

Remscheid,  
5. Juli 2002

**Stellungnahme zur Drucksache B 02/25**  
**Anmietung des ehemaligen Postgebäudes Friedrich-Ebert-Platz und**  
**des Gebäudes des Arbeitsamtes von der GEWAG Remscheid**

Vorbemerkung

Die Drucksache geht davon aus, daß die Bedingungen des am 29. April 2002 im Rat beschlossenen gemeinsamen Antrags der CDU-Fraktion und der W.i.R.<sup>1</sup> eingehalten werden, hierzu wird auf drei Bestandteile der Beschlußfassung zum Antrag hingewiesen.

- durch Umplanungen, Synergieeffekte, Absenkungen der Standards und durch Einsparungen werden Mehrkosten in Höhe von maximal 200.000 Euro pro Jahr nicht überschritten
- das Rechtsamt, das Forstamt und das Personalamt werden nicht im neuen Verwaltungszentrum untergebracht
- das Bauordnungsamt, die Wohnbauförderung sowie gegebenenfalls bürgernahe Dienstleistungen mit hoher Frequenz werden statt dessen untergebracht

Zugleich wird darauf hingewiesen, daß bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung und Kostenermittlung nach dem „worst-case-Modell“ vorgegangen worden sei, um genügend Sicherheiten zur Einhaltung der absoluten Kostenobergrenzen zu erhalten.

---

<sup>1</sup> Drs. 02/25, Anlage 1

## Seite 2

des Schreibens der SPD Ratsfraktion Remscheid vom 06.07.02

Ebenso seien die Einsparpotentiale im Personal- und Sachkostenbereich auf dem niedrigst anzunehmenden Niveau angesetzt worden.<sup>2</sup>

Unter diesen Voraussetzungen hat die verwaltungsseitige Wirtschaftsberechnung ergeben, daß bei Berücksichtigung sämtlicher Aspekte und Auswirkungen aller Umzüge durch die Anmietung des Verwaltungszentrums eine jährliche Mehrbelastung von maximal 102.769 Euro entstehen würde.<sup>3</sup>

Im folgenden sollen die von der Verwaltung getroffenen Annahmen auf ihre Stichhaltigkeit und Belastbarkeit hin überprüft werden.

Diese Überprüfung gliedert sich in folgende Punkte:

- 1 Vermögenserlöse
- 2 Umzugskosten
- 3 Mietvergleichsrechnung
- 4 Investitionsbedarfe in den vorhandenen Gebäudebestand
- 5 Investitionsbedarf im Verwaltungszentrum
- 6 Einsparung von Personalkosten
- 7 Haushaltswirtschaftliche Betrachtung des Projekts
- 8 Fehlende Prüfung von Alternativen
- 9 Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Basis der erläuterten Annahmen
- 10 Fazit

---

<sup>2</sup> Drs. 02/25, S. 3, Gliederungspunkt Nr. 3

<sup>3</sup> Drs. 02/25, S. 3, Gliederungspunkt Nr. 4

## 1. Vermögenserlöse und Mieteinsparungen

### a. Vermögenserlöse aus dem Verkauf von Gebäuden

Die Vorlage sieht vor, daß die Gebäude Martin-Luther-Straße 28 und Hastener Straße 11 zukünftig nicht mehr genutzt werden, da es sich um städtisches Eigentum handelt, sollen diese Objekte veräußert werden.

Hierfür werden Veräußerungserlöse in Höhe von 1.060.000,00 Euro veranschlagt, die sich wie folgt aufteilen:<sup>4</sup>

Gebäude Martin-Luther-Straße 28	460.000 Euro
Gebäude Hastener Straße 11	450.000 Euro

Bis auf den Hinweis, daß sich diese möglichen Verkaufserlöse „nach Begutachtung der beiden städtischen Gebäude ergeben“ haben, liegen keine Hinweise auf die Art und Weise der Wertermittlung vor, so ist unklar, ob die hier getroffenen Annahmen auf einem Wertgutachten beruhen oder reine Schätzwerte darstellen.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der Stadt Remscheid bei der Vermarktung einer von der Bausubstanz ähnlichen Immobilie – dem Gebäude Thüringsberg 18 – erscheinen die angesetzten Erlöse zu hoch gegriffen.

Für das Gebäude Thüringsberg 18 sieht der aktuelle Haushaltsplan einen Verkaufserlös von 176.400 Euro vor<sup>5</sup>, dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Remscheider Immobilienmarkt ein realistischer Preis zu sein.

Der Vergleich zwischen den oben genannten Gebäuden und dem letztgenannten erscheint zulässig, da es sich in allen drei Fällen um eine freistehende Villa aus der Gründerzeit handelt und vergleichbare Nutzflächen bieten.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Drs. 02/25, S. 5 ff. Gliederungspunkt Nr. 4.2.1

<sup>5</sup> Der Verkauf des Gebäudes Thüringsberg wird als Vorhaben 8800/00320 im Investitionsplan 2001 bis in der Haushaltsstelle 8800/34014 ausgewiesen. Der Verkauf war Bestandteil des Konzeptes zur räumlichen Unterbringung und Bereitstellung von Mitteln zur Anmietung und Ausstattung des Verwaltungsgebäudes Alleestraße 66

<sup>6</sup> Die Nutzfläche des Gebäudes Thüringsberg 18 beträgt 545 m<sup>2</sup>, die des Gebäudes Hastener Straße 11 719 m<sup>2</sup> und die des Gebäudes Martin-Luther-Straße 28 566 m<sup>2</sup>.

Unabhängig von der Frage, ob die angesetzten Verkaufserlöse marktgerecht sind<sup>7</sup>, ist jedoch auch festzuhalten, daß für beide Immobilien erhebliche Investitionsbedarfe unterstellt werden.

So werden von der Sicherheitsfachkraft des Personalamtes folgende Investitionsbedarfe für die nachstehende Immobilie unterstellt:<sup>8</sup>

Martin-Luther-Straße 28 (Umwelt- und Forstamt)	Etage	Investition	Investitionskosten [EUR]
		Einbau eines Schrägaufzugs	42.000€
		Brandschutz im Treppenhaus *	5.500
		Absturzsicherung im Treppenhaus *	10.000
	KG	Entsorgung Schadstoffe / Lüftung *	800
	UG	Brandschutz durch Ummantelung der Decke *	15.000
	EG	Sanierung durchfeuchteter Wand *	1.300
		Beleuchtung	1.200
		<b>Summe</b>	<b>75.800</b>

Auch wenn ein Teil dieser Investitionskosten an die Nutzung des Gebäudes durch die Verwaltung gebunden sind, so ist anzunehmen, daß die mit \* gekennzeichneten Maßnahmen auch bei einer anderen als der bisherigen Nutzung erforderlich sein dürften, diese Kosten müssen wertmindernd bei der Bemessung des Verkaufserlöses berücksichtigt werden. Diese Investitionskosten belaufen sich auf 31.800 Euro.

Im Schreiben des Oberbürgermeisters an den Regierungspräsidenten vom 22. März wurde für das Objekt ein Verkaufserlös von 470.389 Euro angegeben, der in der Vorlage nunmehr vorgenommene Abschlag von gut 10.000 Euro (oder 2,1 %) kann vor dem Hintergrund vorstehenden Aussagen nicht als hinreichende Annahme für ein „worst-case-Modell“ betrachtet werden.

Die Durchführung eines Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Ertragswertes der Immobilie nach §§ 78 bis 82 BewG unter Zugrundelegung des „worst-case-Modell“ ist aufgrund fehlender Informationen zur Immobilie nicht möglich.

Die Vorlage stellt weder die grundlegenden Daten dieses Wertermittlungsverfahrens dar, noch wird das Ertragswertverfahren nachvollziehbar angewandt.

<sup>7</sup> Siehe hierzu auch die Darstellung der Umsatzentwicklung im Grundstücksmarktbericht 2001 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid.

<sup>8</sup> Drs. 02/25, Anlage 9, S. 4 ff.

Darüber hinaus geht die Verwaltungsvorlage davon aus, daß die Veräußerung des Objektes offenbar unmittelbar nach Auszug der dort untergebrachten Organisationseinheiten 14 – Rechnungsprüfungsamt – und 30 – Rechtsamt – veräußert wird.

Es ist jedoch davon auszugehen, daß Mietobjekte dieser Größenordnung nicht unmittelbar nach Freiwerden einen Käufer finden, insofern ist die für ein „worst-case-Modell“ erforderliche Einrechnung einer Zwischenfinanzierung für den Zeitraum bis zum Eingang der Verkaufserlöse versäumt worden.

Ferner werden von der Sicherheitsfachkraft des Personalamtes folgende Investitionsbedarfe für die nachstehende Immobilie unterstellt:<sup>9</sup>

Hastener Straße 11 (Rechnungsprüfungs- und Rechtsamt)	Etage	Investition	Investitionskosten [EUR]	
			Einbau eines Aufzuges	170.000
			Brandschutz / 2. Rettungsweg *	100.000
			Raumklima und Heizungsanlage *	17.000
	KG		Sanierung durchfeuchteter Wände und Bodenplatte (Schimmelbefall) *	70.000
	EG		Sanierung durchfeuchteter Wände *	3.500
			Beleuchtung	500
	1. OG		Beleuchtung	1.000
			Sanierung durchfeuchteter Wände *	2.500
	DG		Beleuchtung	1.000
		Brandschutz Ummantelung tragender Konstruktionsteile *	60.000	
		Erneuerung der Dachdämmung *	110.000	
<b>Summe</b>			<b>535.500</b>	

Auch wenn ein Teil dieser Investitionskosten an die Nutzung des Gebäudes durch die Verwaltung gebunden sind, so ist anzunehmen, daß die mit \* gekennzeichneten Maßnahmen auch bei einer anderen als der bisherigen Nutzung erforderlich sein dürften.

Dieser Investitionsbedarf beläuft sich auf den erheblichen Betrag von 363.000 Euro, der zu einer wesentlichen Minderung des angesetzten Verkaufserlöses führen dürfte.

<sup>9</sup> a.a.O.

Im Schreiben des Oberbürgermeisters an den Regierungspräsidenten vom 22. März wurde für das Objekt ein Verkaufserlös von 485.727 Euro angegeben, der in der Vorlage nunmehr vorgenommene Abschlag von gut 25.000 Euro (oder 5,4 %) kann vor dem Hintergrund des für das Gebäude offenbar bestehenden Investitionsbedarfs nicht als eine geeignete Annahme für ein „worst-case-Modell“ betrachtet werden.

Die Durchführung eines Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Ertragswertes der Immobilie nach §§ 78 bis 82 BewG unter Zugrundelegung des „worst-case-Modells“ ist aufgrund fehlender Informationen zur Immobilie nicht möglich, insofern ist eine eigenständige Bewertung der Immobilie nicht möglich.

Die Vorlage stellt weder die grundlegenden Daten dieses Wertermittlungsverfahrens dar, noch wird das Ertragswertverfahren nachvollziehbar angewandt.

Darüber hinaus geht die Verwaltungsvorlage davon aus, daß die Veräußerung des Objektes offenbar unmittelbar nach Auszug der dort untergebrachten Organisationseinheiten 31 – Umweltamt – und 39 – Forstamt – veräußert wird.

Es ist jedoch auch hier davon auszugehen, daß Mietobjekte dieser Größenordnung in einem offenbar sanierungsbedürftigen Zustand, nicht unmittelbar nach Freiwerden einen Käufer finden, insofern ist die für ein „worst-case-Modell“ erforderliche Einrechnung einer Zwischenfinanzierung für den Zeitraum bis zum Eingang der Verkaufserlöse versäumt worden.

Die Verwaltungsvorlage sieht den Verkauf der Gebäude vor, der in der Wirtschaftlichkeitsberchnung als Zins- und Tilgungersparnis durch eine Sondertilgung mit einem Prozentsatz von 6 % berücksichtigt wird.

Insofern sind folgende Annahmen im Rahmen eines „worst-case-Modells“ zu treffen:

Objekt	Erlös	Ersparnis für Verwaltungskomplex	Zinersparnis 6 %
Gebäude Hastener Straße 11	400.000 Euro	400.000 Euro	24.000 Euro
Gebäude Martin-Luther-Straße 28	450.000 Euro	450.000 Euro	27.000 Euro
	<b>Summe</b>	<b>850.000 Euro</b>	<b>51.000 Euro</b>
	<b>Berücksichtigung Zwischenfinanzierung</b>		<b>45.900 Euro</b>

Die Abschläge gegenüber der Verwaltungsvorlage ergeben sich aus dem deutlich erkennbaren Investitionsbedarf, eine zu Zwischenfinanzierung von einem Jahr wird berücksichtigt, d.h. die Zinersparnis kann nur mit 90% eingerechnet werden.

**Fazit**

Bei der Ansetzung der Verkaufserlöse muß im Sinne eines „worst-case-Modell“ ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt werden, um in beiden Fällen die genannten Eventualitäten – Zwischenfinanzierung und Investitionsbedarfe – und in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auch zu erfassen.

**b. Vermögenserlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken**

Zugleich wird die Veräußerung einer Teilfläche des zum Gebäude Hastener Straße 11 gehörenden Grundstücks als Vermögenserlös angesetzt, hierzu ist festzustellen, daß diese Fläche offenbar aus Sicht der Verwaltung in keinem Zusammenhang zum Gebäude steht, ansonsten wäre die vorgeschlagene Verwertung als Fläche für den gehobenen Wohnbedarf nicht durchführbar.<sup>10</sup>

Die Teilfläche kann also ohne Beeinträchtigung für die Nutzung des Gebäudes Hastener Straße 11 abgetrennt und veräußert werden. Das bedeutet jedoch auch, daß der in der Vorlage wiedergegebene erwartete Erlös für diese Fläche von 150.000 Euro unabhängig von der Realisierung des Verwaltungskomplexes am Friedrich-Ebert-Platz erzielt werden könnte.<sup>11</sup>

Die Verwaltungsvorlage sieht den Verkauf des Grundstücks vor, der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Zins- und Tilgungersparnis durch eine Sondertilgung mit einem Prozentsatz von 6 % berücksichtigt wird.

Insofern ist folgende Annahme zu treffen:

Objekt	Erlös	Ersparnis für Verwaltungskomplex	Zinersparnis 6 %
Grundstück Hastener Straße 11	150.000 Euro	keine	keine

<sup>10</sup> Drs. 02/25, S.

## **Fazit**

Eine Einrechnung dieses Erlöses in die Wirtschaftlichkeitsberechnung erscheint unzulässig, da das Grundstück auch ohne Realisierung des Verwaltungskomplexes veräußert werden kann.

## **2. Umzugskosten**

Die Verwaltung gibt die Belastung durch die vorzunehmenden Umzüge mit einer Pauschale pro Mitarbeiter unter der Voraussetzung an, daß die vorhandene Möblierung in die neuen Räumlichkeiten überführt bzw. die am Standort vorhandene Möblierung weiter genutzt werden kann.

Die hier getroffene Voraussetzung ist unrealistisch, da sich erfahrungsgemäß eine im Vergleich zum alten Standort veränderte Raumaufteilung ergibt und veraltetes bzw. für die neuen Räumlichkeiten ungeeignetes Mobiliar ersetzt werden muß.

Diese Darstellung widerspricht auch den Ausführungen, die die Verwaltung mit der Drucksache 28/51<sup>12</sup> traf. Hier wurde für das Raumkonzept der vorläufige Mittelbedarf wie folgt ausgewiesen:

„Der Mittelbedarf für die gesamte Maßnahme ist zur Zeit nicht zu überblicken. Die Arbeiten zur genauen Einplanung sind zeitaufwendig, da Abstimmungen mit den betroffenen Organisationseinheiten erforderlich sind. Erforderliche Änderungen müssen geplant und kostenmäßig ermittelt werden. [...] Das bedeutet letztlich, daß für die kommenden HH-Plan-Beratungen [gemeint sind hier die Beratungen zum Haushalt 2002] noch kein Gesamtmittelkonzept vorliegt. Um trotzdem die Umsetzung der Raumplanung nicht zu gefährden, schlägt die Verwaltung vor, für die Jahre 2002, 2003 und 2004 je 1.000.000 DM pauschal in den Haushaltsplan einzusetzen. Sobald genaue Planbeträge vorliegen, würden diese Pauschalen dann durch Planbeträge ersetzt.“

Die Verwaltung empfahl aus diesem Grunde für den betreffenden Zeitraum im Verwaltungshaushalt Umzugskosten von 100.000 DM jährlich und im Vermögenshaushalt Ausgaben für umzugsbedingte Investitionen von 900.000 DM jährlich einzuplanen.

---

<sup>12</sup> Drs. 25/51, S. 9, Gliederungspunkt 5

Diese Aussage wurde verwaltungsseitig nach Rücknahme der Drucksache 28/51 durch den Oberbürgermeister in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 6. Juni 2001 durch die Drucksache I/32<sup>13</sup> wie folgt korrigiert:

„Von den in der ursprünglichen Vorlage [gemeint ist hier die Drs. 28/51] genannten Pauschalbeträge wird Abstand genommen. Eine realistische Veranschlagung der Aufwendungen ist erst dann möglich, wenn die Raumplanung vom Rat beschlossen worden ist. Aufgrund des damit verbundenen Aufwandes kann die Verwaltung erst danach die Kosten zur Durchführung der Umzüge, erforderliche Ausgaben für Renovierungen und die leitungsmäßigen Anbindungen (EDV und Telefon) konkret ermitteln (lassen). Zur Kostenermittlung benötigen potentielle Anbieter konkrete Angebote über den Umfang und die Zeitplanung.

Grundsätzlich gilt für die Herrichtung der derzeit genutzten Gebäude sowie der Provisorien, daß keine Renovierungen vorgenommen werden, soweit dies vertretbar ist.

Es ist jedoch schon jetzt absehbar, daß die Räume im Rathaus, teilweise die Räume in der Hindenburgstraße 52-58, in der Lenneper Straße 63 und in der Hastener Straße 15, die durch Umzüge tangiert sind, vor Neubezug renoviert werden müssen.“

Zwischenzeitlich sind die Objekte Hindenburgstraße 52-58 und Lenneper Straße 63 nicht mehr Bestandteil der aktuellen Umzugsplanung, festzuhalten ist jedoch die bisher nicht widerrufenen Feststellung der Verwaltung, daß die Räume im Rathaus und im Gebäude Hastener Straße 15 renoviert werden müssen.

Diese Renovierungskosten sind jedoch in der Drucksache 02/25 nicht erfaßt worden, obwohl diese Gebäude auch weiterhin Gegenstand der Raumplanung sind.

Zugleich ist der aktuellen Drucksache nicht zu entnehmen, ob die angesprochene Kostenermittlung bereits erfolgt ist, auch fehlen keine Aussagen zu den hierfür erforderlichen Abstimmungsgesprächen zwischen der Gebäudewirtschaft und den betroffenen Organisationseinheiten.

Statt dessen wird ein Pauschalbetrag für Umzugskosten angesetzt, der auf Erfahrungswerten der Gebäudewirtschaft aus bisherigen Umzügen fußt, wobei diese Pauschalbeträge bisher nur die reinen Umzugskosten (insbesondere Transport von Akten und Mobiliar) erfaßten.

---

<sup>13</sup> Drs. I/32, S. 8, Gliederungspunkt 6

Eine realistische Betrachtungsweise (insbesondere bei einem hier unterstellten „worst-case-Modell“ verbietet die pauschale Einrechnung von Ersatzbeschaffungen für defektes oder nicht mehr brauchbares Mobiliar, da hierfür erfahrungsgemäß hohe Kosten zu erwarten sind.

Die aktuelle Vorlage weist ausdrücklich darauf hin, daß im Rahmen des jetzt vorliegenden Planungs- und Raumkonzeptes eine Grundsatzentscheidung durch den Rat der Stadt Remscheid erfolgen müsse, um den Ankauf der bebauten und unbebauten Grundstücke [...] durch die GEWAG zu initiieren und darauffolgend die detaillierte Planung des Gebäudes und den Um- und Neubau in Ganz zu setzen.

Das Erfordernis einer detaillierten Planung läßt nur den Schluß zu, daß es bisher eine genaue Abstimmung zwischen den beteiligten und betroffenen Organisationseinheiten nicht gegeben haben kann, da hierfür eine planerische Grundlage fehlte.

Damit ergibt sich ein Widerspruch zwischen den Aussagen der Drucksachen 02/25 und den Vorgängerdrucksachen I/32 und 28/51.

Dieser Rückschluß stützt die Vermutung, daß die verwaltungsseitig angesetzten Umzugskosten in Höhe von 350,00 Euro pro Mitarbeiter bisher nur auf Erfahrungswerten und nicht auf konkreten Berechnungen beruhen.

Insofern ist davon auszugehen, daß der Ansatz in Höhe von 116.550 Euro für Umzugskosten – insbesondere unter dem Gesichtspunkt eines „worst-case-Modell“ – die zu erwartenden Kosten nicht decken wird.

Für die Umzüge des Verwaltungsarchivs der Stadt Remscheid und der Stadtteilbibliothek Lüttringhausen werden Kosten von jeweils 10.000 Euro erwartet, auch hier werden keine näheren Ausführungen zur Erläuterung der Kostenberechnung gemacht.

Es ist deshalb anzunehmen, daß es sich hierbei um Schätzwerte handelt, die jedoch vor dem Hintergrund des erheblichen Aufwandes – zumindest – für den Umzug des Verwaltungsarchivs nicht ausreichend sind, da der Abbau, Transport und Aufbau des Archivschranksystems (auf mit dem Boden verankerten Schienen laufende Archivschränke) nicht ausreichen dürften.

Die Annahme, der Umzug des Verwaltungsarchivs wäre mit dem gleichen Kostenaufwand umsetzbar, wie der der Stadtbibliothek Lüttringhausen ist nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus ist unklar, wo das Verwaltungsarchiv zukünftig im Historischen Zentrum untergebracht werden kann. Die Prüfung einer ohne Zweifel sinnvollen gemeinsamen Unterbringung von Stadt- und Verwaltungsarchiv an einem Ort hatte in den Vorjahren bereits ergeben, daß der Standort Cleffstraße mit dem bestehenden Raumangebot nicht geeignet ist.

### **Fazit**

Da eine Aussage zu den Kosten für Ersatzbeschaffungen von Büroeinrichtungen wegen der fehlenden bzw. unbekanntem Detailplanung gemacht werden kann, wird zur Abdeckung dieser Kosten die Mitarbeiterpauschale von 350,00 Euro auf 500,00 Euro erhöht.<sup>14</sup>

### **3. Mietvergleichsrechnung**

Die Verwaltung setzt für die stadteigenen Gebäude Mietwerte an, die sich aus dem geschätzten Ertragswert pro Quadratmeter ergeben sollen.

Hierzu ist festzustellen, daß der Begriff „Ertragswert“ an dieser Stelle aus zwei Gründen nicht verwandt werden kann.

Erstens kann ein Vergleich zwischen den bisher genutzten Gebäuden und dem Verwaltungskomplex nur aufgrund der Nettokaltmieten unter Berücksichtigung der Betriebskosten erfolgen.

Zweitens wird der Begriff „Ertragswert“ an dieser Stelle falsch benutzt, da der Ertragswert Bestandteil des Ertragswertverfahrens im Sinne des Bewertungsgesetzes ist.<sup>15</sup>

Aus diesen Gründen wird im folgenden auf der „Ertragswert“ durch die „Nettokaltmiete“ ersetzt, um eine Vergleichbarkeit zum Verwaltungskomplex herzustellen.

Da für die städtischen Gebäude bisher keine marktüblichen Mieten ermittelt wurden, in den vorigen Verwaltungsvorlagen wurden hierfür kalkulatorische Mieten von 13,00 DM bzw. 6,65 Euro angesetzt.

---

<sup>14</sup> Diese Verfahrensweise erscheint im Rahmen eines „worst-case-Modell“ zulässig.

<sup>15</sup> Der Ertragswert ist definiert als Summe des Produktes von Reinertrages (§ 79 BewG) und Vervielfältiger (§ 80 BewG) und dem Quotienten aus Bodenwert und dem Abzinsungsfaktor auf die Restnutzungsdauer.

Diese Betrachtungsweise hat die Verwaltung aufgegeben, statt dessen werden folgende Annahmen getroffen:<sup>16</sup>

Gebäude	geschätzte monatliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>
Rathaus Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 1	12,00 Euro
Martin-Luther-Straße 28	8,00 Euro
Rathaus Lüttringhausen, Kreuzbergstraße 18	6,00 Euro
Hastener Straße 11	6,00 Euro
Hastener Straße 15	10,00 Euro
Schützenstraße 57	7,00 Euro

Der aktuelle gewerbliche Mietspiegel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid gibt für die vorgenannten Gebäudelagen folgende Mietrichtwerte für Büros und Praxen an:<sup>17</sup>

Gebäude	mgl. Nettokaltmiete monatlich pro m <sup>2</sup>	
	Spanne <sup>18</sup>	Durchschnittswert
Rathaus Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 1 analog zu: Remscheid, sonstige zentrale Lage	5,00 bis 8,00 Euro	7,00 Euro
Martin-Luther-Straße 28 analog zu: Remscheid, übrige Lagen	3,50 bis 7,00 Euro	6,00 Euro
Rathaus Lüttringhausen, Kreuzbergstraße 18 analog zu: Remscheid-Lüttringhausen	5,50 bis 9,50 Euro	7,00 Euro
Hastener Straße 11 analog zu: Remscheid, übrige Lagen	3,50 bis 7,00 Euro	6,00 Euro
Hastener Straße 15 analog zu: Remscheid, übrige Lagen	3,50 bis 7,00 Euro	6,00 Euro
Schützenstraße 57 analog zu: Remscheid, übrige Lagen	3,50 bis 7,00 Euro	6,00 Euro

Im Sinne eines „worst-case-Modells“ sollten die untere Intervallgrenze der Mietspanne angesetzt werden, um auch den aus Sicht der Verwaltung nicht optimalen Zustand der Gebäude zu berücksichtigen, der eine über den Durchschnittswert hinausgehende Miete nicht erwarten läßt.

<sup>16</sup> Drs. 02/25, S. 7, Gliederungspunkt 4.3.2

<sup>17</sup> Stadt Remscheid (Gutachterausschuß), Gewerblicher Mietspiegel 2001.

<sup>18</sup> Die Spanne gibt hier das Intervall an, in dem 2/3 der erzielten Mietwerte liegen.

Unter dieser Voraussetzung ergibt sich folgende Darstellung:

Gebäude	mgl. Nettokaltmiete
Rathaus Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 1	5,00 Euro
Martin-Luther-Straße 28	3,50 Euro
Rathaus Lüttringhausen, Kreuzbergstraße 18	5,50 Euro
Hastener Straße 11	3,50 Euro
Hastener Straße 15	3,50 Euro
Schützenstraße 57	3,50 Euro

Da das Raumkonzept von einem (teilweisen) Ringtausch zwischen den Organisationseinheiten ausgeht, kann eine Bereinigung der möglichen Nettokaltmiete auf Basis der letztgenannten Zahlen nur anhand der Einarbeitung in die auf der folgenden Seite wiedergegebenen Tabelle erfolgen.

Dabei wurde bewußt auf die Darstellung der jährlichen Kosten für Arbeitssicherheit und Behindertengerechtigkeit verzichtet, da diese Gegenstand einer späteren Betrachtung sind und bei einer Gegenüberstellung der Mietwerte vorläufig unbetrachtet bleiben können.

Die Miete für Funktions-, Verkehrs- und Nutzflächen wird ohne Unterscheidung der Nutzungsarten zu einem einheitlichen Mietzins berechnet – die Möglichkeit einer anteiligen Anrechnung von Funktions- und Verkehrsflächen erfolgt nicht.

Bei sinngemäßer Anwendung der für Wohnraum geltenden Vorschriften der II. BV würde dies bedeuten, daß Funktions- und Verkehrsflächen bei der Nutzflächenberechnung nicht berücksichtigt werden und hierfür keine Miete zu zahlen ist<sup>19</sup>.

Eine Aussage zur Bewertung von Funktions-, Verkehrs- und Nutzflächen wird jedoch in der Vorlage nicht getroffen.

In der Gesamtdarstellung ergeben sich dann Einsparungen in Höhe von 962.365 Euro, denen Belastungen in Höhe von 1.703.873 Euro gegenüber, so daß sich eine jährliche Mehrbelastung in Höhe von 741.507 Euro ergibt.

---

<sup>19</sup> siehe hierzu: OLG München, Az. 3 U 4220/99, Vorinstanz LG Traunstein, Az. 6 0 733/98, so auch h. M. Simon, Cors, Troll, Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4.A., Abschnitt C.5, Rddn.57 und Abschnitt G.4. Rdn.5; Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung, 3.A., S. 426, 157; Ross-Brachmann, Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden, 24.A. S. 140, 401

Organisations-einheit	Standort	Flächen (in qm)			Kosten je qm (in EUR)		Kosten jährlich (in EUR)		Ausstattung (in EUR)		
		Netzfläche	Funkt.- + Verk.- fläche	Gesamt fläche	Miete	Bew.-kosten	Miete	Bew.-kosten	Einrichtun-gen	Einzelanlagen	
61 Städtelokal + Stadtenke	jetzt	Rathaus RS	844	145	799	5,90	3,13	47.340	29.635	76.975	
	künftig	ehem. Postgebäude	593	204	877	9,95	3,32	103.861	34.948		136.601
	Differenz		-51	139	-98			-56.521	-5.313		-61.834
63 Bauaufsicht Kaufverkaufoffiz	jetzt	Rathaus RS	408	228	636	5,90	3,13	60.160	31.404	81.560	
	künftig	Luthwigstraße	807	407	1.214	9,95	3,32	143.456	46.358		189.814
	Differenz		189	179	578			83.296	14.954		98.250
42 Stadtbücherei	jetzt	Gettenachstraße 22	205	51	256	3,90	3,94	9.216	12.104	21.320	
	künftig	Rathaus LU	205	50	255	5,90	2,19	16.820	6.701		23.521
	Differenz		0	-1	-1			-7.604	-5.402		-13.006
32 324 Öffent. Ordnung	jetzt	Hansberger Str. 4	1.344	213	1.557	9,95	3,43	159.748	54.094	213.842	
	jetzt	Hansberger Str. 7	170	20	190	7,66	4,63	17.510	10.958	28.468	
	jetzt	Rathaus LU	44	11	55	5,90	2,19	3.430	1.445	5.075	
	künftig	ehem. Postgebäude	1.238	833	2.071	9,95	3,32	103.852	132.429		436.281
	Differenz		250	609	958			122.804	26.341		149.145
33 Einwohneramt	jetzt	Hindenburgstr. 52-58	1.448	281	1.729	3,92	2,60	69.863	52.945	122.808	
	künftig	ehem. Postgebäude	859	179	1.078	9,95	3,32	174.760	58.994		313.754
	Differenz		-449	198	-251			-104.897	-6.049		-110.946
39 Forstamt	jetzt	Hastener Str. 11	63	17	80	3,90	2,38	3.160	2.291	5.451	
	künftig	Inselstraße 103	80	15	95	5,71	2,00	6.509	2.208		8.717
	Differenz		17	-2	15			3.349	-5		3.344
20 Küche	jetzt	Matth-Luther-Str. 20	277	60	337	3,90	3,60	14.154	10.514	24.668	
	künftig	Rathaus RS	167	109	276	5,90	3,13	16.320	10.218		26.538
	Differenz		-110	49	-61			-2.166	-298		-2.464
14 Rathungspülungs- amt	jetzt	Matth-Luther-Str. 20	269	70	337	3,90	2,60	15.414	11.456	26.870	
	künftig	Rathaus RS	175	105	281	5,90	3,13	16.800	10.517		27.317
	Differenz		-114	27	-87			-1.386	-934		-2.320
31 Umweltamt	jetzt	Hastener Str. 11	502	139	641	3,90	2,38	26.822	18.301	45.123	
	künftig	Luthwigstraße	456	230	686	9,95	3,32	81.865	27.334		109.199
	Differenz		-46	91	45			-55.043	9.033		-46.010
40B Schulamt	jetzt	Hindenburgstr. 52-58	102	47	149	3,92	2,60	9.820	7.761	17.581	
	künftig	Schützenstr. 57	217	50	267	3,90	1,27	11.214	4.065		15.279
	Differenz		115	3	118			1.394	-3.700		-2.306
41 Sporthalle	jetzt	Rathaus LU	206	80	286	5,90	2,19	19.876	7.514	27.390	
	künftig	Schützenstr. 57	324	81	405	3,90	1,27	11.870	4.383		16.253
	Differenz		118	-19	99			-8.006	-3.131		-11.137
43 VfB	jetzt	Schützenstr. 57	442	111	553	3,90	1,27	23.226	8.428	31.654	
	jetzt	Kornel-Adenauer-Str. 7	97	24	121	9,90	9,71	13.829	8.743	22.572	
	künftig	ehem. Postgebäude, Anb.	899	349	1.248	9,95	3,32	147.514	46.738		194.252
	Differenz		160	214	574			110.148	31.567		141.715
52 Polit. Ber. stellen	jetzt	Am Bruch 21-13	340	70	410	6,56	3,16	32.275	15.547	47.822	
	künftig	Hastener Str. 15	340	70	410	3,90	2,64	17.320	12.899		30.219
	Differenz		0	0	0			-15.955	-2.648		-18.603
914+5 Liegeschaffen	jetzt	Hastener Str. 15	139	49	187	3,90	3,16	12.354	10.893	23.247	
	künftig	Rathaus RS	225	45	270	5,90	3,13	16.200	10.141		26.341
	Differenz		-14	-3	-17			-4.146	-742		-4.888
21 Stadtkasse	jetzt	Hindenburg Str. 52-58	822	216	1.038	3,92	2,60	45.138	35.004	80.142	
	künftig	Rathaus RS	626	57	683	5,90	3,13	35.560	22.273		57.833
	Differenz		-286	-159	-455			-9.578	-12.731		-22.309
WFR (nachrichtlich)	jetzt	TFR - Berghäuser Str.	565	85	650						
	künftig	ehem. Postgebäude	257	147	404						
	Differenz		-308	62	-246						
41 Kulturklub	jetzt	Rathaus LU	152	66	218	5,90	2,19	14.360	5.731	20.091	
	künftig	Rathaus RS	150	61	211	5,90	3,13	12.860	7.925		20.785
	Differenz		-2	-5	-7			-1.500	2.194		694
FB 60 DU	jetzt	Matth-Luther-Str. 1	108	0	108	2,98	0,39	3.228	41	3.269	
	künftig	ehem. Postgebäude	133	64	197	9,95	3,32	23.165	7.948		31.113
	Differenz		25	64	89			20.137	7.907		28.044
Archiv	jetzt	Hansberger Str. 4	177	0	177	9,95	3,43	18.160	7.394	25.554	
	künftig	Historisches Zentrum	177	0	177	3,90	1,50	7.434	3.198		10.632
	Differenz		0	0	0			-10.726	-4.196		-14.922
Hauswieder	jetzt	ehem. Postgebäude	80	0	80	9,95	3,32	9.456	3.197		12.653
	künftig	ehem. Postgebäude	80	0	80			9.456	3.197		12.653
	Differenz		0	0	0			0	0		0
Stoppfläche (nachrichtlich)	jetzt	ehem. Postgebäude	422	81	503						
	künftig	ehem. Postgebäude	422	81	503						
	Differenz		0	0	0						
10 Stoppfläche	jetzt	ehem. Postgebäude				50,80		9.600			9.600
	künftig	ehem. Postgebäude						9.600			9.600
	Differenz							0			0
Lobby	jetzt	ehem. Postgebäude	475	228	703	9,95	3,32	83.195	36.008		119.203
	künftig	ehem. Postgebäude	475	228	703			83.195	36.008		119.203
	Differenz		0	0	0			0	0		0
Cafeteria (nachrichtlich)	jetzt	ehem. Postgebäude	72	35	107						
	künftig	ehem. Postgebäude	72	35	107						
	Differenz		0	0	0						
<b>Gesamt</b>	jetztige Flächen		8.478	1.905	10.383			687.740	354.625	942.365	
	künftige Flächen		8.678	3.183	11.861			1.248.528	655.351		1.903.879
	Gesamtdifferenz		200	1.278	1.478			560.788	300.726		863.514
<b>Verwaltungszentrum Friedrich-Ebert-Platz</b>											
			7.831	3.137	10.968	9,95	3,32	1.078.983	368.711		1.447.694
			6.180	2.874	9.054			9.888	0		9.888
											1.437.806
			851	263	1.114						1.437.806

Die Verwaltung geht ferner davon aus, daß im Rathaus Lüttringhausen Einnahmen durch Vermietung von 136 m<sup>2</sup> Bürofläche erzielt werden können, dabei wird eine monatliche Miete (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 9,00 Euro pro Quadratmeter zugrundegelegt.<sup>20</sup>

Mit Verweis auf die bereits angeführten Mietrichtwerte für Büros und Praxen in diesem Bereich, ist davon auszugehen, daß ca. 5,50 Euro Nettokaltmiete erzielt werden kann, dadurch verringern sich die möglichen Mieteinnahmen von prognostizierten 15.786 Euro jährlich um 44 % auf 8.976 Euro.

Die Berücksichtigung der Nebenkosten bei den Einnahmen ist falsch, da den Nebkosteneinnahmen Ausgaben in mindestens der gleichen Höhe gegenüberstehen, so daß diese nicht als „Einsparung“ ausgewiesen werden können, da sie vielmehr „durchlaufende“ Posten darstellen.

Dies betrifft den bereits angeführten Fall der Vermietung einer Fläche im Rathaus Lüttringhausen und die angesetzten Einnahmen aus der Vermietung der im Verwaltungskomplex gelegenen Hausmeisterwohnung.<sup>21</sup>

Die hier angesetzten Mieteinnahmen sind entsprechend von 5.520,00 Euro jährlich auf 2.332,80 Euro zu reduzieren.

### **Fazit**

---

Beim Vergleich zwischen den heute zu zahlenden Mieten für die Unterbringung der Mitarbeiter und den künftigen Mietaufwendungen ergibt sich eine Mehrbelastung von jährlich 741.507,00 Euro.

Die zu erwartenden Mieteinnahmen aus der Vermietung einer Teilfläche im Rathaus Lüttringhausen ist auf 8.976 Euro zu reduzieren.

Die zu erwartenden Mieteinnahmen aus der Hausmeisterwohnung im Verwaltungskomplex Friedrich-Ebert-Platz sind auf 2.332,80 Euro zu reduzieren.

---

<sup>20</sup> Drs. 02/25, S. 8, Gliederungspunkt 4.3.2

<sup>21</sup> Drs. 02/25, Anlage 4

#### 4. Investitionsbedarfe in den vorhandenen Gebäudebestand

Die Verwaltung führt aus, daß die gegenwärtige Unterbringung von Organisationseinheiten in den bestehenden verwaltungseigenen und angemieteten Gebäuden aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht, aber auch aufgrund einer fehlenden behindertengerechten Zuwegung und Ausstattung problematisch sei.<sup>22</sup>

Die Sicherheitsfachkraft der Stadt Remscheid Remscheid führt unter anderem aus, daß für mehrere Organisationseinheiten ein erhöhter Raumbedarf bestehe, der mit einem fiktiven Mietaufwand von ca. 112.000 Euro abgedeckt werden könne.

Zur Berechnung des fiktiven Mietaufwandes werden folgende Annahmen getroffen:

Bedarf für	Verwaltungsvorlage	Arbeitsschutzrechtliche Bedingungen gem. ArbStättV <sup>23</sup>
Bürofläche eines Mitarbeiters	12,79 m <sup>2</sup>	8,0 m <sup>2</sup> <sup>24)</sup>
zusätzliche Flächen	5,12 m <sup>2</sup>	5,12 m <sup>2</sup>
Summe	17,91 m <sup>2</sup>	13,12 m <sup>2</sup>

Hierbei ist festzustellen, daß der verwaltungsseitig berechnete Büroflächenbedarf für einen Mitarbeiter mit den Anforderungen der Bildschirmarbeitsplatzverordnung begründet werden. Bemerkenswert ist, daß diese Verordnung<sup>25</sup> jedoch keine Angaben über den Flächenbedarf für Bildschirmarbeitsplätze macht – insofern kann der Ansatz von 10 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter als Hauptnutzfläche nicht nachvollzogen werden.

Im weiteren Verfahren wird eine monatliche Quadratmetermiete von 8,00 Euro unterstellt, unter Berücksichtigung der heutigen Standorte der Organisationseinheiten und deren Bewertung im gewerblichen Mietspiegel ist im Sinne eines „worst-case-Modell“ eine Nettokaltmiete von 3,50 Euro anzunehmen.

<sup>22</sup> Drs. 02/25, Anlage 8

<sup>23</sup> Arbeitsstättenverordnung vom 20. März 1975 i.d.F. vom 4. Dezember 1996

<sup>24</sup> § 23 ArbStättV sieht ferner vor, daß jeder ständig anwesende Arbeitnehmer einen Mindestluftraum zwischen 12 und 18 m<sup>3</sup> vorhanden sein muß, der erstgenannte Wert bezieht sich auf Mitarbeiter mit überwiegend sitzender Tätigkeit, der obere Wert für Mitarbeiter mit schwerer körperlicher Arbeit.

<sup>25</sup> Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit an Bildschirmgeräten vom 4. Dezember 1996

Unter Beibehaltung des Ansatzes für Bewirtschaftungskosten würde sich im Sinne der Verwaltungsrechnung eine fiktive Miete von 1.023,36 Euro pro m<sup>2</sup> und Jahr ergeben, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß Nutzflächen und Funktions- bzw. Verkehrsflächen zu einem Mietpreis angesetzt werden – hierzu wird auf die bereits zuvor gemachten Aussagen hinsichtlich der Einrechnung von Funktions- und Verkehrsflächen hingewiesen.

Diese Annahme und die damit verbundene Halbierung des von der Verwaltung genannten Wertes ist gerechtfertigt, da die fiktive Miete keine Ausgabe im eigentlichen Sinne darstellt sondern als jährliches Einsparpotential in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließt.

Im folgenden wird der von der Verwaltung dargestellte Raumbedarf zusammenfassend nach Organisationseinheiten dargestellt:

OE	Gebäude	Raumbedarf <sup>26</sup> [Mitarbeiter]	Flächenbedarf <sup>27</sup> [m <sup>2</sup> ]	Mietkosten [EUR]
32	Honsberger Straße 2 – 4	13	170	13.303,68
33	Hindenburgstraße 52	19	249	19.443,84
31/39	Hastener Straße 11	10	131	10.233,60
14/30	Martin Luther Straße 28	0	0	0
43	Schützenstraße 57	8	105	8.186,88
61	Rathaus Remscheid	8	105	8.186,88
63	Rathaus Remscheid	8	105	8.186,88
<b>Summe</b>		<b>66</b>	<b>865</b>	<b>67.541,76</b>

Damit verringert sich die Einsparungssumme durch Ausweisung von zusätzlichen Raumbedarf um 40 % auf 67.541,76 Euro.

Bei dieser Betrachtung sind die Platzbedarfe für die Unterbringung von Kopierern und Scannern nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, daß diese Flächen bei der Ausweisung von Funktions- und Verkehrsflächen berücksichtigt werden müßten.

Der Raumbedarf wird pauschal für jeden Mitarbeiter ermittelt, damit verzichtet die Verwaltung auf eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Tätigkeitsbereichen, so wird einem Sachbearbeiter mit festem Arbeitsplatz der

<sup>26</sup> Anzahl der Mitarbeiter für die ein Raumbedarf besteht

<sup>27</sup> Flächenbedarf, der sich aus dem Raumbedarf und dem aus der vorigen Tabelle errechneten Bedarf ergibt

gleiche Platzbedarf unterstellt, wie einem im Außendienst tätigen Verwaltungsmitarbeiter.

Zugleich ist zu prüfen, ob bei der beabsichtigten Unterbringung der Organisationseinheiten der unterstellte Mehrflächenbedarf auch effektiv erbracht werden kann.

Hierzu sollen die Flächenbedarfe nun auch getrennt nach Nutzfläche (NF) und Funktions- und Verkehrsfläche (FF+VF) ausgewiesen werden:

OE	Gebäude	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	NF [m <sup>2</sup> ]	FF+VF [m <sup>2</sup> ]
32	Honsberger Straße 2 – 4	170	104	66
33	Hindenburgstraße 52	249	152	97
31/39	Hastener Straße 11	131	80	51
14/30	Martin Luther Straße 28	0	0	0
43	Schützenstraße 57	105	64	41
61	Rathaus Remscheid	105	64	41
63	Rathaus Remscheid	105	64	41
<b>Summe</b>		<b>865</b>	<b>528</b>	<b>337</b>

Bei Realisierung des Verwaltungskomplexes und des damit verbundenen Raumkonzeptes stehen nach Verwaltungsangaben zusätzliche Flächen zur Verfügung, die in der folgenden Tabelle dargestellt werden, zugleich wird hier die Abdeckungsquote ausgewiesen.

Sie soll Auskunft darüber geben, zu welchem Anteil der postulierte Flächenbedarf durch die Realisierung des Konzeptes abgedeckt werden kann.

Stand	Gesamtfläche	NF	FF+VF
heute	10.381	8.476	1.905
nach Realisierung des Konzeptes	12.169	8.676	3.493
<b>Differenz</b>	<b>+ 1.788</b>	<b>+ 200</b>	<b>+ 1.588</b>
zusätzlicher Raumbedarf	865	528	337
Abdeckungsquote bei Realisierung des Konzeptes	206,7 %	37,9 %	471,2 %
<b>weiterhin fehlende Fläche</b>	<b>0</b>	<b>328</b>	<b>0</b>

Wird die weiterhin fehlende Nutzfläche von 328 m<sup>2</sup> auf Mitarbeiter umgerechnet, so ist festzustellen, daß für 41 Mitarbeiter (!) der zusätzliche Raumbedarf allein rechnerisch nicht erbracht werden kann.

Dies muß in der Wirtschaftlichkeitsberechnung insofern berücksichtigt werden, daß die Anrechnung des Rummehrbedarfs durch eine fiktive Miete von 67.541,76 Euro um weitere 41.957,76 Euro reduziert werden muß.

Hieraus ergibt sich eine verbleibende Summe von 25.584 Euro – dies entspricht 22,8 % der von Verwaltung angegebenen Ausgangssumme.

Diese Annahme wird auch dadurch bestätigt, daß im vorliegenden Raumkonzept die betroffenen Organisationen in ihrem Raumbedarf stark verdichtet werden, dies gilt insbesondere bei der Betrachtung der Nutzflächen.

Die Aussage soll anhand der nachstehenden Tabelle erläutert werden:

Organisationseinheit	Nutzfläche				Veränderung Soll-Ist		
	Ist-Bestand	Soll I/32	Soll I/50	Soll 02/25	I/32	I/50	02/25
11 Personalamt	589	998	689	k.A.	+ 409	+ 100	k.A.
11 Sicherheitstechn. Dienst	34	54	54	k.A.	+ 20	+ 20	k.A.
14 Rechnungsprüfungsamt	289	k.A.	513	175	k.A.	+ 224	./ 114
21 Stadtkasse	922	k.A.	k.A.	536	k.A.	k.A.	./ 386
28 Gebäudewirtschaft	1.058	1.448	1.448	k.A.	+ 390	+ 390	k.A.
30 Recht	277	k.A.	277	167	k.A.	+ 48	./ 110
31 Umweltamt	502	k.A.	841	456	k.A.	+ 224	./ 46
32 Ordnungsamt	1.388	2.058	1.686	1.738	+ 299	+ 299	+ 350
33 Einwohneramt	1.448	1.847	1.467	999	+ 399	+ 19	./ 251
39 Forstamt	63	k.A.	165	80	k.A.	+ 102	+ 17
40/3 Schulamt	202	207	207	217	+ 5	+ 5	+ 15
40/4 Sport	206	211	211	224	+ 5	+ 5	+ 18
41 Kulturbüro	152	167	167	150	+ 15	+ 15	./ 2
42 Stadtbibliothek	205	k.A.	k.A.	205	k.A.	k.A.	0
43 Volkshochschule	539	1.314 <sup>28</sup>	1.366	899	+ 775	+ 827	+ 360

<sup>28</sup> Raumbedarf für die Maßnahme „ABO“ wurde hier noch berücksichtigt, die Maßnahme ist zwischenzeitlich im Rahmen einer Ausschreibung der Arbeitsverwaltung an einen neuen Anbieter vergeben

Organisationseinheit	Nutzfläche				Veränderung Soll-Ist		
	Ist-Bestand	Soll I/32	Soll I/50	Soll 02/25	I/32	I/50	02/25
51/4; 51/5; 51/6 - Jugend, Soziales und Wohnen	Umzug in das ADAC-Gebäude				steht bevor.		
52 Beratungsstellen	340	383	383	340	+ 43	+ 43	0
61 Städtebau und Stadtentw.	644	k.A.	k.A.	593	k.A.	k.A.	./ 51
62/4+5 Liegenschaften	239	380	380	225	+ 141	+ 141	./ 14
63 DU	105	k.A.	k.A.	133	k.A.	k.A.	+ 28
63 Bauaufsicht/Katasterausk.	608	k.A.	k.A.	807	k.A.	k.A.	+ 199
66/4 Tiefbau	204	216	216	k.A.	+ 12	+ 12	k.A.
66/1+3 Straßenmeisterein	911	896	896	k.A.	./ 15	./ 15	k.A.

Hierbei fällt ebenfalls auf, daß die in den beiden zurückliegenden Vorlagen vorgesehenen Ringtausch zwischen der Serviceeinheit Gebäudewirtschaft und dem Fachbereich Tiefbau nicht mehr vorgesehen ist, obwohl die – nach unserer Kenntnis – immer noch beabsichtigte Konzentration der Remscheider Entsorgungsbetriebe an einem Standort dieses Verfahren erfordern würde.

Eine höhere Aussagekraft kann auch über die Betrachtung der Relation von Nutzfläche und Mitarbeiter erzielt werden, als Grundlage hierfür dienen die aus der Vorlage entnommenen vom Umzug betroffenen Mitarbeiterzahlen und die Nutzflächenberechnung aus der vorigen Tabelle, sofern die Organisationseinheiten aktuell für einen Umzug vorgesehen sind.

Organisationseinheit	betroffene Mitarbeiter	Nutzfläche pro Mitarbeiter				Tendenz
		Ist-Bestand	Soll I/32	Soll I/50	Soll 02/25	
14 Rechnungsprüfungsamt	12	24,0	k.A.	43,0	14,6	↓
21 Stadtkasse	39	23,6	k.A.	k.A.	13,7	↓
30 Recht	10	27,7	k.A.	27,7	16,7	↓
31 Umweltamt	29	17,3	k.A.	29,0	15,7	↘
32 Ordnungsamt	80	17,4	25,7	21,1	21,7	↗
33 Einwohneramt	46	31,5	40,2	31,9	21,7	↓

worden. Aus diesem Grunde ist die weitere Anmietung des Gebäudes „Freiheitstraße 183a“ mit einer Nutzfläche von 296 m<sup>2</sup> nicht mehr erforderlich.

Organisationseinheit	betroffene Mitarbeiter	Nutzfläche pro Mitarbeiter				Tendenz
		Ist-Bestand	Soll I/32	Soll I/50	Soll 02/25	
39 Forstamt	4	15,8	k.A.	41,3	20,0	↗
40/3 Schulamt	7	28,9	29,6	29,6	31,0	↗
40/4 Sport	6	34,3	35,2	35,2	37,3	↗
42 Stadtbibliothek	2	keine Betrachtung				
43 Volkshochschule	13	41,5	101,0	105,0	69,2	↑
52 Beratungsstellen	11	30,9	34,8	34,8	30,9	→
61 Städtebau und Stadtentw.	26	24,8	k.A.	k.A.	22,8	↘
62/4+5 Liegenschaften	20	12,0	19,0	19,0	11,25	↘
63 Bauordnungsamt	24	29,7	k.A.	k.A.	39,2	↑

Legende:

- ↑ deutliche Erhöhung
- ↗ Erhöhung
- keine Veränderung
- ↘ deutliche Verringerung
- ↓ Verringerung

Hierbei fallen die Entwicklung der Nutzflächen bei folgenden Organisationseinheiten besonders auf:

- 14 Rechnungsprüfungsamt
- 21 Stadtkasse
- 30 Recht
- 33 Einwohneramt

In diesen Organisationseinheiten verringert sich die Nutzfläche pro Mitarbeiter deutlich und zwar um mehr als 10 m<sup>2</sup>.

Die Vorlage geht zwar auf die Flächenverminderung bei der Stadtkasse ein und versucht diese zu begründen, doch fehlt eine Erklärung für die Flächenminderung beim Rechnungsprüfungs- und Rechtsamt.

Hier stellt sich die Frage, ob unter Umständen bereits heute abzusehen ist, daß die Unterbringung der beiden Organisationseinheiten dauerhaft nur durch weitere Anmietungen sichergestellt werden kann.

In jedem Fall besteht ein klarer Widerspruch zwischen den Ausführungen der Sicherheitsfachkraft des Personalamtes zum Raumbedarf eines Mitarbeiters und den künftig zur Verfügung stehenden Raumflächen.

Völlig unverständlich in diesem Zusammenhang bleibt die deutliche Verringerung der Nutzfläche für die Mitarbeiter des Einwohneramtes, dies geschieht, obwohl auch hier ein erhöhter Raumbedarf – nämlich für 19 Mitarbeiter – bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt wurde.

Auch hier entspricht die Vorlage dem Anspruch einer „worst-case“-Modellrechnung nicht, im übrigen besteht hier ein erheblicher Widerspruch, der durch die Ausführungen der Verwaltung auch nicht aufgelöst werden kann.

Die Verwaltung rechnet weiterhin die bisher nicht betrachteten Kosten für Investitionen in Arbeitssicherheit und Behindertengerechtigkeit in die Kosten des bestehenden Gebäudebestandes ein und unterstellt, daß diese bei der Realisierung des Verwaltungskomplexes nicht mehr anfallen – also dementsprechend eingespart werden könnten.

Bereits bei einer oberflächliche Betrachtung der Zusammenfassung dieser Kosten<sup>29</sup> fällt auf, daß für alle Investitionen eine Abschreibungszeit von zehn Jahren angesetzt wurde – offenbar um innerhalb des der Vorlage zugrundeliegenden 10-Jahres-Rechnung möglichst hohe Buchverluste vorzusehen.

Diese Verfahrensweise ist im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und in einem „worst-case-Modell“ nicht zu vertreten, die beabsichtigten Investitionen müssen entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden, diese dürfte insbesondere bei grundlegenden baulichen Veränderungen deutlich über 10 Jahren liegen. So werden stationäre Aufzüge beispielsweise auf 15 Jahre Nutzungsdauer abgeschrieben, teilweise auch über 20 Jahren.

Für eine genaue Berechnung der Abschreibungswerte bedarf es jedoch auch detaillierter Aussagen zur Art und Umfang der Investitionsmaßnahmen, die angesetzten Schätzwerte reichen hierfür nicht aus.

Im folgenden soll dies anhand von Beispielen aus dem unterstellten Investitionsbedarf belegt werden, hierzu sollen die betreffenden Objekte einzeln betrachtet werden.

---

<sup>29</sup> vgl. hierzu Anlage 10 zur Drucksache 02/25

Honsberger Straße 2-4 (Ordnungsamt)	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>30</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
	Rampen	37.000	20	1.850,00
	Aufzug	145.000	15	9.666,67
	Brandschutz Treppenhaus	7.500	20	500,00
	Brandschutz Rauchmelder	2.500	20	125,00
	Grdl. Bauliche Veränderung	150.000	25	6.000,00
	Brandschutz Ummantelung	10.000	20	500,00
	Beleuchtung	2.500	10	250,00
	Sanierung (Bodenplatte)	50.000	20	2.500,00
	Sanierung (Toilettenanlage)	9.000	15	600,00
	Erneuerung Entlüftungsanlage	130.000	15	8.666,67
	Lichtschutz/Raumklima	13.000	15	866,67
	Brandschutz	2.000	20	100,00
	Lichtschutz/Raumklima	27.000	15	1.800,00
	<b>Summe der Abschreibungen</b>			33.425,01
<b>Zinsen auf Investitionskosten</b>			17.865,00	
<b>Summe</b>			51.290,01	

Hindenburgstraße 52 (Einwohnermeldeamt)	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>31</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
	Brandschutz (Rettungsweg)	27.000	20	1350,00
	Aufzug	220.000	15	14666,67
	Raumklima	173.000	15	11.533,33
	Raumklima	184.000	15	11.533,33
	Brandschutz	5.000	20	250,00
	Lichtschutz PC	40.500	15	2.700,00
	Raumklima	80.000	15	5.333,33
	Brandschutz	10.500	20	525,00
	Schallschutz	2.000	10	200,00
	Beleuchtung	8.900	10	890,00

<sup>30</sup> Basis für diese Nutzungsdauer sind die Angaben der aktuellen AfA-Tabelle des BMF

<sup>31</sup> a. a. O.

	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>31</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
	Sanierung Toilettenanlage	7.500	15	500,00
	Unfallgefahr	3.500	10	350,00
	<b>Summe der Abschreibungen</b>			49.831,66
	<b>Zinsen auf Investitionskosten</b>			23.052,00
	<b>Summe</b>			72.883,67

	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>32</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
<b>Hastener Straße 11</b> (Umwelt- und Forstamt)	Aufzug	170.000	15	11.333,33
	Brandschutz	160.000	20	8.000,00
	Raumklima/Heizungsanlage	17.000	15	1.133,33
	Sanierungsmaßnahmen	76.000	20	3.800,00
	Beleuchtung	2.500	10	250,00
	Raumklima (Dachdämmung)	110.000	15	7.333,33
	<b>Summe der Abschreibungen</b>			31.849,99
	<b>Zinsen auf Investitionskosten</b>			16.065,00
	<b>Summe</b>			47.914,99

	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>33</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
<b>Martin-Luther-Straße 28</b> (Rechnungsprüfungs- und Rechtsamt)	Aufzug	42.000	15	2.800,00
	Brandschutz	21.800	20	1.090,00
	Sanierungsmaßnahmen	1.300	15	86,67
	Beleuchtung	1.200	10	120,00
	Absturzsicherung Treppenhaus	10.000	20	500,00
	<b>Summe der Abschreibungen</b>			4.596,67
	<b>Zinsen auf Investitionskosten</b>			2.274,00
	<b>Summe</b>			6.870,67

<sup>32</sup> Basis für diese Nutzungsdauer sind die Angaben der aktuellen AfA-Tabelle des BMF

<sup>33</sup> Basis für diese Nutzungsdauer sind die Angaben der aktuellen AfA-Tabelle des BMF

Schützenstraße 57 Schulverwaltung/VHS	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>34</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
	Aufzug/Rampe	185.000	15	12.333,33
	Brandschutz	112.000	20	5.600,00
	<b>Summe der Abschreibungen</b>			17.933,33
	<b>Zinsen auf Investitionskosten</b>			8.910,00
	<b>Summe</b>			26.843,33

Da dieses Gebäude jedoch weiterhin genutzt werden wird, da hier der Fachbereich 40 untergebracht werden wird, sind zumindest die Investitionen für den Brandschutz in jedem Fall und unabhängig von der Realisierung des Verwaltungskomplexes anzusetzen, aus diesem Grunde ist dieser Aufwand zu bereinigen.

Das bedeutet im vorliegenden Fall eine weitere Verringerung der Kostenersparnis um 8.960,00 Euro auf 17.883,33 Euro – wobei festzustellen ist, daß die Behindertengerechtheit auch für dieses Gebäude im Sinne des Ratsbeschlusses vom 19. Juni 2000 umzusetzen ist.

In einem „worst-case-Modell“ ist davon auszugehen, daß mithin keine Kostenersparnis für dieses Gebäude beim Auszug des Gebäudes entsteht.

Rathaus	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>35</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
	Sanierungsmaßnahmen	29.300	15	1.953,33
	<b>Summe der Abschreibungen</b>			1.953,33
	<b>Zinsen auf Investitionskosten</b>			1.185,00
	<b>Summe</b>			3.138,33

Auch hier ist anzunehmen, daß keine Kostenersparnis erfolgen dürfte, da die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen bei weiterer Nutzung ebenfalls anfallen werden.

<sup>34</sup> Basis für diese Nutzungsdauer sind die Angaben der aktuellen AfA-Tabelle des BMF

<sup>35</sup> Basis für diese Nutzungsdauer sind die Angaben der aktuellen AfA-Tabelle des BMF

Konrad-Adenauer-Straße (VHS)	Beschreibung	Investitionskosten [EUR]	Nutzungsdauer <sup>36</sup> [Jahre]	Abschreibung [EUR/a.]
	Sanierungsmaßnahmen	41.500	15	2.766,67
	<b>Summe der Abschreibungen</b>			2.766,67
	<b>Zinsen auf Investitionskosten</b>			1.245,00
	<b>Summe</b>			4.011,67

Unabhängig von den Ergebnissen dieser Darstellung ist anzumerken, daß der seitens der Verwaltung unterstellte Investitionsbedarf in einer mehrjährigen Betrachtung nicht gleichzeitig behoben werden kann, vielmehr ist aufgrund der Erfahrungen aus anderen Bereichen – beispielhaft sei hier der Bereich der Schulbauten genannt – davon auszugehen, daß diese Investitionsbedarfe im Rahmen einer Prioritätenliste zu bearbeiten sind, insofern ist die volle Einrechnung von Abschreibungs- und Finanzierungskosten in den 10-Jahres-Rahmen nicht realistisch.

In einer „worst-case“-Betrachtung hätte dies berücksichtigt werden müssen, da hier ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko bestehen könnte.

### **Fazit**

Der zusätzliche Raumbedarf an bestehenden Standorten ist mit 67.542 Euro anzusetzen, dieser Betrag ist jedoch um 41.958 Euro zu verringern, da für diese Mitarbeiter auch nach der Umsetzung des Konzepts der Bedarf an zusätzlichem Raum nicht gedeckt werden kann.

Der Investitionsbedarf in den vorhandenen Gebäudebestand kann nicht pauschal mit einem Abschreibungszeitraum von zehn Jahren versehen werden, hier ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer maßgebend, die bei Gebäuden im Bereich zwischen 10 und 25 Jahren – je nach Umfang der baulichen Änderung – liegt, insofern ist ein Investitionsbedarf (Abschreibung und Finanzierung) in Höhe von 212.953 Euro einzuplanen.

## **5. Investitionsbedarf im Verwaltungszentrum**

Die hierzu getroffenen Aussagen können nicht bewertet werden, da eine detaillierte Planung des Investitionsbedarfs nicht vorgenommen wurde.

Unter Verweis auf die Ausführungen zum Stand der Detailplanungen und die in den alten Vorlagen zugrunde gelegten Darstellungen eines Investitionsbedarfs von 1,35 Mio. Euro bei Umsetzung des Raumkonzepts, können die verwaltungsseitig kalkulierten Kosten von insgesamt 266.600,00 Euro nicht nachvollzogen werden.

<sup>36</sup> Basis für diese Nutzungsdauer sind die Angaben der aktuellen AfA-Tabelle des BMF

Wegen der offenkundig fehlenden Detailplanung kann eine konkrete Aussage zur Art und zum Umfang von Umbauten im Verwaltungskomplex nicht gemacht werden, die vom Mieter durchzuführen sind.

Die Ausweisung einer Obergrenze für die Investitionen im Rathaus in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in ihrer Höhe nicht nachvollziehbar, hierzu fehlen weitere Angaben.

Vielmehr ist davon auszugehen, daß die Kosten für Arbeitssicherheit und Behindertengerechtigkeit bestehender Gebäude, die weiterhin von der Verwaltung genutzt werden, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung in vollem Umfang bereinigt werden müssen.

#### **Fazit**

Da weitere Unterlagen hierzu fehlen werden hier die Ansätze der Verwaltung übernommen, obwohl Zweifel an der Richtigkeit dieser Zahlen bestehen.

#### **6. Einsparung von Personalkosten**

Die Verwaltung geht weiterhin davon aus das eine Zusammenlegung des Ordnungs- und Einwohneramtes die Einsparung folgender Stellen „erwirtschaften“ kann:

- 32.00.00100 Fachbereichsleiter/in FB 32
- 32.00.00200 Vorzimmer des Fachbereichsleiters
- 32.02.02220 Sachbearbeiter/in KFZ-Zulassungswesen
- 32.02.02140 Sachbearbeiter/in Fahrerlaubniswesen
- 32.01.20200 Sachbearbeiter/in Verkehrsüberwachung
- 33.00.02250 Sachbearbeiter/in Ermittlungsdienst

Eine umfassende Untersuchung zu den Synergiepotentialen einer Zusammenlegung beider Ämter liegt bisher nicht vor und wurde bisher auch nicht im Rat oder seinen Ausschüssen beraten.

Zweifelslos könnte bei einer Zusammenlegung beider Ämter die Fachbereichsleitung eines Amtes eingespart werden, hier stellt sich jedoch die Frage, ob dies auch die räumliche Zusammenlegung der beiden Fachbereiche erfordert.

Die Erfahrungen aus der Zusammenlegung des ehemaligen Jugend-, Sozial- und Wohnungsamtes auf Basis eines Gutachtens der WPG Kienbaum haben gezeigt, daß

die Fachbereichsleitung nicht a priori die Unterbringung aller Abteilungen an einem Ort erfordert.

Insofern bestehen Zweifel, ob diese Personalkosteneinsparung in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließen kann.

Erhebliche Bedenken bestehen bei der geplanten Streichung der Stelle im Vorzimmer des Fachbereichsleiters, hier ist ebenfalls die Geschäftsführung des Fachbereichs angesiedelt, eine Aufgabe, die sich auch nach Zusammenlegung nicht verändern dürfte.

Darüber hinaus geht die Verwaltung davon aus, daß die Stelle voll besetzt ist, dies ist nicht der Fall. Die derzeitige Stelleninhaberin nimmt die Stelle zu 78% wahr, insofern ist die Höhe der Personalkosteneinsparung entsprechend zu korrigieren.

Auf die fehlerhafte Wiedergabe von Stellenplannummern in der Begründung der Beschlußfassung wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da die Verwaltung zwischenzeitlich den Fraktionen ein Schreiben an die Bezirksregierung zur Kenntnis gegeben hat, in welchem dieser Fehler eingeräumt wurde.

Inwieweit die Korrektur nunmehr reelle Einsparungsvorschläge darstellen, vermag nicht beurteilt werden, da keine gutachterliche Stellungnahme hierzu vorliegt.

Überprüfung der Einsparvorgabe bei den Personalkosten bei einer Zusammenlegung der OE 32 (Ordnungsamt) und OE 33 (Einwohneramt)							Dritte Fassung	
Einsparvorgabe / Vorlage der Stadtverwaltung								
Stellenplannummer	33.00.00100	32.00.00200	32.01.01001	32.02.02280	32.01.02010	33.00.00250		
Korrektur			32.02.02220	32.02.02140	32.01.20200			
2004			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	121.855,61 €	
2005			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	121.855,61 €	
2006			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	121.855,61 €	
2007	12.505,41 €		31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	134.361,02 €	
2008	55.421,64 €		31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	177.277,25 €	
2009	55.421,64 €	21.646,08 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	198.923,33 €	
2010	55.421,64 €	32.469,12 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	209.746,37 €	
2011	55.421,64 €	32.469,12 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	209.746,37 €	
2012	55.421,64 €	32.469,12 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	209.746,37 €	
2013	55.421,64 €	32.469,12 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	209.746,37 €	
2014	55.421,64 €	32.469,12 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	209.746,37 €	
						<b>Summe</b>	<b>1.803.004,67 €</b>	
Erläuterungen								
aktuelle Daten aus dem Stellenplanverfahren der Stadt Remscheid								
Stelle 33.00.002250 = 30 Std.								

Die Korrektur dieser Einsparvorgabe beim Soll-Stellenplan wird in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Soll-Stellenplan / Berechnung der SPD Ratsfraktion Remscheid							
Stellenplannummer	32.00.00100	32.00.00200	32.03.03003	32.02.02200	32.01.02030	33.00.02250	
Korrektur			32.02.02220	32.02.02140	32.01.20200		
Bezeichnung	Fachbereich (FBL)	Vorzimmer PBL	KPZ-Zulassungswesen	Fahrlaubsanträge	Verkehrsüberwachung	Ermittlungsdienst	
Vergütung/Gehalt	BBes A 15	BAT VIIb (IA)	BAT VII/VI (IE)	BAT VIIb (IA)	BAT VIIb (IA)	BAT VIIb (IA)	
Kapazität in Stunden	38,5	30,0	36,5	38,5	38,5	30,0	
Kapazität Vollstelle (%)	100,0	78,0	100	100,0	100	78,0	
2004			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	121.855,61 €
2005			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	121.855,61 €
2006			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	121.855,61 €
2007	12.505,41 €		31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	154.161,02 €
2008	55.421,64 €		31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	175.272,54 €
2009	55.421,64 €	16.881,04 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	194.161,19 €
2010	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	202.601,16 €
2011	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	202.601,16 €
2012	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	202.601,16 €
2013	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	202.601,16 €
2014	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	25.300,61 €	202.601,16 €
						<b>Summe</b>	<b>1.762.526,50 €</b>
Erläuterungen							
	*Stelle wurde mit 100%iger Kapazität eingerechnet, obwohl nur zu 78% besetzt						

Der Ist-Stellenplan weist die im Fachbereich 33 zur Einsparung vorgesehene Stelle als derzeit unbesetzt aus, eine interne Ausschreibung dieser Stelle ist bisher u.E. nicht erfolgt, mithin wäre zu prüfen, ob die Stelle ggf. auch ohne Verwirklichung des Verwaltungskomplexes eingespart werden könnte.

Ist-Stellenplan / Berechnung der SPD Ratsfraktion Remscheid							
Stellenplannummer	32.00.00100	32.00.00200	32.03.03003	32.02.02200	32.01.02030	33.00.02250	
Korrektur			32.02.02220	32.02.02140	32.01.20200		
Bezeichnung	Fachbereich (FBL)	Vorzimmer PBL	KPZ-Zulassungswesen	Fahrlaubsanträge	Verkehrsüberwachung	Ermittlungsdienst	
Vergütung/Gehalt	BBes A 15	BAT VIIb (IA)	BAT VII/VI (IE)	BAT VIIb (IA)	BAT VIIb (IA)	BAT VIIb (IA)	
Kapazität in Stunden	38,5	30,0	36,5	38,5	38,5	30,0	
Kapazität Vollstelle (%)	100,0	78,0	100	100,0	100	78,0	
2004			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	96.555,00 €
2005			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	96.555,00 €
2006			31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	96.555,00 €
2007	12.505,41 €		31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	109.060,41 €
2008	55.421,64 €		31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	151.976,64 €
2009	55.421,64 €	16.881,04 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	168.860,58 €
2010	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	177.302,53 €
2011	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	177.302,53 €
2012	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	177.302,53 €
2013	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	177.302,53 €
2014	55.421,64 €	25.325,91 €	31.616,76 €	32.469,12 €	32.469,12 €	0,00 €	177.302,53 €
						<b>Summe</b>	<b>1.509.520,40 €</b>
Erläuterungen							
	*Stelle wurde mit 100%iger Kapazität eingerechnet, obwohl nur zu 78% besetzt						
	Ermittlungsdienst **Stelle ist seit dem 15. April 2002 unbesetzt und wurde bisher - nachweislich der Stellenausschreibungen im Mitarbeitermagazin "WR" - nicht intern ausgeschrieben						

Die Überprüfung der vorgenannten Fragen kann an dieser Stelle nicht erfolgen, hierfür sollte jedoch ggf. eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt werden, analog zur Vorgehensweise bei der Zusammenlegung von Jugend-, Sozial- und Wohnungsamt.

In der Raumplanung für den Verwaltungskomplex ist die Ausweisung einer Hausmeisterwohnung vorgesehen, eine Aussage zur Stelle des Hausmeisters in diesem Objekt hingegen fehlt. Da bei den freizuziehenden Objekten keine Hausmeister beschäftigt sind, muß im Sinne eines „worst-case“ die erforderliche Stelleneinrichtung berücksichtigt werden.

Wird für die Beschäftigung eines Hausmeisters die Lohngruppe BMT 03 (A) angesetzt, so ergeben sich jährliche Personalmehrkosten in Höhe von 30.700 Euro.

Bei der Größe des zu betreuenden Objekts ist von einer vollen Stelle auszugehen, unter Berücksichtigung des 10-Jahres-Zeitraumes ergibt sich somit eine Belastung in Höhe von 307.000 Euro.

### **Fazit**

---

Das Einsparvolumen des Soll-Stellenplans ist auf 176.252 Euro p.a. zu reduzieren.  
Das Einsparvolumen des Ist-Stellenplans ist auf 150.952 Euro p.a. zu reduzieren.

Die zusätzlichen Kosten für eine Hausmeisterstelle in Höhe von ca. 30.700 p.a. Euro sind zu berücksichtigen.

## **7. Haushaltswirtschaftliche Betrachtung des Projektes**

Der Ratsbeschuß vom 29. April sieht vor, daß eine jährliche Mehrbelastung für den städtischen Haushalt von 200.000 Euro nicht überschritten werden darf.

Eine Überprüfung der Vorlage auf Stimmigkeit mit dieser Vorlage ist aufgrund der hier gewählten Vorgehensweise einer zehnjährigen Betrachtung nicht möglich, hier fehlt somit die kamerale Darstellung der Ausgaben und Einnahmen im Rahmen des Haushaltes.

### **Fazit**

---

Eine nachvollziehbare kamerale Darstellung des Gesamtverfahrens, u.a. auch durch Angabe der entsprechenden Haushaltsstellen, fehlt.

## **8. Fehlende Prüfung von Alternativen**

Insgesamt muß bemängelt werden, daß eine ernsthafte Berechnung von alternativen Unterbringungsmöglichkeiten nicht erfolgte.

Hierzu zählt insbesondere die mögliche Unterbringung von Verwaltungseinheiten in geeigneten – derzeit ungenutzten – Bürogebäuden.

So war in einer ersten Vorlage zur Raumplanung der Stadt Remscheid (Drs. 28/51) das Gebäude der Firma Sopp in Remscheid-Lüttringhausen als geeignetes Mietobjekt ausgewiesen worden, hierfür wurden jährliche Mietkosten von 306.000,00 DM (153.000 Euro) angegeben.

Der Investitionsbedarf an diesem Standort sollte nach Auffassung der Verwaltung gering sein, da vorhandene Einbauschränke und Installationen weiter genutzt werden könnten.

Ein ähnliches Objekt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Remscheid-Lennep, es handelt sich hier um ein Bürogebäude des RWE, das nach dem Fortzug der Regionalverwaltung nur noch teilweise genutzt wird. Eine Alternativberechnung für dieses Projekt liegt nicht vor.

## 9. Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Basis der erläuterten Annahmen (bei einer zehnjährigen Betrachtung)

### 1 Verkäufe städtischer Verwaltungsgebäude

Hastener Straße 11	400.000	
Martin-Luther-Straße 28	450.000	
	850.000	
Summe	850.000	
Einsparungen aus Zins und Tilgung zu 6%		51.000
Zwischenfinanzierung für 1 Jahr Leerstand		./ 5.100
		45.900

### 2 Einmalige Aufwendungen / Investitionen

EDV-Anbindung ✕	216.600	
Archiv Honsberger Straße	20.000	
Bücherei Gertenbachstraße	10.000	
Arbeitsplätze – 333 à 500,00 Euro	166.500	
Bezug Rathaus ✕	50.000	
Umbau Rathaus Lüttringhausen ✕	15.000	
Erstellung Parkpalette Busbahnhof ✕	35.000	
	513.100	
Belastung Zinsen 6 %		./ 15.595
Belastung Tilgung 10%		./ 51.310
		./ 66.905

**3 Mietvergleichsrechnung**

Differenz zw. heutiger und künftiger Miete	./.. 741.507
--------------------------------------------	--------------

**4 Investitionsbedarf in den vorh. Gebäudebestand**

Zusätzlicher Raumbedarf	67.542
Bereinigung des weiter bestehenden Raumbedarfs	./.. 41.958
Gebäude Honsberger Straße 2 -4	51.290
Gebäude Hindenburgstraße 52	72.884
Gebäude Hastener Straße 11	47.915
Gebäude Martin-Luther-Straße 57	6.871
Gebäude Rathaus	3.138
Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 7	4.012
Bereinigung Weiternutzung Schützenstraße 57	./.. 8.960
Bereinigung Weiternutzung Rathaus Remscheid	./.. 3.138
	199.596

**5 Einsparung von Personalkosten**

Einsparvolumen des Soll-Stellenplans	176.252
Bereinigung der unbesetzten Stelle 33.00.02250	./.. 25.300
zusätzliche Kosten für den Einsatz eines Hausmeisters	./.. 30.700
	150.952

**6 Mieteinnahmen**

Hausmeisterwohnung Verwaltungskomplex	2.333
Rathaus Lüttringhausen	8.976
	11.309

**7 Belastung aus Kündigungsfristen**

Einsparung im Durchschnitt von 10 Jahren ✕	83.841
--------------------------------------------	--------

<b>Durchschnittliche jährliche Belastung</b>	<b>316.814</b>
----------------------------------------------	----------------

Die mit ✕ versehenen Positionen sind gegenüber der Verwaltungsvorlage unverändert übernommen worden, da eine detaillierte Berechnung der Kosten wegen fehlender Unterlagen nicht erfolgen kann.

## **10. Fazit**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung kommt zu einer weit über der Verwaltungsvorlage liegenden Mehrbelastung, dabei ist zu berücksichtigen, daß einige Parameter dieser Berechnung noch unverändert aus der Verwaltungsvorlage übernommen wurden.

Aus diesem Grunde kann angenommen werden, daß die jährliche Belastung wesentlich höher sein dürfte.

Der eingangs wiedergegebene Ratsbeschluß vom 19. April 2002 kann in seiner wesentlichen Forderung nicht erfüllt werden.

Remscheid, 5. Juli 2002

Sven Wiertz  
Fraktionsgeschäftsführer