



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0035/2009

Der Oberbürgermeister

V/65-650-gpa-mp

Dezernat/Fachbereich/AZ

11.11.09

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	16.11.2009	Vorberatung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	14.12.2009	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA)
- Umsetzungsbeschlüsse 2009 im Fachbereich Gebäudewirtschaft (Ifd. Nr. 79 -
Flächenoptimierung Verwaltungsgebäude)

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird mit der Planung für die Neuerrichtung eines Verwaltungsgebäudes im Stadtteil Opladen beauftragt. Ziel ist die Aufgabe bestehender, angemieteter Standorte.

Im Rahmen der Vorlage zum Neubau soll dargestellt werden, in welchem Umfang durch den Neubau die Büroflächen insgesamt reduziert werden.

gezeichnet:

Buchhorn

Mues

Begründung:

Grundsätzlich ist der Einschätzung der GPA, durch eine Reduzierung der Standorte zu einer höheren Flächeneffizienz und einem geringeren Flächenverbrauch zu kommen, zu zustimmen. Allerdings ist die Vorgehensweise der GPA, die Potentialermittlung auf Basis des besten Benchmarks zu machen, aus Sicht von FB 65 nicht angemessen, weil örtliche Gegebenheiten unberücksichtigt bleiben, die ein vollständiges Erreichen des Benchmarks verhindern können und deswegen unrealistische Erwartungen erzeugt werden.

Mit dem Einstieg in die Überlegung, das Verwaltungsgebäude Goetheplatz nach Ablauf der Mietzeit aufzugeben, und im Gelände der Bahnstadt ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten, wird ein Schritt in diese Richtung gegangen. Die zu erwartenden Einsparpotentiale lassen sich derzeit aber nicht ermitteln.

Bezogen auf die Berechnungen der GPA wäre das Einsparziel erreicht, wenn der neue Standort insgesamt knapp 6% weniger Bruttogeschoßfläche (BGF) hat, als die Summe der in der Betrachtung berücksichtigten Standorte.

Die Ergebnisse der Kienbaum Strukturanalyse (Vorschlag Nr. 70) haben unter der Prämisse eines „flächenoptimierten Verwaltungsneubaus“ ebenfalls große Einsparpotentiale aufgezeigt und waren aufgrund der unterstellten Prämisse ebenso unrealistisch wie die von der GPA ermittelten Potentiale. Zur Konkretisierung des Kienbaumvorschlages wurde das Einsparpotential ermittelt, dass sich durch die Aufgabe von Rathaus und Stadthaus ergibt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach der Berechnungsmethodik der GPA ergab sich im Bereich der Verwaltungsgebäude ein Einsparpotential von 2.100 m². Die sich daraus ergebende Personalkosteneinsparung in Höhe von 12.000 € ist unrealistisch, weil durch den Wegfall einer solchen Fläche nur minimale Stellenanteile bei einzelnen Stellen, die mit Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude befasst sind wegfallen würden. Eine Reduzierung des Personalbestandes und damit eine wirkliche Einsparung ist nicht realistisch, zumal bereits heute 17 Verwaltungsstandorte von 6 Hausmeistern betreut werden müssen.

In der, von der GPA ermittelten Sachkosteneinsparung, sind 93.000 € kalkulatorische Kosten enthalten, die zwar erfolgswirksam aber nicht kassenwirksam sind. Ein Wegfall der kalkulatorischen Kosten setzt im Übrigen voraus, dass die Gebäude abgebrochen oder veräußert werden, was aber gleichzeitig auch eine Verringerung des Anlagevermögens bedeutet.

Unabhängig davon befinden sich derzeit ca. 57 % der Büroflächen in angemieteten Gebäuden, so dass kalkulatorische Kosten hier gar nicht anfallen.

Bei einer Reduzierung der Büroflächen um insgesamt 2.100 m² BGF würden die von der GPA ermittelten, durchschnittlich Aufwendungen pro m² für Bauunterhaltung (23,17 €) und Bewirtschaftung (27,84 €) eingespart, insgesamt also 107.121 €

Wie bereits vorstehend dargestellt basieren die im Rahmen des Kienbaumvorschlags Nr. 70 – Optimierung Büroflächen ermittelten Einsparungen nicht auf der Betrachtung von Flächen, sondern auf den Auswirkungen durch den Abbruch von Rathaus und Stadthaus und die daraus folgenden Mietverhältnisse.

Insoweit wären die vom GPA dargestellten Einsparungen durch eine Zusammenlegung von Standorten in einem neuen Verwaltungsgebäude zusätzlich zu erzielen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Wegen des aufwendigen verwaltungsinternen Abstimmungsverfahrens konnte die Erstellung der Unterlagen nicht mehr rechtzeitig zum Abgabetermin erfolgen.

Anlage/n:

Anlage zu der Vorlage 0035/2009 - Umsetzung GPA-Vorschlag 79