

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 033/2012

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Projekt Verwaltungsgebäude der Stadt Schwelm - Entscheidungen für eine zukunftsorientierte bürgernahe Verwaltung		
Datum 09.02.12	Geschäftszeichen FB 2 / IM	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Liegenschaftsausschuss	23.02.2012	Vorberatung
Hauptausschuss	15.03.2012	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss begleitet das Projekt „Verwaltungsgebäude der Stadt Schwelm – Entscheidungen für eine zukunftsorientierte bürgernahe Verwaltung“ als federführender und koordinierender Ausschuss.

Sachverhalt:

Die weiterhin angespannte Finanzlage der Stadt Schwelm verhindert häufig wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, da der Schuldenabbau im Fokus steht. § 75 GO gibt vor, dass die Haushaltswirtschaft wirtschaftlich, effizient und sparsam zu führen ist. Im Rahmen der notwendigen Haushaltskonsolidierung wurde unter anderem die Überlegung angestellt, zu prüfen, ob eine Zusammenführung der Verwaltungsgebäude und anderer städtischer Objekte – die alle umfangreicher Investitionen aus bautechnischer und energetischer Sicht bedürfen – an einem Standort zur Ausgabenreduzierung und demnach Konsolidierung des Haushaltes beitragen kann.

Für diese Prüfung bedurfte es einer umfangreichen Wirtschaftlichkeits-/Machbarkeitsüberprüfung. Mit der Public-Privat-Partnership-Taskforce (PPP), die dem Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) zugeordnet ist und sich für eine Etablierung von Partnerschaften zwischen Öffentlicher Hand und privaten Unternehmen bei der Realisierung von Infrastrukturprojekten einsetzt, konnte ein unabhängiger und neutraler Partner gefunden werden. Die entsprechende Kooperationsvereinbarung für die Untersuchung wirtschaftlicher Auswirkungen von langfristig unterlassenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde im September 2011 geschlossen. Die Aufgabenstellung für dieses Projekt beinhaltet die Feststellung, inwieweit es in einem Zeitraum von 25 Jahren (Lebenszyklusbetrachtung) wirtschaftlicher ist, Maßnahmen in Eigenrealisierung oder im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durchzuführen oder sie zu unterlassen. Ein Team von Beratungsgesellschaften, welches weitgehende Erfahrungen im Bereich von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Lebenszyklusprognosen im Facility Management, Projekterfahrungen bei kommunalen Immobilien sowie des Neuen Kommunalen Finanzmanagements hat, wurde von der PPP mit der Untersuchung beauftragt.

Seit Anfang Februar 2012 liegen nun die Ergebnisse dieser Wirtschaftlichkeits-/Machbarkeitsüberprüfung vor. Diese wurden am 06.02.2012 – auch unter Beteiligung der Kommunalaufsichten und der Gemeindeprüfungsanstalt – den Fraktionsvorsitzenden im Schloss Martfeld präsentiert.

Mit der Prüfung wurden folgende Handlungsoptionen betrachtet:

0-Variante

Bei dieser Variante werden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es werden keine investiven werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Der zu tätige Instandhaltungsaufwand dient lediglich zur Aufrechterhaltung der Funktion und Sicherheit.

Sanierungsvariante

Bei dieser Variante erfolgt eine Grund- bzw. Kernsanierung des Gebäudebestandes einschließlich energetischer Sanierungsmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik unter Berücksichtigung des rechtlichen und technischen Standes und den fachlich nutzungsbedingten Regeln. Investive, werterhaltende Maßnahmen werden im Rahmen der Kommunalfinanzierung durchgeführt.

Neubauvariante

Bei dieser Variante wird ein Rathausneubau betrachtet. Gegebenenfalls durch einen Neubau nicht mehr benötigte Bestandsgebäude und Grundstücke werden veräußert. Die Veräußerungserlöse sowie entsprechende Kommunalkredite tragen zur Deckung des Finanzierungsbedarfes bei. Der zu tätige Instandhaltungsaufwand gewährleistet die neue Restnutzungsdauer.

Das Ergebnis für die Prüfung der 0-Variante zeigt, dass die Nutzung des Gebäudebestandes mittelfristig ohne wertsteigernde Investitionen nicht wirtschaftlich ist, da die Gebäude vorzeitig das bilanzielle und bauliche Ende erreichen. Unter den gegebenen Umständen wäre noch eine maximale Nutzungsdauer von 20 Jahren möglich. In diesem Zeitraum - und hier insbesondere in den nächsten maximal fünf Jahren - müssten aber nicht unerhebliche Finanzmittel, u.a. für Brandschutz- und/oder Verkehrssicherungsmaßnahmen im städtischen Haushalt berücksichtigt werden. Hier würde es sich jedoch nicht um wertsteigernde Investitionen handeln. Zudem sind bei dieser Variante anfallende Instandhaltungskosten nicht planbar und demnach risikoreich.

Die vorstehend dargestellte Unwirtschaftlichkeit der 0-Variante führte in der weiteren Betrachtung dazu, dass der Vergleich auf die Sanierungs- bzw. Neubauvariante reduziert wurde. Unter Berücksichtigung des Ressourcenverbrauches stellt sich nach der Berechnung die Neubauvariante wirtschaftlicher dar als die Sanierungsvariante. Weiterhin ist hierdurch eine Grundlage für eine planbare Instandhaltung und gleichbleibende Haushaltsbelastung gegeben.

Diese weitergehende Vergleichsrechnung führt zu der Empfehlung der Berater, den Neubau eines zentralen, bedarfsgerechten Verwaltungsgebäudes als Ersatz für Bestandsgebäude mit hohem Sanierungsaufwand zu realisieren.

Ein wesentlicher Vorteil der Neubaulösung wird auch bei den relevanten nichtmonetären Kriterien, wie z.B. der behindertengerechten Ausstattung, der Zentralität für Besucher/innen, der verbesserten Arbeitsqualität für die Verwaltungsmitarbeiter/innen oder aber der möglichen Energieverbrauchsreduzierung, gesehen. Die Neubauvariante zeigt auch hier gegenüber der Sanierungsvariante deutliche Kosten- und Nutzensvorteile auf.

Die Verwaltung schlägt vor, die nun anstehenden Sachfragen zu klären. Hierbei wird es notwendig sein, eine auf die Stadt Schwelm passende Lösung für eine zukunftsorientierte und bürgernahe Lösung zu finden.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe