

Ref./ FD Liegenschaften
Sachbearbeiter/in: Herr Früchtnicht
Aktenzeichen: 65-1161.00 GV27 BA
Vorlage Nr.: 2020/FD65/053
Datum: 31.10.2020

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Aufnahme einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung und Ankauf des Bürogebäudes Poggenburger Straße 7 in Brake

Beratungsfolge:

Gremium	am
Ausschuss für Bauen, Kreisentwicklung, Landwirtschaft und Umwelt	24.11.2020
Kreisausschuss	07.12.2020
Kreistag	14.12.2020

Beschlussvorschlag:

- a.) In den Haushaltsplan 2020 wird eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.250.000 € für den Ankauf des Bürogebäudes Poggenburger Straße 7 in Brake aufgenommen; für die Deckung sollen nicht in Anspruch genommenen Verpflichtungsermächtigungen im Finanzhaushalt der Liegenschaftsverwaltung, KST 4061, für die BBS-Brake, Schadstoffsanierung 1. OG (819.000 €) und Bauhalle/Werkstattbereich (1.969.400 €) in Anspruch genommen werden.
- b.) Einem rechtsverbindlichen Ankauf des Gebäudes durch die Verwaltung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Ausgangssituation – zukünftiger Flächenbedarf und Standorte der Kreisverwaltung

Die Kreisverwaltung hat seit mehreren Jahren das neben dem Kreishaus befindliche Bürogebäude der EWE AG zum großen Teil angemietet. Neben diesem bestehen weitere

externe Standorte, in den Fachdienste der Kreisverwaltung mittels befristeter Mietverträge untergebracht sind. Die größten Flächen werden aktuell im Bereich Hinter der Rönnel (ca. 700 qm) für 18 Arbeitsplätze und EWE Gebäude (ca. 1100 qm) für 45 Arbeitsplätze angemietet.

Der Eigentümer der Immobilie, die EWE AG, ist Ende 2019 auf den Landkreis zugekommen und hat das Gebäude zum Kauf angeboten. Die EWE selbst nutzt nur noch einen kleinen Teil des Gebäudes und des zugehörigen Außengeländes für die Bezirksmeisterei, dessen Struktur mittelfristig den übrigen Meistereistandorten an einem neuen Standort angepasst werden muss. Das Gebäude weist eine Gesamtnutzfläche von rund 2.300 qm auf, die zum großen Teil aus direkt nutzbaren Büroflächen besteht. Weiterhin gehören zu der Immobilie Außenanlagen mit Stellplätzen sowie Garagen und sonstige Nebenräume, die ebenfalls schon teilweise von der Kreisverwaltung angemietet werden. Das Grundstück mit den Gebäuden hat eine Fläche von rund 6920 qm, hinzu kommt das Grundstück mit der Stellplatzanlage an der Ecke der Rönnelstraße mit einer Fläche von rund 700 qm (vgl. Anlage 1, Lageplan).

Aufgrund des durch zusätzliche Aufgaben erfolgten Zuwachses an Mitarbeiter_innen ist die Konzentration der Kreisverwaltung allein auf den Hauptstandort Poggenburger Straße 15 nicht möglich. Aktuell ist davon auszugehen, dass dauerhaft rund 70 Arbeitsplätze der Kernverwaltung außerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden müssen. Auch in anderen Landkreisen zeigt sich, dass die bisherige räumliche Beschaffenheit der Kreishäuser nicht mehr ausreicht, sodass zusätzliche Flächen durch Ankauf oder Neubau geschaffen werden müssen. Der Ankauf des EWE-Gebäudes bietet die Möglichkeit, die Außenstellen zu reduzieren und durch die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Verwaltungsgebäude funktional zu konzentrieren. Damit werden sich dauerhaft die Verwaltungsabläufe und die Erreichbarkeit für Bürger_innen und sonstige Besucher_innen der Kreisverwaltung verbessern lassen. Hierbei wird angestrebt, die Anmietung im Bereich Hinter der Rönnel und am Postplatz nach Erwerb und vollständiger Nutzung des EWE-Gebäudes aufgeben zu können.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Im Rahmen der Verhandlungen wurde ein Kaufpreis in Höhe von 1.150.000 € im beiderseitigen Einvernehmen, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Gremien der EWE AG sowie der Gremien des Landkreises Wesermarsch abgestimmt.

Parallel zu den Kaufverhandlungen wurde durch die Liegenschaftsverwaltung unter Beachtung des § 12 Abs. 1 KomHKVO ein Wirtschaftlichkeitsvergleich unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durchgeführt.

Die auf einem Teil des Grundstücks der EWE befindliche Altablagerung wurde dadurch berücksichtigt, dass der Kaufpreis in Höhe einer möglichen späteren Entsorgung des belasteten Bodens gemindert wurde. Der Landkreis verpflichtet sich gleichzeitig im Kaufvertrag bei Eintritt einer Entsorgungspflicht, diese auf eigene Kosten durchzuführen und hierfür nicht die EWE in Anspruch zu nehmen. Die betroffene Fläche im Norden des EWE-Grundstücks ist Teil der Altablagerung, die sich großflächig vom Kreisgrundstück über die Fläche der Wohnungsbau bis zum Grundstück der EWE zieht (vgl. Anlage 2, Lageplan Altablagerung). Aktuell besteht nach Aussage eines Gutachtes, der die gesamte Fläche im Januar 2020 mit der unteren Bodenschutzbehörde betrachtet hat, kein Bedarf die Altablagerung (Hausmüll, Bauschutt), die sich seit den 1970er Jahren im Boden befindet, zu beseitigen oder in anderer Form zu sichern und zu sanieren, da hiervon keine Gefahr ausgeht und dieses nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht zu befürchten ist. Lediglich bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten im Bereich der Altablagerung müssten diese gutachterlich begleitet und anfallendes Aushubmaterial vor der Entsorgung beprobt werden. Eine zukünftige Bautätigkeit im Bereich der belasteten Flächen ist nicht absehbar, da diese bereits durch Gebäude und Nebenanlagen bebaut sind.

Im Wesentlichen wurden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vier Varianten vertieft betrachtet:

- Anmietung von Büro-/sonstigen Nutzflächen an verschiedener Standorten
- Errichtung eines Neubaus an das Hauptgebäude
- Kauf der Immobilie der EWE
- Anmietung des Gesamtgebäudes der EWE

Hierbei wurde der jeweilige Kapitalwert bezogen auf 10 Jahre berechnet und verglichen. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass in der Kapitalwertberechnung der einzelnen Varianten, der Ankauf die bei weitem wirtschaftlichste Lösung vor der Anmietung wie bisher, der Anmietung des Gesamtgebäudes und der baulichen Erweiterung am Standort des Haupthauses ist. Bereits nach weniger als 10 Jahren ist ein Kauf gegenüber der Anmietung wirtschaftlich betrachtet sinnvoller. Alle anderen Varianten sind deutlich teurer, bei einer Erweiterung des bestehenden Kreisgebäudes entstünden die höchsten Vergleichskosten.

Im Rahmen der Kapitalwertberechnung für einen 10 Jahreszeitraum ergibt sich für die vier grundsätzlich in Frage kommenden Varianten folgendes Ergebnis:

- Anmietung Büro-/sonstige Nutzflächen an verschiedener Standorten	-3.67 Mio. €
- Errichtung eines Neubaus an das Hauptgebäude	-4.09 Mio. €
- Kauf der Immobilie der EWE	-2.69 Mio. €
- Anmietung des Gesamtgebäudes der EWE	-3.92 Mio. €

Als weitere Variante sollte die Aufstockung des bestehenden Kreisgebäudes mit betrachtet werden. Beim Anbau an das bestehende Kreishaus im Jahre 1993 hatte man die Option der Aufstockung mit in die Planung einbezogen. Jedoch war man seinerzeit nicht von dem aktuell zu deckenden Umfang an zusätzlichen Büro- und Nutzflächen und auch nicht von den heutigen baufachlichen Anforderungen ausgegangen. Aufgrund der zu generierenden Flächenkapazitäten auf dem dreigeschossigen Gebäudeteil und der statischen Anforderungen ergibt sich offenkundig kein sinnvoller Ansatz, diese Variante vertieft zu prüfen.

Hinweis: Die vollständige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nebst zugehöriger Anlagen steht für die Kreistagsmitglieder digital im Kreistagsinformationssystem zur Verfügung und kann somit dort eingesehen werden.

Nutzbarkeit und bauliche Ausstattung des Gebäudes

Im Rahmen der bisherigen Teilanmietung des Gebäudes wurde festgestellt, dass die Büroflächen für die Kreisverwaltung gut geeignet sind und aufgrund der örtlichen Nähe zum Haupthaus kaum Reibungsverluste entstehen. Auch die sonstigen Nutzflächen, insbesondere für Archiv und Lager, stellen eine gute Ergänzung zu den Räumen mit gleicher Funktion im Kreishaus dar. Bei einer vollständigen Übernahme des gesamten EWE-Gebäudes mit seinen Nebenanlagen soll auch die bisherige Anmietung von Archiv- und Lagerräumen an verschiedenen Standorten reduziert werden.

Die EWE hat vor Anmietung des Gebäudes durch den Landkreis im Jahr 2017 dieses soweit saniert, dass die brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden, eine gute Raumaufteilung gegeben ist und die sonstigen technischen Erfordernisse eines Verwaltungsgebäudes vorliegen. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem guten baulichen Zustand. Kurzfristig sind lediglich Maßnahmen im Bereich der Heizungssteuerung notwendig, die mit 25.000 € veranschlagt werden. Mittelfristig sind Maßnahmen im Bereich der energetischen Ertüchtigung und der Barrierefreiheit umzusetzen, die im Rahmen der Kaufverhandlungen und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt wurden. Lediglich ein kleinerer Gebäudeteil, in der sich die heutige Bezirksmeisterei befindet, ist für die zukünftigen Anforderungen der Kreisverwaltungsnutzung umzubauen. Wie diese Ausbaureserve tatsächlich genutzt wird, soll nach vollständiger Umsetzung der Sanierung des Hauptgebäudes geklärt werden.

Finanzielle Auswirkungen und notwendige Regelungen über außerplanmäßige VE

Durch die Bereitstellung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung (VE) für den Ankauf des Gebäudes, Kaufpreis plus Grunderwerbsnebenkosten (1.150.000 + 100.000 €) ist es möglich, den Kaufvertrag zwischen EWE AG und Landkreis Wesermarsch kurzfristig abzuschließen und damit für beide Seiten die notwendige Planungssicherheit zu schaffen. Die EWE hat in den bisherigen Verhandlungen ausdrücklich darum gebeten, dass noch im laufenden Jahr eine Entscheidung über den Ankauf der Liegenschaft von Seiten des Landkreises erfolgt, womit die Aufnahme der VE im Sinne des § 119 NKomVG unabweisbar ist. Durch die Verschiebung von zwei Projekten im Bereich der BBS Brake - Schadstoffsanierung 1.OG und Sanierung/Modernisierung Werkstattbereich/Bauhalle – für die im Haushalt 2020 entsprechende Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen waren, wird der in der aktuellen Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen nicht überschritten. Die Projekte im Bereich des BBS Brake sollen in den kommenden Jahren wie geplant abgewickelt werden. Für die beiden Investitionen im Bereich der BBS Brake und für den Ankauf des EWE-Gebäudes werden entsprechende Mittel im Entwurf des HH-Plans 2021 abgebildet.

Weitere Ausführungen können bei Bedarf von Seiten der Verwaltung im Rahmen der Sitzung gemacht werden.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan Grundstück

Anlage 2, Lageplan Altablagerung

gez. i.A. Früchtnicht

Unterschrift