuerungsgruppe, Bürgerbeteiligung	bis Juli 2018
(4) Satzungsbeschluss B-Plan	Anfang 2019
(5) Einbindung Anwaltskanzlei in wettbewerblichen Dialog	Juli 2019
(6) Vergabeverfahren 1. und 2. Dialogphase unter Einbeziehung der Steuerungsgruppe, Auswahl des Bieters mit dem besten und wirtschaftlichsten Angebot (BAFO)	bis Januar 2020
(7) Stadtratsbeschluss zur Vergabe an den ausgewählten Bieter	bis Oktober 2020
(8) Weitere Planung und Bauausführung durch den Totalunternehmer incl. Abnahmen	bis Dezember 2023
(9) Nutzungsaufnahme	ab Januar 2024

Für die Steuerung des Gesamtvorhabens und die Vorbereitung wichtiger Entscheidungen leitet der Oberbürgermeister eine Steuerungsgruppe, der Vertreter des Stadtrates, die Bürgermeister, der Leiter der verwaltungsinternen AG „Verwaltungsunterbringung“ und der Projektsteuerer angehören. Die verwaltungsinterne AG setzt sich aus den Amtsleitern der beteiligten Ämter, dem Klimabüro und der Personalvertretung zusammen. Damit werden größte Transparenz und

Mitgestaltungsmöglichkeit gewährleistet.

Aufgaben der Steuerungsgruppe sind u. a.:

- a) Teilnahme am Zielworkshop
- b) Bestätigung der Bewertungsmatrix für das gewählte Vergabeverfahren
- c) Teilnahme an den jeweiligen Dialogphasen und der Auswahl des Bieters mit dem am besten geeigneten und wirtschaftlichsten Angebot

Die Aktivitäten der Stadtverwaltung werden durch einen Projektkoordinator im Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung zusammengefasst und dem Oberbürgermeister vorbereitet.

4. Planveränderungen, Mittelbereitstellung und Verpflichtungsermächtigungen

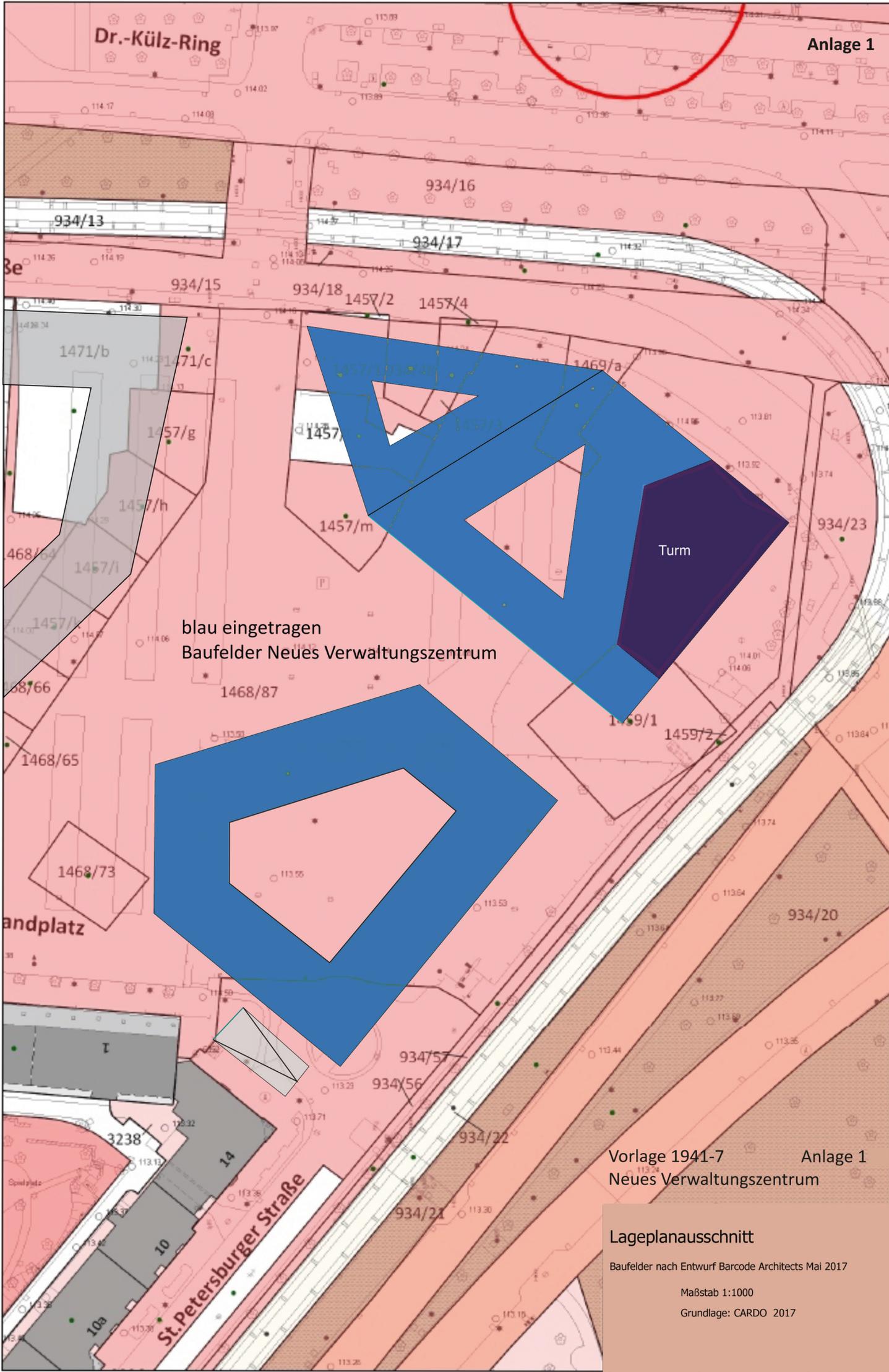
Der ermittelte Finanzbedarf ist in Anlage 2, die Finanzierung in Anlage 3 dargestellt.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Ermittlung Mittelbedarf
- Anlage 3 Finanzierung

Dirk Hilbert

Dr.-Külz-Ring



blau eingetragen
Baufelder Neues Verwaltungszentrum

Turm

Vorlage 1941-7
Anlage 1
Neues Verwaltungszentrum

Lageplanausschnitt

Baufelder nach Entwurf Barcode Architects Mai 2017

Maßstab 1:1000

Grundlage: CARDO 2017

PROJEKTENTWICKLUNG

Vorlage Anlage 2

Ermittlung Mittelbedarf

AHI mit externer Unterstützung Bedarfsplanung / Nutzerbedarfsprogramm		geschätzter Aufwand 40.200,00 €	brutto
Erste Voruntersuchungen	pauschal	9.800,00 €	brutto
		50.000,00 €	brutto
<hr/>			
Projektsteuerung bis Vergabe an wirtschaftlichsten besten Bieter und Voruntersuchungen	aus Erfahrungswerten ähnlicher Vorhaben	125.000,00 €	brutto
<hr/>			
weitere Voruntersuchungen		50.000,00 €	brutto
<hr/>			
Aufwandsentschädigung Bieter je Bieter	je Bieter aus Erfahrungswerten ähnlicher Vorhaben	60.000,00 €	brutto
	Anzahl Bieter i.A. 3-5 Bieter	5	
		300.000,00 €	brutto
<hr/>			
Anwaltskanzlei Honorar für Vertragserstellung LHD und wirtschaftlichsten /besten Bieter	Annahme	125.000,00 €	brutto
	SUMME	650.000,00 €	brutto

Vorlage Anlage 3

Finanzierung

Plan aktuell		2017	2018	2019	2020	Summe
HI. 2710018	Neues Rathaus	2.668.000,00 €	4.317.000,00 €	18.307.000,00 €	18.307.000,00 €	43.599.000,00 €
	davon verfügbar	150.000,00 €	4.317.000,00 €	18.307.000,00 €	18.307.000,00 €	22.774.000,00 €
HI.6510022	Neues Verwaltungszentrum	- €	- €	- €	- €	- €
Plan neu		2017	2018	2019	2020	Summe
HI. 2710018	Neues Rathaus	2.618.000,00 €	3.842.000,00 €	18.182.000,00 €	18.307.000,00 €	42.949.000,00 €
HI.6510022	Neues Verwaltungszentrum	50.000,00 €	475.000,00 €	125.000,00 €	- €	650.000,00 €
		2.668.000,00 €	4.317.000,00 €	18.307.000,00 €	18.307.000,00 €	43.599.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen		2018 für 2019	2018 für 2020	2019 für 2020	Summe	
	<i>VE's gem. HH-Plan 2017/2018</i>		18.307.000,00 €	18.307.000,00 €	- €	36.614.000,00 €
HI. 2710018	Neues Rathaus		18.182.000,00 €	18.307.000,00 €	- €	36.489.000,00 €
HI.6510022	Neues Verwaltungszentrum		125.000,00 €	- €	- €	125.000,00 €