

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung „Maßnahmen zur Unterstützung der Konzentration der Verwaltung“

1 Ausgangssituation

Mit der Verfügung zur Haushaltssatzung des Salzlandkreises für das Jahr 2008 vom 29.05.2008 stellte das Landesverwaltungsamt fest, dass „die Erarbeitung eines äußerst sparsamen und wirtschaftlichen Raumkonzeptes zur Gebäudenutzung an verschiedenen Standorten der Kreisverwaltung des Landkreises (Bernburg, Schönebeck, Aschersleben, Staßfurt) zur Einsparung von Miet- bzw. Bewirtschaftungskosten im Hinblick auf die Veräußerung von kreiseigenen Immobilien unerlässlich“ ist.

Daraufhin hat der Kreistag mit Beschluss Nr. B/242/2008/11 vom 10.09.2008 unter anderem die Konzentration der Verwaltung in Bernburg unter Beachtung von organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten beschlossen. Langfristig sieht dieses Konzept bei der Konzentration der Verwaltung in Bernburg (Saale) die Vorhaltung von Bürgerbüros/Kfz-Zulassungsstellen an den bisherigen Standorten im Kreisgebiet vor.

Derzeit werden die folgenden mit Büroarbeitsplätzen belegten Verwaltungsgebäude unterhalten:

- Bernburg Haus 1 (Karlsplatz 37) und Haus 2 (Friedensallee 25)
- Aschersleben Haus 1 (Ermslebener Straße 77), Haus 2 (Breite Straße 22) und Haus 3 (Johannispromenade 3)
- Schönebeck Haus 1 (Cokturhof), Haus 2 (Cokturhof), Haus 3 (Cokturhof) und Haus 6 (Böttcherstraße 24a)
- Staßfurt Haus 1 (Bernburger Straße 13) und Leitstelle (Lehrter Str. 15)

Insbesondere für die Häuser 2 und 3 in Schönebeck ist bei Weiternutzung von erheblichen Sanierungskosten auszugehen. Aus diesem Grund sind Überlegungen zur anderweitigen Unterbringung der Mitarbeiter zum jetzigen Zeitpunkt geboten.

Für das Haus 3 in Aschersleben hat ein Rückübertragungsverfahren stattgefunden. Zukünftig ist bei Weiternutzung des Objektes mit Mietkosten zu rechnen.

Eigene Gebäude in ausreichender Größe sind in Bernburg nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund wurde dem Salzlandkreis das Objekt Solbadstraße 2b/2c in Bernburg angeboten.

Die Standortbedingungen des Objektes sind gut.

Sowohl mit Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) bestehen Anfahrtsmöglichkeiten. Die bereits vorhandenen Verwaltungsgebäude des Salzlandkreises in Bernburg sind in etwa 10 - 15 Minuten erreichbar.

Auf dem Grundstück können etwa 60 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe das Parkhaus Buschweg.

In 2 Phasen kann durch Umzüge innerhalb der vorhandenen Standorte (Phase 1) und Neubezug des zum Verwaltungsgebäude umgebauten Objektes in der Solbadstraße 2b/2c in Bernburg (Phase 2) die Aufgabe der Häuser 2, 3 und 6 in Schönebeck sowie des Hauses 3 in Aschersleben realisiert werden.

Darüber hinaus ermöglicht die erste Phase eine Konzentrierung

- des Jugendamtes in Bernburg Haus 2 und Staßfurt Haus 1,
- des Sozialamtes (örtlicher und überörtlicher Träger) in Aschersleben Haus 1 sowie
- des Straßenverkehrsamtes (ohne Kfz-Zulassungsbehörde/Bürgerbüros) in Bernburg Haus 2.

Bereits in dieser Phase kann das Haus 2 in Schönebeck leer gezogen werden. Die Realisierung der Phase 1 ist im IV. Quartal 2012 geplant.

Die Häuser 3 und 6 in Schönebeck sowie das Haus 3 in Aschersleben können erst durch Neubezug des Objektes in der Solbadstraße 2b/2c in Phase 2 aufgegeben werden. Dies ermöglicht eine Zusammenführung des Gesundheits-, des Veterinär- und des Ordnungsamtes am Standort Bernburg.

Da das Gebäude in der Solbadstraße 2b/2c einer umfangreichen Sanierung bedarf, ist eine zeitliche Einordnung des Bezuges nicht vor 2014 zu erwarten.

Erste Überlegungen zur Belegung der Solbadstraße ergaben eine Kapazität von 188 Arbeitsplätzen zzgl. Funktionsräume für Gesundheits- und Veterinäramt. Alternativ käme auch die Unterbringung von ausschließlich ca. 200 Büroarbeitsplätzen in diesem Gebäude in Betracht.

Zunächst soll das komplette Dezernat III (bis auf die Kfz-Zulassungsbehörde/Bürgerbüros) in dieses Gebäude einziehen. Damit wären ca. 130 Büroräume und diverse Funktionsräume belegt. Über die Vergabe weiterer 58 Arbeitsplätze wäre noch zu entscheiden.

Für Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung ist vor der Entscheidung zur Realisierung durch einen **Wirtschaftlichkeitsvergleich**, mindestens durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der sorgfältig geschätzten Folgekosten, die wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln.

Dementsprechend ist eine Untersuchung der Kosten und Einsparungen/Einnahmen sämtlicher in Frage kommenden Lösungsalternativen vorzunehmen:

1. Kauf des Objektes Solbadstraße und Sanierung in Eigenregie (Eigenrealisierung),
2. Kauf und Sanierung des Objektes durch einen Dritten mit anschließender Vermietung an den Landkreis (Anmietung) und
3. Weiternutzung aller bestehenden Verwaltungsgebäude an den Standorten und Verzicht auf die Nutzung des Objektes Solbadstraße (Fortführungsfall).

Der Landkreis nimmt am Teilentschuldungsprogramm Sachsen-Anhalt STARK II teil. Mit diesem Förderprogramm gewährt die Investitionsbank Sachsen-Anhalt Teilentschuldungen bei der Ablösung bestehender Darlehen sowie zinsgünstige Anschlussfinanzierungen für die Darlehensrestbeträge mit dem Ziel einer nachhaltigen Verringerung der kommunalen Verschuldung. Die Summe der ablösbaren Darlehen beträgt für den Salzlandkreis insgesamt 60 Mio. Euro. Der höchst mögliche Teilentschuldungsbetrag beläuft sich auf 18 Mio. Euro (30 v. H. der ablösbaren Darlehen). Das STARK II-Darlehen beträgt dementsprechend 42 Mio. Euro. Die Teilnahme am Förderprogramm ist an Auflagen gebunden. Diesbezüglich wurde eine Vereinbarung über eine Konsolidierungspartnerschaft zwischen Darlehensnehmer und Investitionsbank getroffen. Verstößt der Salzlandkreis gegen diese Vereinbarungen kann die Investitionsbank zunächst für ein Jahr einen Aufschlag von 2,5%-Punkten auf den verbilligten Darlehenszinssatz erheben. Eine weitere Vergabe von Mitteln aus dem Förderprogramm ist bis zum Zeitpunkt der erneuten Einhaltung der Indikatoren ausgeschlossen.

Da bei einer Umsetzung der Maßnahmen in Eigenregie insbesondere durch die daraus resultierende erforderliche Kreditaufnahme die Gefahr besteht gegen die Auflagen der Konsolidierungspartnerschaft zu verstoßen, wird im Folgenden die Möglichkeit der Eigenrealisierung außer Betracht gelassen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden dementsprechend lediglich die Einsparungsmöglichkeiten der Anmietung gegenüber dem Fortführungsfall betrachtet.

2 Ermittlung der Kosten bzw. Einsparungen

Im Folgenden werden die Mehrkosten und die Einsparungen (insbesondere Minderkosten) der geplanten Maßnahmen dargestellt.

Die Einsparungen resultieren unter anderem aus der Aufgabe von 4 Verwaltungsgebäuden. Auf eine Berechnung von Preissteigerungen für Betriebskosten wurde verzichtet, da diese sowohl für die Betriebskosten des Objektes Solbadstraße als auch für die aufzugebenden Gebäude gelten. Ebenfalls unberücksichtigt blieben eventuelle Mehrkosten im Bereich der Bewirtschaftungskosten, die aus einer Mehrbelegung einzelner Gebäude resultieren.

Auf eine Berechnung von Umzugskosten wurde verzichtet, da auch im Fortführungsfall bedingt durch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Standort Schönebeck für einen Teil der Mitarbeiter Umzüge erforderlich sind. Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wird darüber hinaus insbesondere im Bereich Hochbauamt und Vergabestelle Personal gebunden, um die notwendigen Baumaßnahmen zu realisieren. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Aufwand die erforderlichen Aufwendungen der Umzüge mit eigenem Personal und eigenen Fahrzeugen aufwiegt. Eine Beauftragung einer Umzugsfirma ist zunächst nicht geplant.

Neben den gebäudebezogenen Minderkosten sind Einsparpotenziale im Bereich des Verwaltungsaufwandes (Personal- und Reisekosten) und der Servertechnik berechnet worden.

Als Untersuchungszeitraum wurden 15 Jahre Mietbindungszeitraum für das Objekt Solbadstraße zugrunde gelegt (2014 - 2028).

2.1 Minderkosten

2.1.1 Einsparung im Bereich Bewirtschaftung der Gebäude

2.1.1.1 Bewirtschaftungskosten

Auf der Grundlage der vom Gebäudemanagement gemeldeten Ist-Kosten aus 2011 wurden die möglichen Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten für die aufzugebenden Häuser ermittelt. Ergänzt um die Kosten für die Versicherung errechnen sich die nachfolgenden möglichen Einsparungen (jährlich):

Standort, Haus	Einsparpotenzial bei den Bewirtschaftungskosten in EUR				
	Laufende Unterhaltung (Kleinstreparaturen), Wartung, Hausmeisterdienste	Versorgungsträger	Reinigung, Objektsicherung	Gebäude-, Inventar-, Elektronikversicherung	Summe
SBK, Haus 2	3.800	26.100	12.100	300	42.300
SBK, Haus 3	6.900	65.100	28.800	700	101.500
SBK, Haus 6	4.500	26.000	22.500	400	53.400
ASL, Haus 3	4.000	17.200	9.400	300	30.900
Summe	19.200	134.400	72.800	1.700	228.100

Bei Wegfall der Häuser 2, 3 und 6 in Schönebeck sowie des Hauses 3 in Aschersleben ließen sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von insgesamt 228.100 EUR einsparen.

Bis auf das Haus 2 in Schönebeck, das im Rahmen der ersten Phase schon in diesem Jahr geräumt werden könnte, wäre der Leerzug der anderen Gebäude erst nach Abschluss der Sanierung der Solbadstraße möglich. Aus diesem Grund wurden diese Einsparungen erst ab 2015 berücksichtigt, auch wenn diese zumindest anteilig schon früher einsetzen.

2.1.1.2 Personalaufwand im Bereich Gebäudemanagement

Durch die Reduzierung der zu betreuenden Verwaltungsgebäude ist ein verminderter Personalaufwand im Bereich des Gebäudemanagements zu erwarten. Unter Zugrundelegung der Berechnungsgrundlagen der KGSt für das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement ergibt sich durch Aufgabe der Häuser 2, 3 und 6 in Schönebeck sowie des Hauses 3 in Aschersleben und Bewirtschaftung des Objektes Solbadstraße ein verminderter Personalaufwand von ca. 0,6 VzÄ (Vollzeitäquivalent). Bei einer Entgeltgruppe E 8 errechnet sich daraus ein Einsparvolumen von 27.360 Euro (reiner Personalaufwand). Für die Kapitalwertrechnung wird eine Einsparung ab 2015 angenommen, da erst dann die Aufgabe der Häuser vollzogen ist.

2.1.2 Einsparung von gebäudespezifischen Kosten

2.1.2.1 Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen

Bei einem Verkauf der Häuser 2, 3 und 6 am Standort Schönebeck entfallen die Abschreibungen und kalkulatorischen Zinsen, soweit noch eine Restnutzungsdauer der Gebäude ausgewiesen wird.

Für die Eröffnungsbilanz wurden (vorläufig) Restwert und Restnutzungsdauer der Gebäude 2, 3 und 6 in Schönebeck eingeschätzt. Daraus ergeben sich die jährlichen Abschreibungen der Gebäude. Für die Ermittlung der kalkulatorischen Zinsen (Durchschnittswertmethode) wurde der Kalkulationszinssatz für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Bundes für das Jahr 2011 von 3,3 % p. a. zugrunde gelegt (für 2012 wurde noch kein Zinssatz bekannt gegeben).

Gebäude	Restnutzungsdauer Stand 01.01.2012	Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen
Haus 2	5 Jahre (bis 2016)	40.389 Euro	3.332 Euro
Haus 3	keine		
Haus 6 Hauptgebäude Nebengebäude	12 Jahre (bis 2023)	23.006 Euro	4.555 Euro
	18 Jahre (bis 2029)	<u>4.149 Euro</u>	<u>1.232 Euro</u>
		27.155 Euro	5.787 Euro

Es ist davon auszugehen, dass ein Verkauf der Häuser 2 und 3 zusammen erfolgen wird. Dementsprechend könnten die Abschreibungen erst nach Leerzug des Hauses 3 ab 2015 eingespart werden. Für das Haus 2 ergäbe sich daraus eine eingesparte Abschreibung von nur zwei Jahren für den Kostenvergleich. Für den Untersuchungszeitraum wäre dies jedoch nicht repräsentativ. Aus diesem Grund werden nur die Abschreibungen und kalkulatorischen Zinsen des Hauses 6 (Haupt- und Nebengebäude) im Rahmen der Kostenvergleichsrechnung berücksichtigt.

2.1.2.2 Sanierungskosten

Nach Einschätzung des Hochbauamtes sind für die Gebäude 2 und 3 in Schönebeck bei Weiternutzung der Gebäude umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die zu erwartenden Sanierungskosten wurden auf insgesamt 3.700.000 EUR geschätzt:

Haus 2	ca. 700.000 EUR (450 EUR/m ²)
Haus 3	ca. 3.000.000 EUR (850 EUR/m ²)

In Anlehnung an die im „Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit Büro- und Verwaltungsgebäuden bebaute Grundstück in 39218 Schönebeck, Cokturhof im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung mit Wohnbaucharakter zum Stichtag 01.08.2011“ vorgenommene Einschätzung zu den Häusern 2 und 3 wird im Weiteren von einer Restnutzungsdauer beider Gebäude nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen (überwiegend modernisiert) von ca. 30 Jahren ausgegangen. Dementsprechend wären die Sanierungskosten über 30 Jahre abzuschreiben. Daraus resultieren jährliche Kosten in Höhe von 123.300 EUR für die Kostenvergleichsrechnung.

Für die Kapitalwertmethode wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsmaßnahmen an den Häusern 2 und 3 in den Jahren 2013 und 2014 durchgeführt werden (je 1.850.000 EUR).

2.1.2.3 Mietkosten

Durch den Bereich Gebäudemanagement wurde eingeschätzt, dass bedingt durch die Rückübertragung bei Weiternutzung des Hauses 3 in Aschersleben Mietzahlungen in Höhe von ca. 48.000 EUR jährlich anfallen.

2.1.3 Effekte durch die Zusammenlegung der Standorte

Durch die Zusammenlegung von Ämtern bzw. Dezernaten entfallen insbesondere Reisezeiten und -kosten. Auch lassen sich Effekte durch vereinfachte Terminvereinbarungen bzw. Rücksprachen vermuten.

Allein auf der Grundlage wegfallender Dienstreisen zu Abstimmungszwecken zwischen den verschiedenen Standorten des Salzlandkreises wurde ein Einsparpotential beim **Verwaltungsaufwand** von 150.000 EUR jährlich ermittelt (bei Umsetzung beider Phasen). Davon betreffen ca. 50.000 EUR Aufwendungen für Personal- und Reisekosten, die bereits nach Umsetzung der Phase 1 frei gesetzt werden (ab 2013).

Nach Einschätzung des Amtes Informationstechnik können durch Aufgabe der Gebäude 2, 3 und 6 in Schönebeck sowie des Hauses 3 in Aschersleben insgesamt ca. 15 **Server eingespart** werden. Die Kosten belaufen sich auf 60.000 bis 80.000 EUR alle 5 Jahre. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Ersparnis von 14.000 EUR jährlich (ab 2015).

2.2 Verkaufserlös

Für die Häuser 2 und 3 am Cokturhof in Schönebeck wurde ein Gutachten zum Verkehrswert der Gebäude in Auftrag gegeben. Es wird eingeschätzt, dass der ermittelte Verkehrswert als Verkaufserlös beim Landkreis eingeht.

Das „Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit Büro- und Verwaltungsgebäuden bebaute Grundstück in 39218 Schönebeck, Cokturhof im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung mit Wohnbaucharakter zum Stichtag 01.08.2011“ vom 21.09.2011 weist einen Verkehrswert in Höhe von rd. 325.000 EUR aus.

Für das Haus 6 in Schönebeck wurde bisher kein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Aus diesem Grund wurde kein Verkaufserlös für das Haus 6 in der Berechnung berücksichtigt.

2.3 Mehrkosten durch die Umsetzung der Maßnahmen

Ausgehend von einer Nettogrundfläche (ohne Treppenhäuser und Keller) von ca. 3.670 m² und einem marktüblichen Mietpreis von 7,50 EUR je m² im Monat errechnen sich Mietkosten in Höhe von 330.300 EUR jährlich.

Als Betriebskostenvorauszahlung wird im Folgenden ein Betrag von 110.100 EUR im Jahr angenommen (2,50 EUR je m²).

Insgesamt kostet die Anmietung des Objektes damit ca. 440.400 EUR jährlich.

Darüber hinaus fallen Kosten für Reinigungs- und Sicherheitsleistungen, Strom sowie Inventar- und Elektronikversicherung in Höhe von geschätzt 102.300 EUR an:

Kostenart	EUR
Reinigung und Sicherheit	60.000
Strom	40.000
Versicherung	2.300
	<u>102.300</u>

3 Auswertung

3.1 Kostenvergleichsrechnung

Mit der Kostenvergleichsrechnung werden die Kosten alternativer Lösungsvorschläge miteinander verglichen, um die kostengünstigste Variante zu ermitteln.

Die nachfolgend dargestellten Minder- bzw. Mehrkosten bei Umsetzung der Maßnahmen im Vergleich zum Fortführungsfall beziehen sich auf ein Jahr, das repräsentativ für den Nutzungszeitraum ist.

Minder-/Mehrkosten in EUR gegenüber dem Fortführungsfall	
<u>Minderkosten</u>	
Bewirtschaftungskosten der aufzugebenden Gebäude	228.100
Personalaufwand im Bereich Gebäudemanagement	27.400
Abschreibung Haus 6 in Schönebeck (Haupt- und Nebengebäude)	27.200
kalkulatorische Zinsen Haus 6 in Schönebeck (Haupt- und Nebengebäude)	5.800
Sanierungskosten Haus 2 und 3 in Schönebeck	123.300
Mietkosten Haus 3 in Aschersleben	48.000
Verwaltungsaufwand (insbesondere durch entfallende Dienstreisen)	150.000
Kosten Servertechnik	<u>14.000</u>
	623.800
<u>Mehrkosten</u>	
Miete Objekt Solbadstraße (einschließlich Nebenkosten)	440.400
Kosten Reinigung, Sicherheit, Strom und Versicherung Objekt Solbadstraße	<u>102.300</u>
	542.700
Minder- ./ Mehrkosten	81.100

Bei der Kostenvergleichsrechnung sind gegenüber dem Fortführungsfall Einsparungen in Höhe von 81.100 EUR ermittelt worden. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist demnach kostengünstiger als der Fortführungsfall.

Auch nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Hauses 6 in Schönebeck und dem daraus resultierenden Wegfall der Abschreibungen (27.200 EUR) und kalkulatorischen Zinsen (5.800 EUR) stellt sich der Kostenvergleich weiterhin positiv dar. Die Minderkosten verringern sich dann auf 48.100 EUR jährlich. Diese Minderkosten gelten auch für den Fall, dass Haus 6 nicht veräußert werden kann.

3.2 Kapitalwertmethode

Bei der Kapitalwertmethode werden die unterschiedlichen Zeitpunkte der festgestellten künftigen Ein- und Auszahlungen (auch Minder- und Mehrauszahlungen) der geplanten Nutzungsdauer des Objektes auf den gleichen Zeitpunkt (das aktuelle Jahr 2012) hin abgezinst und damit als Kapitalwert vergleichbar gemacht. Für die Abzinsung wurde der Kalkulationszinssatz für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Bundes für das Jahr 2011 in Höhe von 3,3 % p. a. angesetzt (für 2012 wurde noch kein Zinssatz bekannt gegeben).

Die Jahre, in denen jährlich gleichbleibende Beträge anfielen, wurden zusammengefasst dargestellt.

Jahr	2012	2013	2014	2015-2028
	0	1	2	3 - 16
Einzahlungen/Einsparungen				
Bewirtschaftungskosten der aufzugebenden Gebäude		42.300	42.300	228.100
Personalaufwand im Bereich Gebäudemanagement				27.400
Sanierungskosten Haus 2 und 3 Schönebeck		1.850.000	1.850.000	
Mietkosten Haus 3 Aschersleben				48.000
Verwaltungsaufwand		50.000	50.000	150.000
Kosten Servertechnik				14.000
Einnahmen aus Verkauf			325.000	
Einzahlungen bzw. Gesamteinsparung	0	1.942.300	2.267.300	467.500
Auszahlungen				
Miete Objekt Solbadstraße (einschließlich Nebenkosten)			440.400	440.400
Kosten Reinigung, Sicherheit, Strom und Versicherung Objekt Solbadstraße			102.300	102.300
Gesamtauszahlungen	0	0	542.700	542.700
Einzahlung bzw. Einsparungen ./ Auszahlungen	0	1.942.300	1.724.600	-75.200
Abzinsungsfaktor	1,0000	0,9681	0,9371	10,3726
Kapitalwert pro Jahr bzw. Zeitraum	0	1.880.341	1.616.123	-780.020
Kapitalwert kumuliert	0	1.880.341	3.496.464	2.716.444

Der Kapitalwert der Anmietung im festgelegten Betrachtungszeitraum beträgt 2.716.444. Damit ist die Umsetzung der Maßnahmen wirtschaftlich (da positiver Kapitalwert).

3.3 Endergebnis

Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist festzustellen, dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wirtschaftlicher ist als der Fortführungsfall.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen wird die Konzentration der Verwaltung am Standort Bernburg vorangetrieben. Darüber hinaus können Ämter, die bisher an unterschiedlichen Standorten untergebracht waren, auf jeweils einen Standort konzentriert werden.

Langfristig ermöglichen die durch die Personalentwicklung wegfallenden Stellen den Zuzug weiterer Ämter nach Bernburg. Eine dauerhafte Auslastung der 3 Häuser am Standort Bernburg ist somit gegeben.