

Vorlage

Bauausschuss

Sitzungsdatum: 07.09.2016

Finanzausschuss

Sitzungsdatum: 21.09.2016

Kreisausschuss

Sitzungsdatum: 22.09.2016

Kreistag

Sitzungsdatum: 27.10.2016

Vorlage Nr.: 0707/14-20/I

Tagesordnungspunkt	- öffentlich -
Betreff:	
Entwicklung der Immobilienstruktur des OBK in den Jahren 2017 – 2023	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, die strategischen Überlegungen zur Zukunft der kreiseigenen Liegenschaften fortzusetzen und einen Vorschlag zur Fortentwicklung der Immobilienstruktur zur Umsetzung im Zeitraum 2017 bis 2023 zu erarbeiten. 2. Eine Verbesserung der schwierigen räumlichen Situation des Straßenverkehrsamtes in Gummersbach wird vorrangig angestrebt. Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, die aufzeigt, ob ein Neubau des Straßenverkehrsamtes, z.B. auf dem Gelände der OVAG in Gummersbach Niederseßmar (ehemalige MAN-Werkstatt), eine auch in finanzieller Hinsicht gute Alternative zu einer Sanierung des Bestandsgebäudes darstellen könnte. 	

Der Sachverhalt ist auf der Rückseite dargelegt.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produktgruppe	Haushaltsjahr 2017 ff.
Auswirkungen auf	<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis- und Finanzrechnung	<input type="checkbox"/> nur Finanzrechnung
	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung

SACHVERHALT

1. Ausgangslage und Auftrag

In den Sitzungen des Bauausschusses wurde inzwischen mehrfach über die Immobilien des Oberbergischen Kreises sowie über den Zustand einzelner Liegenschaften berichtet. Beispielhaft wird auf Vorlage Nr. 0317/14-20/IV verwiesen, in der detaillierte Ausführungen zur Anzahl und Verwendung der vom Kreis genutzten Liegenschaften enthalten sind. Ferner wird auf die Sitzung des Bauausschusses am 23.02.2016 Bezug genommen, in welcher die Ausschussmitglieder die Räumlichkeiten des Straßenverkehrsamtes in Gummersbach-Niederseßmar zunächst besichtigten und anschließend mit einer Sachverständigen/Architektin Handlungsbedarfe diskutierten. Im Ergebnis beauftragte der Bauausschuss die Verwaltung, Vorschläge zu erarbeiten, um die bauliche Situation des Straßenverkehrsamtes zu verbessern. Sofern sich für andere Kreisliegenschaften ebenfalls Handlungsbedarfe ergeben würden, sollte die Verwaltung hierauf ebenfalls eingehen und Vorschläge erarbeiten.

a) Anzahl der eigenen und angemieteten Liegenschaften

Wie bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 29.04.2015 ausgeführt wurde, verfügt der Oberbergische Kreis über rd. fünfzig eigene Liegenschaften, auf denen er rd. 85 Einzelgebäude nutzt. Daneben hat der Oberbergische Kreis über dreißig weitere Liegenschaften angemietet. Diese werden zum Teil als Büroflächen, aber auch zu anderen Zwecken, beispielsweise als Rettungswachen genutzt.

b) Ursachen

Die große Anzahl der eigenen und angemieteten Immobilien spiegelt die Vielfalt der Aufgaben der Kreisverwaltung, die politischen Beschlusslagen zur Präsenz des Kreises in der Fläche sowie eine jahrzehntelange kontinuierliche Arbeitsverdichtung wider, die insbesondere neuen gesetzlichen Aufgabenübertragungen geschuldet ist. Exemplarisch wird darauf hingewiesen, dass Rettungswachen kreisweit in ausreichender Anzahl und gemäß den fachlichen Vorgaben des Rettungsbedarfsplanes vorgehalten werden müssen. Ferner wurde politisch entschieden, dass das Jobcenter Oberberg in jeder einzelnen der dreizehn kreisangehörigen Kommunen räumlich präsent sein solle. Darüber hinaus sind aufgrund politischer Beschlüsse sowohl im Norden als auch im Süden des Kreisgebietes Nebenstellen des Straßenverkehrsamtes vorzuhalten. Der Oberbergische Kreis unterhält im Kreisgebiet zudem kraft gesetzlichen Auftrags mehrere Berufskol-

legs und Förderschulen, eine Kreisvolkshochschule und mit der AGewiS eine weitere Bildungseinrichtung.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang ferner an die vom Landesgesetzgeber vor einigen Jahren beschlossene Übertragung der Umwelt- und Versorgungsverwaltung auf die Kreise, die Übertragung der Zuständigkeit der Elterngeldstelle, sowie an die vom Kreistag beschlossene Übernahme des Rettungsdienstes, die Gründung des Bildungsnetzwerkes sowie die Gründung des Kommunalen Integrationszentrums. Darüber hinaus hat die Umsetzung des Jugendamtskonzeptes zu einem deutlichen Aufgabenzuwachs im präventiven Bereich geführt. Schließlich haben gesetzliche Standardverschärfungen, wie neue Fallzahlschlüssel im Bereich der Amtsvormundschaften, Verschärfungen der Chemikalienverordnung usw. zu einem erhöhten Personal- und Raumbedarf geführt.

Soweit an bestimmten Stellen – wie z.B. im Bereich der Katasterbehörde – Arbeitsplätze in der Vergangenheit durchaus in nennenswertem Umfang abgebaut werden konnten, hat sich „unter dem Strich“ ein deutlicher Aufgabenzuwachs ergeben. Auswirkungen hat dies selbstverständlich auch auf die Raumbedarfe und die Zahl benötigter Arbeitsplätze.

c) Prognose

Eine verlässliche Prognose zum Raumbedarf in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aufzustellen, ist schwer möglich, weil zum einen gesetzgeberische Entscheidungen längere Zeit im Voraus nicht vorhersehbar sind; zum andern haben unvorhersehbare überörtliche und sogar europäische und weltweite Entwicklungen unmittelbare Auswirkungen auf den Oberbergischen Kreis und die Kreisverwaltung. Exemplarisch sei auf den Zuzug zahlreicher Flüchtlinge hingewiesen, durch den insbesondere die Ausländerbehörde, aber auch das kommunale Integrationszentrum und viele andere Dienststellen, inhaltlich, personell und räumlich vor neue Herausforderungen gestellt werden. Ferner sei darauf hingewiesen, dass aktuell auf Landesebene eine Abschaffung des sog. Freistellungsverfahrens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geplant ist. Auch diese Maßnahme wird zu nennenswerten Fallzahlensteigerungen bei der Kreisverwaltung führen. Allerdings wird auf der anderen Seite der technische Fortschritt in den nächsten Jahren weiterhin Einfluss auf die Aufgabenerledigung bei der Kreisverwaltung nehmen. Wann jedoch die erforderlichen gesetzlichen und technischen Voraussetzungen dafür endgültig geschaffen sein werden, ist nicht absehbar.

d) Stellungnahme der GPA vom 12.09.2011

Bereits bei Ihrer Prüfung im Jahr 2011 hatte die Gemeindeprüfungsanstalt NRW auf die relativ hohe Zahl der vom Oberbergischen Kreis genutzten Gebäude und einen relativ großen Flächenverbrauch pro Mitarbeiter hingewiesen und unter der Überschrift „Zentralisierung von Verwaltungseinheiten“ eine Zusammenlegung verschiedener Dienststellen angeregt. Schon deshalb waren und sind die Anregungen der GPA nachvollziehbar, weil es in der Natur der Sache liegt, dass beispielsweise die Nutzung zahlreicher Wohnhäuser einen größeren Flächenverbrauch verursacht als die Nutzung eines großen und nach aktuellen Standards errichteten funktionalen Bürogebäudes. Über ein solches Gebäude verfügt die Kreisverwaltung jedoch nicht.

2. Handlungsbedarfe und notwendige Priorisierungen

Die Kreisverwaltung hat die Anregungen aus dem Bauausschuss zum Anlass genommen, nicht nur die Frage der Zukunft des Straßenverkehrsamtes sondern auch die Frage der Zukunft der Immobilienstruktur des Kreises insgesamt in den vergangenen Wochen und Monaten intensiv zu beleuchten. Dem Kreistag zum jetzigen Zeitpunkt einen allen Aspekten genügenden Vorschlag zu unterbreiten, ist jedoch nicht möglich, da zahlreiche weitergehende Überlegungen angestellt und Prüfungen durchgeführt werden müssen, bevor tragfähige Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind. Erforderlich ist bei alledem auch eine Priorisierung der Maßnahmen – wobei zu bedenken ist, dass sich die Anforderungen an ein Straßenverkehrsamt deutlich von den Anforderungen an andere Bauwerke unterscheiden. Einzelheiten hierzu werden in der Sitzung des Bauausschusses ergänzend erläutert.

a) Optimierung der Situation des Straßenverkehrsamtes als wesentliche Aufgabe

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Verbesserung der baulichen Situation des Straßenverkehrsamtes in Gummersbach eine besonders hohe Priorität zuzumessen ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die Ausführungen der Sachverständigen in der letzten Sitzung des Bauausschusses hingewiesen.

Selbstverständlich stellt dabei eine Sanierung des Bestandsgebäudes eine naheliegende Option dar. Da eine Sanierung aber als „Kernsanierung“ ausgestaltet

sein müsste, wird diese – auch unter dem Aspekt der erforderlichen Auslagerung des Straßenverkehrsamtes für den Zeitraum der Baumaßnahmen - hohe Bau- und Nebenkosten verursachen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch, dass die schwierige Parkplatzsituation am aktuellen Standort aufgrund der Lage und Größe des zur Verfügung stehenden Grundstücks nicht wesentlich verbessert werden kann.

Als eine Alternative zur Sanierung des derzeit genutzten Gebäudes sollte daher dessen Veräußerung und die Errichtung eines funktionalen Neubaus für das Straßenverkehrsamt erwogen und in Hinblick auf Machbarkeit und Finanzierbarkeit geprüft werden. Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund in den letzten Wochen zahlreiche Liegenschaften bereits dahingehend untersucht, ob sie unter dem Aspekt der Größe, Lage und Bebaubarkeit als alternative Standorte grds. in Frage kommen.

Die Prüfung verschiedener Standorte hat zu dem (Zwischen-)Ergebnis geführt, dass ein im Eigentum der OVAG stehendes Grundstück in Gummersbach Niederseßmar nach heutigen Erkenntnissen als grundsätzlich geeignet angesehen werden kann. Über Einzelheiten wird die Verwaltung im Bauausschuss ausführlich berichten.

Durch denkbare Kooperationen mit weiteren Beteiligten, darunter die OVAG, ließe sich auf dem Gelände inhaltlich ggf. ein „Mobilitätszentrum“ errichten, das nicht nur die Wünsche der Kunden eines Straßenverkehrsamtes sondern auch darüber hinausgehende Kundenwünsche, z.B. der Nutzer des ÖPNV, erfüllt. Die Überlegungen hierzu werden ebenfalls in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die notwendigen Baumaßnahmen ggf. durch einen Investor / im Investorenmodell umgesetzt werden könnten; denkbar wäre folglich die Errichtung des Gebäudes durch einen Dritten, der auf Basis eines längerfristigen Mietvertrages die Vorgaben des Kreises baulich umsetzt, dabei finanziell in Vorleistung tritt und dem Kreis das Gebäude nach Fertigstellung gegen Entgelt überlässt. Auf diese Weise wird auch das Land NRW den Neubau des Amtsgerichts Gummersbach umsetzen.

b) Verdichtung des Standortes Moltkestraße

Die Verwaltung geht im übrigen auf Basis erster Vorprüfungen davon aus, dass auf eine Nutzung von Außenstellen mit einem besonders hohen Flächenverbrauch künftig dadurch verzichtet werden kann, dass in unmittelbarer Nähe des Kreis-

hauses neuer - funktionaler - Büroraum geschaffen wird. Konkrete Überlegungen zur besseren Ausnutzung des kreiseigenen Geländes wurden verwaltungsseitig bereits angestellt.

In ähnlicher Weise wie der Rheinisch-Bergischen Kreis, der das Kreishaus derzeit in erheblichem Umfang erweitert, könnte der Oberbergische Kreis hierdurch ggf. eine Verdichtung der Liegenschaften am Kreishaus vornehmen, dadurch Synergieeffekte erzielen und Verbesserungen bei Abläufen usw. erreichen. Gerade weil es im Bereich der Ausländerbehörde auch mittelfristig Handlungsbedarfe geben wird, könnten bestehende konkrete Defizite ggf. im gleichen Zug beseitigt werden.

c) Nächste Schritte

Eine positive Beschlussfassung über diese Verwaltungsvorlage vorausgesetzt, wird die Verwaltung in den kommenden Wochen die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie in Auftrag geben, welche die Frage der Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit der Errichtung eines Neubaus des Straßenverkehrsamtes zum Gegenstand hat und einen Kostenvergleich der Kosten einer Sanierung und eines Neubaus beinhaltet.

Darüber hinaus wird die Verwaltung die Möglichkeit einer effizienteren Flächenausnutzung des Geländes rund um das Kreishaus einer intensiven Prüfung unterziehen.

Über die Ergebnisse der Prüfungen wird die Verwaltung unter der Überschrift „Entwicklung der Immobilienstruktur des OBK in den Jahren 2017 – 2023“ in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses berichten.

gez.

Jochen Hagt
-Landrat-

gez.

Klaus Grootens
-Kreisdirektor-