

Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes Begleitende Prüfung des Büroraumkonzeptes der Stadt Sankt Augustin

1. Allgemeine Informationen zur Prüfung	2
1.1 Prüfungsauftrag und Prüfungsgegenstand	2
1.2 Prüfungsablauf	2
2. Prüfungsergebnisse	3
2.1 Fazit	3
2.2 Prüfungen	4
2.2.1 Prüfung der Wirtschaftlichkeit	4
2.2.1.1 Standorte der Verwaltung, Entfernungen und Wegeverbindungen	4
2.2.1.2 Raumbedarf	4
2.2.1.3 Raumangebot „Altes Postgebäude“	5
2.2.1.4 Vergabeprüfung	5
2.2.1.5 Kostenvergleich / Laufzeit von Mietverträgen	6
2.2.1.5.1 Kosten Ärztehaus und Technopark.....	7
2.2.1.5.2 „Altes Postgebäude“.....	7
2.2.1.5.3 Einbeziehung der zukünftigen Personalentwicklung	8
2.2.1.6 Sonstige umzugsbedingte Kosten.....	10

1. Allgemeine Informationen zur Prüfung

1.1 Prüfungsauftrag und Prüfungsgegenstand

Gesetzlich normiert sind die Aufgaben der örtlichen Rechnungsprüfung in § 103 GO NRW. Hiernach hat die örtliche Rechnungsprüfung gesetzliche Aufgaben der Jahresabschlussprüfung gem. § 101 Abs. 1 Nr. 1 GO NRW und darüber hinaus die vom Rat in der Rechnungsprüfungsordnung (RPO) der Stadt Sankt Augustin vom 24.10.2012 übertragenen Aufgaben zu erledigen.

Im Rahmen der Aufstellung der Prüfungsplanungen 2014 ff. wurde in einer ersten Risikoeinschätzung durch das Rechnungsprüfungsamt die Erarbeitung eines neuen, auf den zukünftigen Bedarf ausgerichteten, Büroraumkonzeptes der Stadt Sankt Augustin in den Blick genommen.

Um eine wirtschaftliche Prüfung durchführen zu können, hat sich das Rechnungsprüfungsamt für eine begleitende Prüfung entschieden. Der Verwaltung wurde am 25.02.2014 die Durchführung einer begleitenden Prüfung des „Raumkonzeptes Rathaus“ mitgeteilt.

Im Rahmen der begleiten Prüfung sind folgende Prüfungen geplant:

- Wirtschaftlichkeit des Büroraumkonzeptes
- Kaufvertrag der Immobilie Markt 71 (Ärztehaus) im Falle eines Verkaufes
- Mietvertragsentwurf für einen neuen Standort im Falle einer Anmietung

1.2 Prüfungsablauf

Die Prüfung der Sitzungsvorlage für den Haupt- und Finanzausschuss am 15.04.2015 erfolgte von 25. März bis zum 09. April 2015. Die Ergebnisse wurden mit dem Bürgermeister, dem Technischen Beigeordneten und dem Fachbereichsleiter 9 besprochen und den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses für die Sitzung am 15.04.2015 zur Kenntnis gegeben.

In einem **Fazit** werden die wesentlichen Prüfungsergebnisse sowie Chancen und Risiken zusammengefasst.

2. Prüfungsergebnisse

2.1 Fazit

Das Rechnungsprüfungsamt hält grundsätzlich die Anmietung des „Alten Postgebäudes“ für wirtschaftlich sinnvoll. Eine endgültige Aussage zur Wirtschaftlichkeit kann erst bei Vorlage des Mietvertrages getroffen werden.

Parallel dazu sollten dann auch die Vorbereitungen für den Verkauf der Immobilie Ärztehaus erfolgen. Eine Prüfung dieses Vertrages und der Wirtschaftlichkeit wird mit Vorlage des Kaufvertragsentwurfs erfolgen.

Chancen und Risiken

Mit dem Abschluss des beabsichtigten Mietvertrages für das „Alte Postgebäude“ und der Aufteilung der Aufgaben auf zwei Standorte „Allgemeine Verwaltung“ und „Technisches Rathaus“ ist eine bürgerfreundlichere Erreichbarkeit und eine wirtschaftlichere Aufgabenerledigung möglich.

Mit der in der o.a. Sitzungsvorlage genannten Variante 1 und der Möglichkeit, weitere Flächen entsprechend des Bedarfs anzumieten, wäre eine Unterbringung des Personals in den kommenden Jahren möglich, ohne auf neue Standorte zurückgreifen zu müssen. Bei einer Entscheidung für diese Alternative sollte auch berücksichtigt werden, dass aufgrund des aktuellen Bedarfs anderer Behörden und der wachsenden Attraktivität des Zentrums, das Angebot an Büroflächen in Zentrumsnähe auf Dauer sehr eingeschränkt sein kann.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei einer Nichtanmietung die Auslagerung von einer weiteren Organisationseinheit zukünftig notwendig wird. Für die Kostenberechnung eines Arbeitsplatzes wären lt. Gutachten der KGST 4.455 € und eine Fläche von 20,20 m² zu berücksichtigen.

Langfristig bestünde damit auch eine Option, die von der Verwaltung nicht weiter verfolgten Alternativen bezüglich des Rathauses in zukünftige Wirtschaftlichkeitsüberlegungen mit einzubeziehen und weiter zu verfolgen. Dies empfiehlt sich insbesondere auf Grund des Gebäudealters und des in Zukunft anstehenden Sanierungsaufwandes.

Eine lange vertragliche Bindungsdauer über 15 Jahre steht dem grundsätzlich nicht entgegen, da die Entwicklung des Zentrums langfristig gute Perspektiven ermöglicht, bei einer Entscheidung für eine neue Rathauslösung einen Nachmieter zu finden.

2.2 Prüfungen

2.2.1 Prüfungen der Wirtschaftlichkeit

Das Rechnungsprüfungsamt hat auf Grundlage der Verwaltungsvorlage für den Haupt- und Finanzausschuss am 15.04.2015 und eines ersten Entwurfs des Gewerberaummietvertrages für das „Alte Postgebäude“ vom 13.11.2014 Wirtschaftlichkeitsaspekte geprüft, die dem Haupt- und Finanzausschuss als Beratungsgrundlage dienen sollen.

2.2.1.1 Standorte der Verwaltung, Entfernungen und Wegeverbindungen

Die Verwaltung ist derzeit in folgenden Standorten im Eigentum oder durch Anmietung untergebracht.

- **Rathaus**
- **Ärztehaus Erdgeschoss**
Fachdienst Bürgerservice
- **Ärztehaus 2. und 3. Obergeschoss**
Fachbereich Kinder, Jugend und Schule
- **Gebäude „Technopark“ 4., 5. und 6. Obergeschoss**
Fachbereich Kinder, Jugend und Schule,
Fachbereich Gebäudemanagement
Büro für Natur- und Umweltschutz

2.2.1.2 Raumbedarf

Die Verwaltung hat ein neues bürgerfreundliches Büroraumkonzept entwickelt. Das Konzept basiert auf der Grundlage einer Mietoption für das umgebaute „Alte Postgebäude“.

Durch Verlagerung der Verwaltung auf zwei Standorte (Rathaus und „Altes Postgebäude“) soll eine bürgerfreundlichere Ausrichtung der Verwaltung erreicht werden. Die Verwaltung soll nach diesem Konzept auf die beiden Standorte „Allgemeine Verwaltung“ und „Technisches Rathaus“ aufgeteilt werden.

Der Raumbedarf wurde auf Grundlage der IST-Basis ermittelt. Dabei wurde lt. Aussage der Verwaltung berücksichtigt, dass die derzeit ausgeschriebenen Stellen im Raumkonzept unterzubringen sind.

Für die zukünftige Personalentwicklung hat das Rechnungsprüfungsamt bei der Beurteilung der räumlichen Anforderungen die Prognose mit jährlich durchschnittlich 5,5 neuen Stellen zugrunde gelegt, denn diese erscheint sachgerecht und nachvollziehbar.

2.2.1.3 Raumangebot „Altes Postgebäude“

Durch die beabsichtigte Anmietung des „Alten Postgebäudes“ würde die Stadt Sankt Augustin in der Variante 0 eine um 803 m² und in der Variante 1 eine um 1.435 m² größere Fläche nutzen als bisher. Die Mehrfläche ist auch dadurch bedingt, dass durch einen Umbau des bestehenden Gebäudes sehr tiefe Büros und auch große Verkehrsflächen geschaffen werden müssen.

Nach dem Umbau verfügt das „Alte Postgebäude“ über die Energieeffizienz nach aktuellen Vorgaben und einen barrierefreien Zugang. Im Kellergeschoss ist eine Erweiterung des Archivs möglich. Auf Grund der vorhandenen Gebäudestruktur ist eine optimale Büroraumplanung aber nur eingeschränkt möglich.

Im Mietvertrag sollten deshalb für folgende Punkte Festlegungen getroffen werden:

- Wirtschaftliche Aufteilung der Büroflächen (Einzel oder Doppelbüros)
- Anforderungen für Elektro- und IT Installation
- Aufstellung der von der „Regelung betroffenen Anlagen, Einrichtungen und Zubehör“ und die hierfür festgelegte Zuständigkeit

2.2.1.4 Vergabepfung

Die Verwaltung hat geprüft, ob die Anmietung des Gebäudes dem Vergaberecht unterliegt.

Lt. Ausführungen des EuGH unterliegt eine Anmietung der Vergabeordnung, wenn die Stadt sich mit dem Anforderungsrahmen einen entscheidenden Einfluss auf die Planung der Bauleistung gesichert hat und der Hauptgegenstand in der Erbringung der Bauleistung zugunsten des öffentlichen Auftraggebers liegt.

Ein Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude unterliegt nur dann nicht dem Vergaberecht, wenn der Auftraggeber auf die Ausführungen der Bauleistungen keinen entscheidenden Einfluss ausüben kann. Stellt der Auftraggeber hingegen präzise Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudes auf und lässt sich ein Prüfungsrecht einräumen, bestehen am Vorliegen eines öffentlichen Bauauftrages keine Zweifel. Anders kann es allenfalls sein, wenn der öffentliche Auftraggeber lediglich einen groben Rahmen vorgibt oder ein Nutzungskonzept beschreibt, dem Unternehmer bei der konkreten Umsetzung / Ausgestaltung des Gebäudes jedoch weitgehend freie Hand lässt.

Aus der Historie ist erkennbar, dass die Verwaltung keinen entscheidenden Einfluss auf die Investitionen, Gestaltung und Raumplanung nehmen konnte bzw. genommen hat.

Aus diesem Grund sieht die Verwaltung die Erfordernis nicht gegeben, das Vergaberecht nach genanntem EuGH-Urteil für diesen Fall anwenden zu müssen.

Dieser vom Fachbereich Gebäudemanagement, dem Rechtsdienst und der Vergabestelle vertretenen Rechtsauffassung schließt sich das Rechnungsprüfungsamt auf Grund der dargelegten Historie an.

2.2.1.5 Kostenvergleich / Laufzeit von Mietverträgen

Das Rechnungsprüfungsamt hat einen Kostenvergleich zwischen den bisher genutzten Außenstellen des Rathauses und der Veränderung bei Anmietung des „Alten Postgebäudes“ aufgestellt.

Für Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sind auch Kosten für weitere zukünftig erforderliche Arbeitsplätze mit einzubeziehen. Folglich wurde auch der prognostizierte Mehrbedarf in die Betrachtung mit einbezogen. Für die Kostenberechnung eines Arbeitsplatzes wurden Vergleichswerte lt. Gutachten der KGST in Höhe von 4.455 € und eine Fläche von jeweils 20,20 m² berücksichtigt.

Die bestehenden Mietverträge haben unterschiedliche Laufzeiten.

Der Mietvertrag für die Flächen des Bürgerservice endet am **31.03.2016** und verlängert sich jeweils um ein Jahr, soweit keine Kündigung erfolgt. Eine Kündigung hat sechs Monate vor Mietende zu erfolgen.

Der Mietvertrag im Technopark endet am **30.04.2018** und verlängert sich ohne Kündigung um drei Jahre. Eine Kündigung hat zwölf Monate vor Mietende zu erfolgen.

Weitere Möglichkeiten, zukünftig zusätzliche Anmietungen in den aktuell genutzten Standorten Ärztehaus und Technopark vorzunehmen, stehen lt. Sitzungsvorlage derzeit nicht zur Verfügung. Im Rahmen der Prüfung hat der Fachbereich 9 hierfür eine aktuelle Abfrage durchgeführt. Derzeit aktuell frei gewordene Flächen befinden sich kurz vor einer Neuvermietung und stehen somit nicht für eine zukünftige Anmietung zur Verfügung.

Dies führt zur der Annahme, dass aufgrund des derzeitigen Bedarfs anderer Behörden und der wachsenden Attraktivität des Zentrums das Angebot an geeigneten Büroflächen auch auf Dauer knapp sein kann.

Im Folgenden sollen die finanziellen Aufwendungen für Mietkosten für die Objekte Ärztehaus, Bürgerservice und TechnoPark mit den aufgrund des ersten Entwurfs des Mietvertrages mit dem Investor vom 13.11.2014 voraussichtlich entstehenden Aufwendungen für Mietkosten für das „Alte Postgebäude“ gegenüber gestellt werden.

Dabei werden auch die beiden Varianten 0 und 1 entsprechend berücksichtigt. Mit der Variante 0 kann die Unterbringung des kurzfristigen Personalbedarfs sichergestellt werden. Mit der Variante 1 könnte auch auf zukünftige personelle Entwicklungen reagiert werden.

2.2.1.5.1 Ärztehaus und Technopark

Jährliche Mietkosten für die Objekte Ärztehaus, Bürgerservice, TechnoPark

	Ärztehaus (Fachbereich 5)	Ärztehaus (Bürgerservice)	TechnoPark
Büroflächen lt. Mietvertrag mit Nebenflächen	940,00 m ²	514,00 m ²	1.109,00 m ²
Mietvertrag	Eigentum	Bis 31.03.2016 Kündigung 6 Monat vor Ablauf, ansonsten Verlängerung um 1 Jahr	Bis 30.04.2018 Kündigung 12 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit, Verlängerung 2 x 3 Jahre möglich
Jahreskosten incl. Kosten für Stellplätze	134.700 €	80.300,- €	178.000,- €
Summe Jahreskosten, incl. Kosten für Stellplätze			393.000,- €
Bürofläche gesamt			2.563,00 m²

2.2.1.5.2 „Altes Postgebäude“

Jährliche Mietkosten für das Objekt Technisches Rathaus (Variante 0 und 1)

	Techn. Rathaus ohne Staffelgeschoss (Variante 0)	Techn. Rathaus mit Staffelgeschoss (Variante 1)
Büroflächen lt. Mietvertragsentwurf mit Nebenflächen	3.366,00 m ²	3.998,00 m ²
Jahreskosten incl. Kosten für Stellplätze	486.700,- €	593.700,- €
Zinersparnis Verkauf Ärztehaus durch redu- zierte Kreditaufnahme	- 28.600,- €	- 28.600,- €
Summe Jahreskosten, incl. Kosten für Stellplätze	458.100,- €	565.100,- €

2.2.1.5.3 Einbeziehung der zukünftigen Personalentwicklung

Das Rechnungsprüfungsamt hat eine mögliche zukünftige Personalentwicklung mit einem jährlichen Zuwachs von 5,5 Stellen und die entsprechenden Auswirkungen in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Dabei wurden die Jahreskosten der bisherigen Standorte sowie fiktive Kosten für die Anmietung neuer Flächen den Varianten 0 und 1 gegenübergestellt. Die fiktiven Mietkosten wurden einem Gutachten der KGSt entnommen.

Jährliche Kosten eines Büroarbeitsplatzes nach KGSt (Stand 2014/2015):

Jährlicher Ansatz Mietkosten je Büroarbeitsplatz: 4.455,- €

Durchschnittliche Größe eines Büroarbeitsplatzes,
incl. durchschnittliche Größe für Keller und Archivfläche 20,20 m²

Summe Jahreskosten für 11 Arbeitsplätze in 2016 / 2017	11 Arbeitsplätze x 4.455,- € rd. 49.000,- €
Summe der Fläche für 11 Arbeitsplätze in 2016 / 2017	11 Arbeitsplätze x 20,20 m ² rd. 222 m²

Gesamte Jahreskosten Mietkosten 2016 /2017	393.000,- € + 49.000,- € 442.000,- €
Gesamte erforderliche Bürofläche 2016/2017	2563 m ² + 222 m ² rd. 2.785,00 m²

Der Mietvertragsentwurf des Investors sieht einen Mietbeginn im Jahr 2017 vor. Die Vergleichsrechnung berücksichtigt deshalb eine prognostizierte Personalentwicklung von 11 Stellen bis zum Jahr 2017 in den Varianten 0 und 1.

	Variante 0	Variante 1
Differenz 2016/ 2017 (+ 11 Mitarbeiter)	458.100,- € - 442.000,- € 16.100,- €	565.100,- € - 442.000,- € 123.100,- €
	3.366 m ² – 2.785 m ² 581 m ²	3.998 m ² - 2.785 m ² 1.213 m ²

Die Vergleichsrechnung berücksichtigt eine prognostizierte Personalentwicklung von jährlich 5,5 Stellen ab dem Jahr 2018 in der Variante 1.

Summe Jahreskosten für 5,5 Arbeitsplätze		5,5 Arbeitsplätze x 4.455,- € rd. 24.500,- €
		5,5 Arbeitsplätze x 20,20 m ² 111 m ²

Differenz 2018 (+ 5,5 Mitarbeiter)	-----	565.100,- € - 466.500,- € 98.600,- €
	-----	3.998 m ² - 2.896 m ² 1.102 m ²

Differenz 2019 (+ 5,5 Mitarbeiter)	-----	565.100,- € - 491.000,- € 74.100,- €
	-----	3.998 m ² - 3.007 m ² 991 m ²

Differenz 2020 (+ 5,5 Mitarbeiter)	-----	565.100,- € - 515.500,- € 49.600,- €
	-----	3.998 m ² - 3.118 m ² 880 m ²

Differenz 2021 (+ 5,5 Mitarbeiter)	-----	565.100,- € - 540.000,- € 25.100,- €
	-----	3.998 m ² - 3.229 m ² 769 m ²

Differenz 2022 (+ 5,5 Mitarbeiter)	-----	565.100,- € - 564.500,- € 600,- €
	-----	3.998 m ² - 3.340 m ² 658 m ²

Auswertung der ermittelten Daten aus der zukünftigen Personalentwicklung:

In der Variante 0 wären bis 2017 noch Möglichkeiten zusätzliches Personal im Raumkonzept zu berücksichtigen. Ab 2018 ist eine Unterbringung von zusätzlichem Personal nur noch bei der Variante 1 wirtschaftlich sinnvoll.

Ohne Anmietung des „Alten Postgebäudes“ sind dann andere Möglichkeiten zu prüfen. Als Vergleichswert für die dafür anfallenden Kosten gilt ebenfalls der KGSt Wert.

2.2.1.6 Sonstige umzugsbedingte Kosten

Umzug, Möblierungs- und Beleuchtungskosten wurden auf der Grundlage bisheriger Erfahrungswerte ermittelt. Für notwendige Umzüge wurden 144.000 €, für ergänzende Möblierung 35.000 €, für die Einrichtung des zweiten Archivstandortes 26.000 €, für den Einbau und die Einrichtung von Teeküchen 25.000 € und für die Beleuchtung bei entsprechender Regelung im Mietvertrag 20.000 € veranschlagt. Die Gesamtkosten von 240.000 € wurden über 15 Jahre mit jährlich 16.000 € in den Mietkosten berücksichtigt.

Die notwendigen Kosten sind in den Haushaltsjahren, in denen die Aufträge erteilt und abgewickelt werden, zu veranschlagen und dafür dann ggf. in die Haushaltsberatungen mit aufzunehmen. Eine Prüfung erfolgt bei der Vorlage eines endgültigen Mietvertrages. Der mit 16.000 € in den Mietkosten enthaltene Ansatz wurde deshalb in der obigen Tabelle herausgerechnet.

Mit dem Abschluss des beabsichtigten Mietvertrages für das „Alte Postgebäude“ und der Aufteilung der Aufgaben auf zwei Standorte („Allgemeine Verwaltung“ und „Technisches Rathaus“) werden auch Umbaumaßnahmen im Rathaus erforderlich werden. Eine Kostenschätzung hierfür wird bei einer endgültigen Prüfung des Mietvertrages erfolgen.

Mit einer Nutzung des „Alten Postgebäudes“ für Verwaltungszwecke ist eine Anbindung an den Serverraum des Rathauses erforderlich. Die Kosten hierfür sind bis zum Abschluss eines Mietvertrages noch zu ermitteln.

Um den geplanten Umzug für die Bürger/innen und Mitarbeiter/innen in einem zumutbaren Rahmen durchführen zu können, wird eine überlappende Mietzeit der bisherigen und neuen Gebäude notwendig sein. Diesbezüglich sind entsprechende Kosten im Haushalt zu veranschlagen.