

Rechnungsprüfungsamt (14)

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum
09.11.2017

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
2017/9683

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	05.12.2017	Kenntnisnahme

Betreff

Stärkungspakt Stadtfinanzen
Umsetzungsberatung durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA)
Hier: Erweiterung der Alternativenuntersuchung zur Rathuserweiterung/Nachnutzung
Saalbaugelände, Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja, aber nicht unmittelbar
Haushalt im Jahr:

Problembeschreibung / Begründung

A) Bisheriger Verfahrensgang

Der Rat der Stadt Bottrop hat die Aufgabe des städtischen Saalbaus beschlossen. Für eine Nachnutzung war ein Investorenauswahlverfahren geplant; dieses wurde zurückgestellt, um im Rahmen eines Beratungsauftrages eine weitere Untersuchung von Handlungsoptionen zu ermöglichen.

Da dieses Projekt im Zusammenhang mit der Haushaltssanierung und dem Stärkungspaktgesetz steht, konnte am 10.01.2017 ein Beratungsauftrag an die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA) erteilt werden. Das Stärkungspaktgesetz sieht eine direkte Landesfinanzierung für die GPA vor, sodass durch die Beratungsaufträge keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Bottrop anfallen.

Mit der Durchführung der Beratung wurde nach einer Leistungsausschreibung die Firma DKC Kommunalberatung GmbH, Düsseldorf, beauftragt. Inhalt des Beratungsauftrages ist es, die definierten Handlungsvarianten quantitativ und qualitativ zu untersuchen. Der Beratungsauftrag verfolgt insbesondere das Ziel, die Haushaltsbelastungen für notwendige Büroflächen zu optimieren (Büroflächen und Bewirtschaftungsaufwendungen) und neben der Reduzierung des Bewirtschaftungsaufwands auch einen möglichen Konsolidierungsbeitrag aus der Nachnutzung des (Saalbau-) Grundstücks zu prüfen.

Die Ergebnisse der Erstberatung wurden den Gremien (Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz sowie Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss am 22.06.2017, Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss am 04.07.2017 sowie Rat der Stadt am 11.07.2017) vorgestellt. Im Rahmen des Gutachtens hatte die Firma DKC u. a. auch empfohlen, für eine endgültige Entscheidung bestimmte Nachbetrachtungen vorzunehmen (Verfeinerung der Raumplanung, Überprüfung des tatsächlichen Raum- bzw. Flächenbedarfes, Marktwertermittlung für das RAG-Gebäude).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 (Drucks. Nr. 2017/9488) beschlossen, die Alternativenuntersuchung wie folgt zu vervollständigen:

1. Berücksichtigung zusätzlicher Standorte

- Paßstr. 3 (Sozialamt - 50)
- Paßstr. 3 (Gemeinsame Einrichtung Arbeit für Bottrop - AfB)
- Brakerstr. 74 (Fachbereich Umwelt und Grün - 68)
- Horster Str. 6-8 (Fachbereich Tiefbau und Stadterneuerung - 66 sowie Sozialamt - 50)
- Gladbecker Str. 66 (Gesundheitsamt - 53)
- Gladbecker Str. 79 (Referat Migration)
- Böckenhoffstr. 40 (Fachbereich Recht und Ordnung - 30)
- Böckenhoffstr. 44-46 (Amt für Informationsverarbeitung - 12)

2. Berechnung des realen Raum- und Flächenbedarfes für die zu zentralisierenden Verwaltungsdienststellen.

3. Einbeziehung von Verkaufserlösen und Mieteinsparungen auch für die zusätzlichen Gebäude nach Nr. 1.

4. Einbeziehung möglicher Erschließungskosten bzw. Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Straßenverlaufsänderung, Kosten für Parkraum) in allen Varianten.

Ebenfalls wurde vom Rat der Stadt beschlossen, dass die (bisherige) Variante (a) – Beibehaltung des aktuellen Zustandes – nicht weiter verfolgt wird.

Im Juli 2017 wurde vom Rechnungsprüfungsamt ein Konzept für die Erweiterung der Untersuchung erstellt und im Anschluss mit den Beteiligten abgestimmt. Die GPA hat mit dem 29.08.2017 die Kostenübernahme zugesagt und den Folgeauftrag an die Firma DKC erteilt.

B) Konzept für die Erweiterung der Untersuchung

Nach den vorliegenden Parametern führt die Berücksichtigung aller zusätzlichen Standorte zu einer Überbelegung der RAG-Immobilie. Das bedeutet, dass zur Ausführung des Ratsbeschlusses vom 11.07.2017

- die bisherigen Varianten mit veränderten Werten fortzuführen sind und
- zusätzliche Varianten berücksichtigt werden müssen.

Die Umsetzung führt zu folgender Variantenübersicht:

Variante	Beschreibung der Varianten und Überarbeitungsbedarfe
(b-2)	<p>Vollständiger Ankauf des sog. RAG-Gebäudes (einschließlich vollständige Vermarktung des Saalbaugrundstückes)</p> <p>Überarbeitung mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktualisierten Annahmen zum realen Raum- und Flächenbedarf (auf Grundlage der Objektauswahl der Voruntersuchung) - Berücksichtigung zusätzlicher Kosten (Erschließung, Parkraum) - Berücksichtigung des realen Gebäudewertes RAG Gebäude
(c-2)	<p>Ankauf eines Teils des sog. RAG-Gebäudes und (verkleinerter) Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Rathausumfeld (einschl. teilweiser / vollständiger Vermarktung des Saalbaugrundstückes)</p> <p>Überarbeitung mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktualisierten Annahmen zum realen Raum- und Flächenbedarf (auf Grundlage der Objektauswahl der Voruntersuchung) - Berücksichtigung zusätzlicher Kosten (Erschließung, Parkraum) - Berücksichtigung des realen Gebäudewertes RAG Gebäude
(d-2)	<p>Errichtung eines großen Verwaltungsgebäudes (einschließlich vollständige Vermarktung des Saalbaugrundstückes)</p> <p>Überarbeitung mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktualisierten Annahmen zum realen Raum- und Flächenbedarf (auf Grundlage der Objektauswahl der Voruntersuchung) - Berücksichtigung zusätzlicher Kosten (Erschließung, Parkraum) - Berücksichtigung des realen Gebäudewertes RAG Gebäude
(b-2)-V	<p>Vollauslastung RAG-Gebäude gesamt (vollständiger Ankauf des RAG-Gebäudes, einschließlich vollständige Vermarktung des Saalbaugrundstückes)</p> <p>Überarbeitung Variante (b) mit folgenden Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswahl externer Verwaltungsdienststellen bis zur Vollbelegung des RAG Gebäudes - Verbleibende Objekte werden nach einem sinnvollen Schlüssel einer zukünftigen Zentralisierung zugeführt, z.B. nach Auslaufen relevanter Mietverträge

(b-2)-G	<p>Gesamtpaket (Vollständiger Ankauf des sog. RAG-Gebäudes, einschließlich größtmöglicher Vermarktung des Saalbaugrundstückes) Überarbeitung Variante (b) mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswahl externer Verwaltungsdienststellen bis zur Vollbelegung des RAG Gebäudes - Errichtung eines Erweiterungsgebäudes (am Standort RAG oder Rathausensemble) zur Unterbringung der verbleibenden Kapazitäten
(c-2)-V	<p>Vollauslastung RAG-Gebäude nur „Altbau“ (Ankauf eines Teils des sog. RAG-Gebäudes und verkleinerter Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Rathausumfeld, einschl. teilweiser / vollständiger Vermarktung des Saalbaugrundstückes) Überarbeitung Variante (c) mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswahl externer Verwaltungsdienststellen bis zur Vollbelegung des RAG Gebäudes - Verbleibende Objekte werden nach einem sinnvollen Schlüssel einer zukünftigen Zentralisierung zugeführt, z.B. nach Auslaufen relevanter Mietverträge
(c-2)-G	<p>Gesamtpaket (Ankauf eines Teils des sog. RAG-Gebäudes und verkleinerter Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Rathausumfeld, einschl. teilweiser / vollständiger Vermarktung des Saalbaugrundstückes) Überarbeitung Variante (c) mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswahl externer Verwaltungsdienststellen bis zur Vollbelegung des RAG Gebäudes - Errichtung eines Erweiterungsgebäudes (am Standort RAG oder Rathausensemble) zur Unterbringung der verbleibenden Kapazitäten
(d-2)-V	<p>Errichtung eines großen Verwaltungsgebäudes, einschließlich größtmöglicher Vermarktung des Saalbaugrundstückes (analog zur Vollauslastung RAG-Gebäude gesamt) Überarbeitung Variante (d) mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme der Auswahl der externen Verwaltungsdienststellen aus der Variante (b) - Verbleibende Objekte werden nach einem sinnvollen Schlüssel einer zukünftigen Zentralisierung zugeführt, z.B. nach Auslaufen relevanter Mietverträge
(d-2)-G	<p>Errichtung eines großen Verwaltungsgebäudes, einschließlich größtmöglicher Vermarktung des Saalbaugrundstückes (analog zur Variante Gesamtpaket) Überarbeitung Variante (d) mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswahl aller externen Verwaltungsdienststellen - Errichtung eines Erweiterungsgebäudes am Standort Rathausensemble zur Unterbringung der Kapazitäten

C) Aktueller Sachstand der erweiterten Untersuchung

Mit der Bearbeitung aller sich ergebenden Fragestellungen wurde begonnen; hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Arbeitsaufträge:

- Feststellung des realen Raumbedarfes der für eine Zentralisierung in Frage kommenden Fachdienststellen, einschl. der weiteren im Ratsbeschluss vom 11.07.2017 benannten Dienststellen,
- Ermittlung und Zusammenstellung aller Grundlagendaten für zusätzliche Objekte (Mietaufwendungen, Investitions- und Instandhaltungsbedarfe etc.),

- Bewertung der RAG-Immobilie,
- Beurteilung von Erschließungs- bzw. Infrastrukturkosten für die Varianten,
- Feststellung und Einbeziehung von Kosten für notwendige Pkw-Stellplätze,
- Feststellung des Flächenverbrauches bzw. der vermarktungsfähigen Teilflächen für die Varianten.

Die eingerichtete Projektgruppe wird von der Firma DKC geleitet; für die Bearbeitung des erweiterten Untersuchungsauftrages wurden zwischenzeitlich zwei Sitzungen am 11.09.17 und 16.10.17 durchgeführt.

D) Zeitplanung

Nach dem Abschluss der erweiterten Untersuchung durch die Firma DKC erfolgt die erneute Beratung in den Gremien der Stadt Bottrop. Es ist davon auszugehen, dass ein abschließendes Gutachten im Frühjahr 2018 vorgelegt werden kann.

Tischler