

## → NEUBAU WIRTSCHAFTLICHER ALS SANIERUNG

Die kommunalen Gebäude stellen einen erheblichen Teil des Anlagevermögens einer Gemeinde dar. Dieses zu erhalten, ist eine der zentralen Aufgaben jeder Kommune. Gleichzeitig haben die damit verbundenen Aufwendungen einen erheblichen Einfluss auf den (Ergebnis-)Haushalt, denn rund 80 Prozent der Lebenszykluskosten eines Gebäudes entfallen auf die Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Frage nach der Wirtschaftlichkeit von Sanierung, Anbau oder Neubau eines Gebäudes ist somit nicht einfach zu beantworten. Vorgeschaltete Wirtschaftlichkeitsvergleiche schaffen hier die notwendige Klarheit.

Die gpaNRW hat zu dieser Thematik die Stärkungspaktkommune Bottrop beraten, die im Haushaltssanierungsplan die Aufgabe des städtischen Saalbaus beschlossen hatte.

Im Jahr 2016 war zunächst ein Investorenauswahlverfahren für die Immobilie auf Grundlage eines von der Verwaltung vorbereiteten Rahmenkonzeptes geplant. Zwischenzeitlich wurde der Saalbau zunächst als Notunterkunft für Geflüchtete sowie im Zuge der Rathaussanierung als Standort der städtischen Druckerei und der Briefwahlstelle sowie als Lager genutzt. Bereits im Zusammenhang mit der Beratung zum Investorenauswahlverfahren wurde angeregt, einen Teil der Fläche des Saalbaus für einen Rathausanbau bzw. einen Verwaltungsneubau zu nutzen. Neben dem Rathaus unterhält die Stadt Bottrop noch weitere eigene und angemietete Verwaltungsgebäude im Stadtgebiet, die aufgegeben und zentralisiert werden könnten. Weiterhin hatte die Stadt Bottrop in Erwägung gezogen, dass ehemalige RAG-Gebäude am Rande der Bottroper Innenstadt zu erwerben, um es nach einer Sanierung als Verwaltungsstandort zu nutzen.

Damit mussten verschiedene Handlungsalternativen quantitativ und qualitativ untersucht werden.

Nur über einen methodischen Vergleich aller betriebswirtschaftlichen Kosten einer Sanierungs- oder Neubauvariante kann die wirtschaftlichste Realisierungsvariante ermittelt werden. Dabei sind die notwendigen Anpassungen der Buchwerte und Abschreibungen ebenso zu berücksichtigen wie die Investitionskosten, notwendige Interimsmaßnahmen, die jeweiligen Betriebskosten oder die Finanzierung.

Mit der Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie einer anschließenden Nutzwertanalyse hat die gpaNRW ein externes Beratungsunternehmen beauftragt.

Es wurden einerseits die Grundstücks- und Gebäudewerte sowie die Finanzierungs- und Unterhaltungskosten berücksichtigt sowie andererseits die Mietzahlungen und möglichen Einnahmen durch den Verkauf der dann nicht mehr benötigten Liegenschaften. Hinzu kamen weitere Bewertungskriterien wie Verkehrsanbindung, Zentralität der Verwaltung aber auch das Leerstandsrisiko des RAG-Gebäudes.

Im Untersuchungsverlauf zeigte sich, dass der Verkauf des Saalbaugrundstücks und ansonsten die Beibehaltung des status quo des Bürogebäudebestandes die mit Abstand schlechteste Variante ist. Auch die Alternative mit Ankauf des ehemaligen RAG-Gebäudes wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen verworfen.

Die wirtschaftlichste Handlungsoption zur Optimierung des Büroflächenbedarfs sieht im Endergebnis einen Neubau der Verwaltung neben dem Rathaus und teilweise auf dem ehemaligen Saalbaugelände vor, wobei der tatsächliche Flächenbedarf zuvor von den städtischen Dienststellen ermittelt wurde und Niederschlag in der Beratung gefunden hat. Der sich daraus ergebende Flächenbedarf für einen Neubau eröffnet zudem die Option, eine Teilfläche des Saalbaugeländes zur Gegenfinanzierung zu veräußern. Im Ergebnis wurde daher der Stadt Bottrop empfohlen, im Saalbaumfeld einen Verwaltungsneubau – aufgeteilt auf mehrere Baukörper - zu errichten.

Ihr Ansprechpartner:



Christian Möhlheinrich

Beratung

m 0172/26 15 497

e [christian.moehlheinrich@gpa.nrw.de](mailto:christian.moehlheinrich@gpa.nrw.de)