

STADT BEDBURG

Zu TOP:

Drucksache: WP7-672/2006 1.
Ergänzung

Fachbereich IV	Sitzungsteil	
Az.:	Öffentlich X	Nicht öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Bemerkungen:
Rat der Stadt Bedburg	12.09.2006	Original
Rat der Stadt Bedburg	12.09.2006	1. Ergänzung

Betreff:

Zentralisierung und Zusammenführung der Stadtverwaltung Bedburg
hier: Beratung über die Standortentscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Beratungsergebnis bleibt abzuwarten.

Beratungsergebnis:

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

Begründung:

In Ergänzung zur Sitzungsvorlage WP 7-672/2006 wird mitgeteilt, dass am 06.09.2006, um 9.19 Uhr per E-mail eine vorläufige Kostenermittlung für ein zweites privatwirtschaftliches Angebot für eine Standortlösung Bedburg eingegangen ist. Das Angebot sowie eine kaufmännische Erläuterung zu diesem Angebot ist als nichtöffentliche Anlage (Anlage 1) dieser Ergänzungsvorlage beigelegt.

Zusammenfassend lässt sich als Kernergebnis eines Wirtschaftlichkeitsvergleiches festhalten, dass hinsichtlich der Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung haushalterisch bei Annahme dieses Angebotes ein fester jährlicher Gesamtaufwand für die Lösung

Bedburg, Umbau Toom-Markt

in Höhe von ca. 490.000,--€ (normal case) inklusive Betreiberangebot und Mieteinnahmen (s.u.)

Kaster, Sanierung und Anbau

in Höhe von ca. 500.000,--€ inklusive Betreiberangebot

entstehen würde.

Die o.a. Kalkulation für die „Bedburger Lösung“ berücksichtigt ebenso wie das erste privatwirtschaftliche Angebot vom 25.08.2006 Mieteinnahmen aus Fremdvermietung (ca. 200.000,--€ p.a.).

Unter Wertung der Chancen und Risiken aus Fremdvermietung, wie sie in der Originalvorlage vom 05.09.2006 dargestellt wurden, ergibt sich bei einer Standortentscheidung für Bedburg auf der Basis des zweiten privatwirtschaftlichen Angebotes vom 06.09.2006 nach heutiger Einschätzung rein rechnerisch ein Unterschiedsbetrag gegenüber der Standortalternative Kaster in einer Spanne von ca. – 60.000 ,--€ bis + 90.000,--€.

Eine Beschlussfassung hinsichtlich dieses Angebotes als „Variante 3“ könnte sinngemäß entsprechend der Formulierung unter Buchstabe a) Standortentscheidung Bedburg, Variante 2 wie folgt lauten:

Variante 3:

Rathauszentralisierung im Toom-Gebäude auf der Basis des privatwirtschaftlichen Angebotes vom 06.09.2006 ; städtebaulicher Rahmenplan für Kaster

„Der Rat beschließt, die Zusammenlegung und Zentralisierung der Stadtverwaltung Bedburg unter Aufgabe der Rathäuser Bedburg und Kaster am Standort Toom-Gebäude in Bedburg durchzuführen.

Die Standortentscheidung Bedburg wird auf der Grundlage der Angebotskalkulation vom 06.09.2006 inklusive Betriebskosten (siehe Anlage 1 – nichtöffentlich) als maximale Kostenobergrenze getroffen. Zwischen Verwaltung und privatem Investor sind die Raumplanung und die BQA zeitnah im Detail abzustimmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis dieses Beschlusses die endgültige Vereinbarung zur Umsetzung des Verwaltungsstandortes Bedburg abzuschließen. Der Rat ist hierüber zeitnah zu unterrichten.

Darüber hinaus ist für den Standort Kaster auf der Grundlage des Kurzgutachtens des Büros Dr. Jansen, Stadt- und Regionalplanung, unverzüglich ein städtebaulicher Rahmenplan zu erarbeiten, um für den wachsenden Wohnstandort Kaster die notwendige Stärkung der Nahversorgung zu entwickeln und darzustellen.“

Unter Berücksichtigung der dem o.a. privatwirtschaftlichen Angebot vom 06.09.2006 zugrundeliegenden Umbaukosten hat die Verwaltung eine ergänzende Wirtschaftlichkeitsanalyse zum Beschlussvorschlag a) Standortentscheidung Bedburg, Variante 1, vorgenommen. (siehe hierzu nichtöffentliche Anlage 2).

Vor dem Hintergrund der nunmehr vorliegenden Zahlen sind erhebliche wirtschaftliche Differenzen zwischen den Beschlussalternativen a) Variante 3 („Bedburger Lösung“; privatwirtschaftliches Angebot vom 06.09.2006) und b) Variante 2 („Kasterer Lösung“) nicht mehr gegeben.

Mit Blick auf die Haushaltsbelastung in den nächsten rund 15 Jahren ist zu berücksichtigen, dass in der Beschlussalternative b, Variante 2 („Kasterer Lösung“), der Aufwand deutlich höher (anfänglich um rund 100.000 €) sein wird, als in der Beschlussalternative a) Variante 3 („Bedburger Lösung“; Angebot vom 06.09.2006), weil in diesem Zeitraum auf einen noch sehr hohen Darlehensbetrag Zinsen zu zahlen sind.

Bei den unter Buchstabe a) aufgeführten Beschlussalternativen („Bedburger Lösungen“) ist zu bedenken, dass eine Nachnutzung des Geländes in Kaster zu einer Haushaltsbelastung führen kann. Auf die in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen angegebenen Buchwerte zum 01.01.2009 wird mit Nachdruck verwiesen.

Beschlussalternative b, Variante 1 („Kasterer Lösung“) zeigt hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft „TOOM-Markt“ keine Perspektive auf. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist zu beachten, dass der Finanzierungsaufwand mit einem durchschnittlichen jährlichen Wert angegeben ist, d. h. es wird anfänglich ein erheblich höherer jährlicher Aufwand (rd. 65.000 €) den Haushalt belasten.

Beschlussalternative a, Variante 1 („Bedburger Lösung“; Eigenerwerb Toom), bietet die Chance, in einem Vergabeverfahren durch Wettbewerbsdruck Optimierungen sowohl hinsichtlich des finanziellen Aufwandes wie auch bezüglich der zu erwartenden Bauleistungen zu erzielen. Außerdem besteht die Möglichkeit, hinsichtlich des Betriebes zu einem späteren Zeitpunkt über eine mögliche Fremdvergabe zu entscheiden.

Diese Einschätzungen basieren auf den Zahlen, die aus Kostenermittlungen und Angeboten zur Verfügung standen.

50181 Bedburg, den 06.09.2006

-----gez.-----

Baum
Stadtkämmerer

-----gez.-----

Koerdt
Bürgermeister