



Dienststelle	Sachbearbeiter/in	Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.	
14	Kuhl, Annette	14	12.03.2015	109/2015 (14/2015)	
Betreff					
Sanierung Rathaus B - Überprüfung der finanziellen Eckdaten					
Beratungsfolge					
Hauptausschuss					
Finanzielle Auswirkungen				<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/>	Mittel stehen zur Verfügung bei SK / KST				
<input type="checkbox"/>	Mittel stehen nicht zur Verfügung				
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen Sachkonto / Kostenstelle				
BGM	Zust. Dez.	Zust. Dienststelle	Kämmerer	RPA	

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht der örtlichen Rechnungsprüfung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Gemäß Prüfauftrag des Rates wurde die Schlüssigkeit des ermittelten Flächenbedarfs und der finanziellen Eckdaten – in Form der Darstellung der finanz- und haushaltstechnischen Auswirkungen – seitens der örtlichen Rechnungsprüfung bereits in Vorlage 14/2015 bestätigt.

Darauf aufbauend wird nachfolgend die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gemäß berichteter Studie sowie die entsprechenden Einsparmöglichkeiten auf Schlüssigkeit untersucht.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie stellt lediglich die Investitionskosten der Varianten 1 und 3 und deren Refinanzierungsmöglichkeiten gegenüber. Sie geht davon aus, dass die Variante 1 in jedem Fall umgesetzt werden muss und unterstellt damit zugleich, dass bei dieser Variante (Sanierung Denkmal- und Neubauteil ohne Erweiterung bei gleichbleibender Fläche für die Bürgerberatung) auch ausreichende Flächen zur Unterbringung aller Mitarbeiter (ohne Bücherei) vorhanden sind.

Wie sich bei der Ermittlung des Raumbedarfs aber bereits herausgestellt hat, fehlen folgende Büroflächen:

- Bei der Variante 1 – unter Berücksichtigung der 11 Mitarbeiter/innen des Gebäudemanagements – fehlen Flächen für die Unterbringung von 13 Mitarbeitern,
- bei der Variante 2 (keine Erweiterung des Anbaus aber optimierter Bereich für das Service-Center) eine Fläche von rd. 150 qm,
- bei der Variante 3 a (erweiterter Anbau mit Service-Center, Bücherei sowie Ratssaal und Fraktionsbüros) Flächen von rd. 280 qm.

Lediglich bei der Variante 3 (erweiterter Anbau mit Service-Center und Bücherei jedoch ohne Ratssaal) sind ausreichende Flächen vorhanden; hier besteht ein – vorläufiger - Flächenpuffer von rd. 120 qm.

Ohne Berücksichtigung der Mitarbeiter/innen des Gebäudemanagements würde allerdings auch die Variante 1 bei entsprechender Reduzierung der einkalkulierten „Reserveflächen“ umsetzbar sein, bietet aber lediglich Raum für den aktuellen Mitarbeiterbestand.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie geht in ihrer Gegenüberstellung von verschiedenen Szenarien zum Zwecke der Refinanzierung durch fiktive Mieteinnahmen aus. Folgende Szenarien werden betrachtet:

- I. Komplette Vermietung des Gebäudes (Denkmal + erweiterter Anbau)
- II. Vermietung der Mehrflächen der Variante 3 zur Variante 1 (ohne Personaleinsparung)
- III. Vermietung der Mehrflächen der Variante 3 zur Variante 1 unter Berücksichtigung einer Personaleinsparung

Dabei werden Mieteinnahmen von 36,00 €/qm/Monat (für Verkaufsflächen) bzw. 10,00 €/qm/Monat (für hochwertige Büroflächen) angenommen. Lt. aktueller Mietübersicht für Gewerberaum von März 2014 (herausgegeben von der Rheinischen Immobilienbörse in Zusammenarbeit mit der IHK Köln und dem Immobilienverband Deutschland aufgrund abgeschlossener Verträge) betragen die Gewerbemieten in Brühl derzeit für

- Ladenlokale in Hauptlage 20,00 € bis 36,00 €
- Büroräume 5,00 € bis 10,00 €.

Die in der Studie kalkulierten Mieteinnahmen stellen somit keineswegs „vorsichtig geschätzte Mietpreise“, sondern die in der Region maximal erzielbaren Mietpreise dar. Für das Service-Center wird von dem aktuellen Mietwert, den die Stadt für die Bibliotheksflächen zahlt, von 5,83 €/qm/Monat ausgegangen. In der Studie wird weiterhin unterstellt, dass die Mieteinnahmen auf Dauer erzielbar sind. Im Hinblick auf die Leerstandsproblematik ist auch diese Annahme risikobehaftet.

Als Ergebnis der ursprünglichen Betrachtung stellt sich die Variante 3 (Szenario II = Vermietung der Mehrflächen und Szenario III c = Integration von Service-Center und Bücherei) mit jeweils positiven Salden als die wirtschaftlichste Variante dar. Hierauf basiert letztlich die Handlungsempfehlung der Architekten zur Umsetzung der Variante 3.

Bei der berichtigten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (siehe Anlage zur Vorlage Nr. 97/2015) verbleibt es im Ergebnis bei der Handlungsempfehlung für die Erweiterung des Gebäudes gemäß Variante 3, jedoch dann zugunsten des Szenarios II mit Vermietung der Mehrflächen gegenüber Variante 1 – also ohne Einrichtung eines Service-Centers und Integration der Bücherei.

Die in der Studie berücksichtigten Flächen weichen jedoch von dem ermittelten Raumbedarf ab. Sie geht daher von nicht verfügbaren Mehrflächen (nämlich 1.778 qm) zur Vermietung aus. Unter Beibehaltung dieser Betrachtungsweise wäre daher eine weitere Neuberechnung der verschiedenen Szenarien mit angepassten Mietpreisen und des ermittelten Flächenbedarfs erforderlich.

Eine derartige Neuberechnung mit Berücksichtigung hypothetischer Mieteinnahmen kann jedoch entfallen, da als Darstellung der finanztechnischen Auswirkungen (Vorlage 14/2015) bereits eine präzise Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt. Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt zunächst für alle Varianten sowohl die angemessenen Kosten einer Fremdkapitalfinanzierung, entsprechende Abschreibungen, die tatsächlichen Einsparungen (Wegfall Bibliotheksmiete, evt. Personalkosteneinsparungen, eine Reduzierung der Betriebskosten) als auch realistisch zu erzielende Mieteinnahmen für das Service-Center (von Gebausie und Stadtwerke).

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14		
-----	------------	-------------	----------	-------	--	--

Als Ergebnis der städtischen Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich aufgrund des Vergleichs der jährlichen Kosten pro qm auch hier die Variante 3 als die wirtschaftlichste Alternative dar (siehe Vorlage 14/2015, Seite 10).

An diesem Ergebnis ändert sich auch durch die berichtigte Höhe der Personalkosteneinsparung nichts. Die qm-Kosten der Variante 3 bleiben im Vergleich günstiger als bei den Varianten 1, 2 und 3 a und stellen sich nach Berichtigung wie folgt dar (siehe auch Vorlage Nr. 97/2015):

Folgekostendarstellung:

	Variante 1 €	Variante 2 €	Variante 3 €	Variante 3 a €
Saldo (Kosten/Einsparungen) je qm BGF/a	68.000	55.000	43.000	46.000

Die Variante 1 weist die höchsten Kosten bei Erreichen der Raumkapazitätsgrenze auf.

Die Varianten 2 und 3 a weisen gegenüber Variante 3 höhere Folgekosten auf. Der benötigte Raumbedarf wird bei diesen Varianten jedoch nicht gedeckt.

Sollten die Varianten 2 und 3 a aber trotzdem zur Disposition stehen, müssten zur Unterbringung aller Mitarbeiter zusätzliche Räume bereitgestellt werden (entweder durch Neubau an anderer Stelle oder Anmietung zusätzlicher Büroräume). Die entsprechenden Kosten wären in der vorliegenden städtischen Wirtschaftlichkeitsberechnung dann noch zu ergänzen. Von einer Änderung des Ergebnisses ist jedoch nicht auszugehen.

Dieser Aspekt wird in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung lt. Studie nicht behandelt.

Bei der Variante 3 wären weitere Mieteinnahmen zu generieren, wenn auf die Einrichtung eines erweiterten Service-Centers und / oder der Integration der Bibliothek verzichtet und diese Flächen (rd. 1.000 qm bzw. 1.270 qm) tatsächlich extern vermietet würden (entsprechend Szenario II der Studie).

Diese weitere Möglichkeit wäre aber nur dann als vorteilhaft zu bezeichnen, wenn die zusätzlichen Mieteinnahmen

- die Kosten für die Anmietung der Bibliotheksräume deutlich übersteigen,
- eventuell durch die beabsichtigte Vermietung entstehende zusätzliche Baukosten (z.B. für weitere Sanitäranlagen) gedeckt,
- die zusätzlichen Kosten für die externe Unterbringung von Mitarbeitern ausgeglichen und
- die berücksichtigte Personalkosteneinsparung zumindest kompensiert würde.

Auch diese Aspekte bleiben in der Studie unberücksichtigt.

Personalkosteneinsparungen

Sowohl in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie als auch in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Stadt wird eine Personalkosteneinsparung berücksichtigt, die auf Schlüssigkeit zu prüfen ist.

Die mögliche Reduzierung der Personalkosten basiert auf einer in den Jahren 2010 und 2011 von der Stadt durchgeführten Untersuchung der personellen Auswirkungen bei Einrichtung eines Service-Centers. Zu der Untersuchung durch eine eigens eingesetzte Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Personalrates gehörte die Befragung aller betroffenen Mitarbeiter und Vorgesetzten, Arbeitsaufzeichnungen der Mitarbeiter, Arbeitsplatzbeobachtungen durch die Organisationsabteilung sowie interkommunale Vergleiche.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14		
-----	------------	-------------	----------	-------	--	--

Grundlage der Untersuchung war die Beschlusslage im Rat, wonach bürgernahe Dienstleistungen im Rathaus B in einem Service-Center zu bündeln und neben der heutigen

- Bürgerberatung
- die Stadtbücherei,
- das Kundencenter der Stadtwerke und der Gebausie sowie
- das brühl-info

zu integrieren waren.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde von einer möglichen Stellenreduzierung von 3 Vollzeitstellen ausgegangen, wodurch auf der Grundlage von KGSt-Werten (mit Stand 2010/2014) eine Personalkostensparnis incl. Sach- und Gemeinkostenzuschlägen von rd. 190.000 € ermittelt wurde. Nach Berücksichtigung von zusätzlichen Kosten einer Leitungsstelle für das Service-Center (rd. 50.000 €) wurde die erzielbare Personalkosteneinsparung bei Einrichtung eines Service-Centers mit insgesamt 140.000 € beziffert (siehe Anlage zur Beschluss-Vorlage 167/87 an, Rat 06.06.2011).

Die ursprüngliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung lt. Studie ging jedoch zunächst von einer Einsparung von 140.000 € bei Einrichtung eines Service-Centers und weiteren 140.000 € durch Integration der Bücherei, also bei Umsetzung der Variante 3 (Szenario III c) von insgesamt 280.000 € aus.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde mittlerweile aktualisiert (siehe Anlage zur Vorlage Nr. 97/2015) und geht nunmehr von einer Personalkosteneinsparung bei der Variante 3 bei Einrichtung eines Service-Centers von 95.000 € und bei Integration der Bücherei von weiteren 45.000 € also insgesamt 140.000 € aus.

Die städtische Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde ebenfalls entsprechend geändert (siehe Vorlage Nr. 97/2015).

Nachfolgend werden die nunmehr berücksichtigten Personalkosteneinsparungen hinsichtlich deren Realisierbarkeit untersucht.

Service-Center:

Weder bei der Ermittlung des Raumbedarfs noch der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde die ursprünglich vorgesehene Einbindung des brühl-info weiter verfolgt, so dass lediglich die Zusammenlegung der Bürgerberatung mit dem Kundenservice der Stadtwerke und der Gebausie sowie mit der Bücherei berücksichtigt wird.

Der möglichen Personalkosteneinsparung liegt die Annahme zugrunde, dass durch Bündelung der Aufgaben in einem Service-Center – mit Frontoffice- und Backoffice-Bereichen – Abläufe optimiert und der Personalbedarf reduziert werden kann.

- Bürgerberatung:
Die Bürgerberatung ist aktuell mit 12 Mitarbeiterinnen (teils in Vollzeit, und teilweise in Teilzeit) des mittleren Dienstes besetzt. Dies entspricht bei Umrechnung der jeweiligen Arbeitsstunden einem Beschäftigungsquotient bzw. Vollzeitäquivalent (VZÄ) von 9,69.

Lt. Anforderung der Stadtwerke aus 2011 werden für deren Kundenservice 3 Mitarbeiter und für die Gebausie 2 Mitarbeiter benötigt.

Die KGSt hat in ihrem Bericht B 10/2014 erstmals einen groben Orientierungswert zum Personalbedarf für den Bereich Bürgerdienstleistungen veröffentlicht. Danach werden zur

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14		
-----	------------	-------------	----------	-------	--	--

Erfüllung der klassischen Aufgaben eines Bürgerbüros (Bürgerberatung) 0,15 - 0,17 VZÄ je 1.000 Einwohner benötigt. Dies wären für Brühl dann etwa 8 VZÄ (ohne Stadtwerke und Gebausie).

Allein aufgrund dieser Orientierungswerte der KGSt erscheint daher eine Reduzierung des Personals der Bürgerberatung von derzeit 9,69 auf 8 VZÄ (ohne Stadtwerke und Gebausie) nicht unrealistisch. Bei Zugrundelegung von personenunabhängigen Durchschnittssätzen lt. KGSt-Gutachten¹ ergibt sich eine Personalkostenersparnis von 143.300 € (incl. Sach- und Gemeinkostenanteil) bzw. in Höhe von 126.700 € (ohne Sach- und Gemeinkostenanteil).

Personalkosteneinsparung Bürgerberatung:

Mitarbeiter/innen (MA) Bürgerberatung		VZÄ	Durchschnittliche Personal- kosten gem. KGSt mit Sach- und Gemeinkosten ²		Durchschnittliche Personal- kosten gem. KGSt ohne Sach- und Gemeinkosten	
			je MA	gesamt	je MA	gesamt
aktuell	12	9,69	84.782,04 €	821.538,00 €	74.984,52 €	726.600,00 €
Reduzierung auf		8		678.256,32 €		599.876,16 €
Einsparung		1,69		143.281,68 €		126.723,84 €

Anmerkung:

Lt. Prüfauftrag wurden lediglich die berücksichtigten Einsparpotentiale auf Schlüssigkeit untersucht. Die Prüfung der Zulässigkeit des Einsatzes nichtstädtischer Mitarbeiter in dem sensiblen Bereich des Einwohnermeldeamtes war nicht Gegenstand der Prüfung.

- Bücherei:

In der Bücherei sind derzeit 8 Mitarbeiter/innen beschäftigt mit einem Beschäftigungsquotient von 6,61. Durch die räumliche Trennung von Erwachsenen- und Jugendbücherei ist für beide Teile Aufsichtspersonal vorzuhalten. Zur Zeit werden daher jeweils 1-2 Mitarbeiter/innen zur Aufsicht eingesetzt. Allein bei Aufhebung der räumlichen Trennung wäre daher bereits mindestens 1 Vollzeit-Stelle einzusparen. Dies entspricht einer Personalkosteneinsparung von rd. 69.100 € (incl. Sach- und Gemeinkostenanteil) bzw. in Höhe von 59.700 € (ohne Sach- und Gemeinkostenanteil).

¹ KGSt-Gutachten „Kosten eines Arbeitsplatzes“ (Stand 2014/2015)

² Bei den Personalkosten wurden die Besoldungs-/Vergütungsgruppen lt. Stellenplan zugrundegelegt. Die Durchschnittswerte der KGSt beinhalten neben den Personalkosten u.a. auch Pensions- und Beihilferückstellungen bei den Beamten und Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung und ZVK bei den Angestellten. Bei einer Organisationsänderung mit personellen Auswirkungen werden lt. KGSt Sach- und Gemeinkostenzuschläge zur Abgeltung u.a. von Raumkosten, Geschäftsaufwendungen, IT-Kosten und Overhead berücksichtigt.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14		
-----	------------	-------------	----------	-------	--	--

Personalkosteneinsparung Bücherei:

Mitarbeiter/innen (MA) Bücherei		VZÄ	Durchschnittliche Personal- kosten gem. KGSt mit Sach- und Gemeinkosten ³		Durchschnittliche Personal- kosten gem. KGSt ohne Sach- und Gemeinkosten	
			je MA	gesamt	je MA	gesamt
aktuell	8	6,61	73.616,79 €	486.607,00 €	61.891,07 €	409.100,00 €
Einsparung		1		69.074,33 € ⁴		59.643,49 €

Durch Einführung neuer Techniken wie automatische Identifikationssysteme (z.B. RFID) und / oder einer gemeinsamen Info-Theke für Bücherei und Service-Center könnten möglicherweise weitere Personalkosteneinsparungen generiert werden.

Selbst bei Berücksichtigung von Mehrkosten einer Leitungsstelle für das Service-Center und ohne Berücksichtigung von Sach- und Gemeinkostenzuschlägen könnten die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung genannten Personalkosteneinsparungen von insgesamt 140.000 € erreicht werden.

Fazit:

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie auf Grundlage fiktiver Mieteinnahmen ist aufgrund der neueren Raumbedarfsermittlung für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Varianten nur bedingt geeignet.

Die aktualisierte städtische Wirtschaftlichkeitsberechnung enthält eine für die Entscheidungsfindung hinreichend präzise Prognose der voraussichtlichen Kosten.

Die in beiden Berechnungen berücksichtigten Personaleinsparpotentiale durch Bündelung von Aufgaben und optimierte Abläufe erscheinen nicht unrealistisch. Deren tatsächliche Höhe wird jedoch – im Falle der Einrichtung eines Service-Centers und /oder Integration der Bücherei - noch maßgeblich durch die zwischen den Beteiligten zu vereinbarenden Öffnungszeiten und nicht zuletzt von der tatsächlichen räumlichen Ausgestaltung und technischen Ausstattung beeinflusst werden.

³ Bei den Personalkosten wurden die Besoldungs-/Vergütungsgruppen lt. Stellenplan zugrundegelegt. Die Durchschnittswerte der KGSt beinhalten neben den Personalkosten u.a. auch Pensions- und Beihilferückstellungen bei den Beamten und Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung und ZVK bei den Angestellten. Bei einer Organisationsänderung mit personellen Auswirkungen werden lt. KGSt Sach- und Gemeinkostenzuschläge zur Abgeltung u.a. von Raumkosten, Geschäftsaufwendungen, IT-Kosten und Overhead berücksichtigt.

⁴ Bei der Berechnung der Einsparung wurden die durchschnittlichen Personalkosten ohne Leitung zugrundegelegt.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14		
-----	------------	-------------	----------	-------	--	--