

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: SIM/0164/2015 vom 4. Februar 2015
Gremium	Sitzungstermin
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	19.02.2015

## **IKM - Immobilienkonzept Meerbusch**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss stimmt dem IKM - Immobilienkonzept Meerbusch, Variante C zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen der einzelnen Teilmaßnahmen zu vertiefen und detailliertere Kostenschätzungen erarbeiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zur Unterbringung von Asylbewerbern einen Massivbau in Osterath, Insterburger Straße zu planen und die Planungsergebnisse zeitnah zur Entscheidung vorzulegen.

### **Alternativen:**

Variante D gem. Beschlussvorschlag Nr. 1

### **Sachverhalt:**

#### **1. Einführung**

Im Immobilienbestand stehen zusätzliche Nutzungsbedarfe sowie dringende Sanierungsbedarfe an Gebäuden einerseits ungenutzten Verwaltungsräumlichkeiten, im kommenden Jahr freiwerdende Schulgebäude sowie Gebäude, für die keine städt. Nutzung ansteht, gegenüber.

Im Rahmen eines Immobilienkonzeptes sollte nunmehr entschieden werden, bestehende Raumdefizite auf der einen Seite und große Flächenüberhänge im städtischen Liegenschaftsportfolio an anderer Stelle sinnvoll, möglichst auch mit einer Verringerung des Immobilienbestandes und damit zu einer langfristigen Reduzierung von Betriebs- und Instandhaltungskosten im Immobilienbestand zu lösen.

#### **1. Grundschulen in Büderich**

##### **1 a. Raumbedarfe**

Vor dem Hintergrund der beengten Betreuungssituation und des steigenden Bedarfes an Plätzen im offenen Ganztags wurden für die städt. Mauritius-Schule im Haushalt 2014 ein Betrag von 650.000 € für eine bauliche Erweiterung durch einen Anbau mit 4 Räumen mit insgesamt 180 qm im Haushalt 2014 eingestellt war. Mit dem Anbau sollte die Möglichkeit geschaffen, die Aula, in der aktuell zwei

OGS-Gruppen betreut werden, wieder der allgemeinen Nutzung durch die Schule zur Verfügung zu stellen, je ein weiterer Gruppenraum sollte für eine zusätzliche Gruppe der städt. Mauritius-Schule und der städt. Brüder-Grimm-Schule zur Verfügung werden. Von einer Realisierung der Planung wurde bisher im Hinblick auf mögliche anderweitige räumliche Möglichkeiten abgesehen.

Ein Teil des offenen Ganztags an der städt. Brüder-Grimm ist derzeit in einem Modularbau auf dem Schulhof untergebracht. Gleichwohl ist die Betreuungssituation beengt, deshalb war im Rahmen des Anbaus an der städt. Mauritius-Schule ein Raum für diese Schule vorgesehen. Nach der Schulentwicklungsplanung wird im Schuljahr 2017/18 ein Klassenraum frei, da die Schule durchgängig dreizügig wird.

Die Betreuungssituation in der städt. Adam-Riese-Schule ist ebenfalls beengt. Allerdings wird die Schule im Schuljahr 2015/16 im dritten Jahr hintereinander zweizügig, so dass zum Schuljahr 2015/16 ein Klassenraum frei wird. Im Schuljahr 2016/17 wird die Schule komplett zweizügig, so dass ein weiterer Klassenraum zur Verbesserung der Betreuungssituation bereitsteht.

### **1 b. Lösungsmöglichkeiten**

Zunächst besteht die Möglichkeit, den geplanten Anbau an der Schule im laufenden Jahr zu realisieren. Damit würde das Betreuungsangebot an beiden Schulen zeitnah verbessert.

Alternativ kommt eine Umnutzung des Verwaltungsgebäudes am Dr. Franz-Schütz-Platz in Betracht. Diese neue Nutzung erfordert eine anderweitige Unterbringung der rd. 35 Mitarbeiter des Bereiches Service Finanzen.

Diese könnte durch einen Umzug

a) in das Alte Rathaus in Osterath oder

b) in das freiwerdende und dann umzubauende Schulgebäude der Erwin-Heerich-Schule erfolgen.

Nach einer Generalsanierung des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz und Umbau könnten auf einer Gesamtfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> im Parterre und 1. OG des Gebäudes Betreuungsräume für beide Schulen geschaffen werden. Die für eine Nutzung durch die Schulen vorgesehenen Räumlichkeiten können separat über einen neuen Außenzugang und eine neue Treppe erschlossen werden. Der Sitzungssaal kann für eine öffentliche Nutzung erhalten bleiben, neben dem Bürgerbüro im EG könnte in freiwerdenden Räumen der derzeitigen Stadtkasse die Außenstelle des Straßenverkehrsamtes untergebracht werden.

Die Kosten der Generalsanierung des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz und des Umbaus für Betreuungsangebote sind mit rd. 1.320.000 € kalkuliert. Demgegenüber können die Kosten für den Schulanbau mit 650.000 € entfallen, des weiteren kann die Miete für den aktuell vorhandenen Modularbau auf dem Schulgrundstück der Brüder-Grimm-Schule mit jährl. 15.000 € entfallen.

## **2. Unterbringung von Asylbewerbern**

### **2 a. voraussichtliche Bedarfe**

Weiterer Raumbedarf besteht voraussichtlich im Bereich Asyl. Im Jahre 2014 mussten insgesamt 112 Asylbewerber zusätzlich aufgenommen werden, 2013 waren es 61, 2012 24 Personen. Erkenntnisse bezüglich des weiteren Zustroms von Flüchtlingen liegen nicht vor.

Auch wenn verstärkt versucht wird, Wohnraum anzumieten, werden die zusätzlichen Kapazitäten, die durch den Umbau der ehemaligen Räume der Kindertagesstätte in Bösinghoven geschaffen wurden – insgesamt 25 Plätze -sowie dem Bau eines Asylbewerberheimes in modularer Bauweise – insgesamt 50 Plätze – zumindest dann nicht ausreichend sein, wenn der Flüchtlingszustrom wie im abgelaufenen Jahr zahlenmäßig anhält. Insofern müssen zumindest Planungen aufgenommen, eine menschenwürdige Unterbringung bei Beibehaltung der Zuweisungen auf hohem Niveau zu gewährleisten.

## **2 b. Lösungsmöglichkeiten**

Für die Schaffung weiterer Plätze bestehen neben der Anmietung von Wohnraum folgende Möglichkeiten:

- a) Bau eines weiteren Asylbewerberheimes in modularer Bauweise mit insgesamt 50 Plätzen – Kosten rd. 700.000 € (neben dem bereits vorgesehenen Asylbewerberheim im gleichen Kostenumfang) und damit Kapazitätserweiterung auf 100 Plätze
- b) Umbau der Erwin-Heerich-Schule zum Asylbewerberheim mit 85 Plätzen – Kosten rd. 1.000.000 €
- c) Neubau eines Asylbewerberheimes mit 100 Plätzen – Kosten ca. 1.900.000 €.

In Zusammenhang mit der Errichtung der Festbauten in Büderich und Lank hatte der Rat seinerzeit entschieden, bei Bedarf erforderliche weitere Unterkünfte im Ortsteil Osterath zu errichten. Als Standort für einen weiteren Modularbau kommt die Kranenburger Str. alternativ die Insterburger Str. gegenüber der Feuerwache in Betracht. Auf dem letztgenannten Grundstück ist auch die Errichtung eines Festbaus möglich, da hier entsprechendes Planungsrecht besteht.

## **3. Sanierungsbedarfe an städt. Gebäuden**

Dringender Bedarf an einer Generalsanierung im Interesse des Erhaltes der Gebäude besteht am denkmalgeschützten Rathaus in Büderich sowie am Gebäude Dr. Franz-Schütz-Platz. Die Durchführung der Maßnahmen setzt zwingend eine temporäre Freiräumung der Gebäude voraus. Für die Maßnahmen waren bereits Gelder, allerdings nicht in ausreichender Höhe, im Finanzplan vorgesehen. Die Kosten einer Generalsanierung am alten Rathaus in Büderich sind mit 1.170.000 € kalkuliert, die Kosten einer Generalsanierung des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz mit 1.320.000 €. Es ist erforderlich, während der Generalsanierung das Gebäude zu räumen.

## **4. Raumressourcen**

Zur Lösung der unter Nr. 2 und 3 genannten Aufgaben habe ich die nachfolgend genannten Objekte im städt. Immobilienportfolio identifiziert und für die weiteren Handlungsoptionen untersucht.

### **4 a. Altes Rathaus Osterath; Raumangebot und Nutzungsmöglichkeiten**

Die Stadt ist Mieterin des 1. und 2. OG sowie des Dachgeschosses im alten Rathaus in Osterath, welches sich im Eigentum der WBM befindet. Der Mietvertrag, der auf 10 Jahre geschlossen wurde, endet am 31.12.2019, die Anmietung erfolgte für die Mitarbeiter der seinerzeitigen ARGE. Nach Realisierung eines neuen Bürogebäudes in Neuss hat das heutige Job-Center seine Standorte in den Kommunen teilweise aufgegeben, so dass die angemieteten Räume seit 1.01.2014 nicht mehr genutzt werden. Die Mietzahlungen wurden bis Ende 2014 vom heutigen Job-Center erstattet. Versuche, die freien Räumlichkeiten anderweitig zu vermieten, sind bisher gescheitert. Der einzigen Nachfrage durch eine Privatschule wurde vom Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss nicht zugestimmt. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich heute das Kundenzentrum und weitere Büroräume der WBM.

Mit der WBM werden Gespräche aufgenommen, mit dem Ziel die heute dort noch stundenweise arbeitenden 2 Mitarbeiter umzusetzen und die Erdgeschossflächen zusätzlich anzumieten. Zusätzlich sollte alternativ über einen Rückkauf des Gebäudes verhandelt werden. Die Mietkosten für OG und DG belaufen derzeit sich auf jährlich 46.200 €. Für die Anmietung des gesamten EG mit einer Fläche von ca. 255 m<sup>2</sup> werden zusätzliche Mietkosten von 23.500 € pro Jahr zzgl. anteilige Betriebskosten in Höhe von ca. 7.600 € pro Jahr kalkuliert..

Die Nutzungsmöglichkeiten stellen sich wie folgt dar:

- a) Um eine Generalsanierung des Alten Rathauses in Büderich zu ermöglichen könnte die Unterzeichnerin mit ihrem Stab sowie die Bereiche Recht und Rechnungsprüfungsamt vorübergehend im alten Rathaus in Osterath untergebracht werden. Danach könnte das alte Osterather Rathaus zur Unterbringung der Mitarbeiter des Bereiches Service Zentrale Dienste sowie Erziehungsberatungsstel-

le bereitgestellt werden. Mit der Unterbringung würden jährl. Mietzahlungen und Nebenkosten von 132.000 € entfallen. Für die Herrichtung der Räume werden rd. 200.000 € erforderlich.

b) Das Gebäude wird nach Herrichtung für eine büromäßige Nutzung der Mitarbeiter des Bereiche Service Finanzen bereitgestellt.

#### **4 b. Städt. Barbara-Gerretz-Schule und der städt. Erwin-Heerich-Schule; Raumangebot und Nutzungsmöglichkeiten**

In seiner Sitzung am 18.12.2014 hat der Rat die Gründung eines Grundschulverbundes bestehend aus der städt. Barbara-Gerretz-Schule und der städt. Erwin-Heerich-Schule beschlossen; der Grundschulverbund soll ab dem Schuljahr 2016/17 im freiwerdenden Gebäude der Hauptschule untergebracht werden. Dieses Gebäude ist flächenmäßig größer als die beiden derzeit genutzten Schulgebäude und bieten nach entsprechender Herrichtung auch verbesserte Betreuungsmöglichkeiten für den offenen Ganzttag.

Mit Umzug der Schulen werden die beiden Schulgebäude frei.

In Bezug auf die städt. Barbara-Gerretz-Schule wird vorgeschlagen, die Turnhalle abzureißen und das Grundstück mit dem Schulgebäude zu veräußern. Dabei sollte die Fassade mit ihrem ortsbildprägenden Charakter erhalten bleiben. Das Schulgebäude sowie die Turnhalle haben einen erheblichen Modernisierungsbedarf, der überschlägig mit 1.083.000 € berechnet ist. Das Areal im Ortskern von Osterath bietet sich für eine altengerechte Wohnbebauung an. Der Verkaufserlös ist nach Abzug von Abbruchkosten mit rd. 1.300.000 € kalkuliert.

Für das Gebäude der städt. Erwin-Heerich-Schule bieten sich neben einem möglichen Verkauf folgende Nutzungsmöglichkeiten an:

- a) Umbau zum Verwaltungsgebäude und Nutzung durch die Bereiche Service Finanzen und Rechnungsprüfungsamt – Kosten 1.020.000 €
- b) Umbau zum Verwaltungsgebäude und Nutzung durch die Bereiche Service Zentrale Dienste und Erziehungsberatungsstelle – Kosten 1.020.000 €; Einsparung durch Aufgabe der Mietobjekte Moerser Str. 28 und Hochstr. 3 jährl. 132.000 €
- c) Umbau zum Asylbewerberheim – Kosten rd. 1.000.000 €

Die Turnhalle kann dem OTV als Halle für den Vereinssport übertragen werden, da nach dem Abriss der Halle an der Barbara-Gerretz-Schule diese Halle nicht mehr zur Verfügung steht.

#### **5. Silogebäude und angrenzende Gewerbefläche**

Die Gewerbefläche ist aktuell an einen Schreinerbetrieb vermietet. Die jährlichen Mieteinkünfte betragen 5.900,00 €. Das Silogebäude steht leer. Planungen, im Silogebäude das städt. Archiv unterzubringen, wurden verwaltungsseitig aus Kostengründen verworfen. Verwaltungsseitig wird derzeit geprüft, durch eine Digitalisierung von Archivgut Platz zu schaffen.

Der Betreiber der Schreinerei hat Interesse an einem Erwerb sowohl der Gewerbefläche als auch des Silogebäudes geäußert. Ein Gutachten zur Wertermittlung soll beauftragt werden.

#### **6. Gebäudeliste**

In der nachstehenden Tabelle sind die Gebäude aufgeführt, die im Rahmen eines Immobilienkonzeptes von Relevanz sind.

<b>Liegenschaft</b>	<b>Bemerkung</b>
Hauptschule Osterath	Betrieb als Hauptschule wird Mitte 2016 geschlossen
Barbara-Gerretz-Schule	soll in die Hauptschule umziehen, Gebäude der Barbara-Gerretz-Schule ist dann für Verkauf ver-

	füßbar, Schaffung von Planungsrecht erforderlich
Erwin-Heerich-Schule	soll in die Hauptschule umziehen, Gebäude ist Erwin-Heerich-Schule ist dann für andere Nutzung verfügbar, ggfls. auch Verkauf
Mauritiusschule	Bedarf an Plätzen für die OGS
Brüder-Grimm-Schule	derzeit beengte Raumverhältnisse für die OGS
Altes Rathaus Büderich	Bedarf an Generalsanierung
Verwaltungsgebäude Dr. Franz-Schütz-Platz	Bedarf an Generalsanierung
Altes Rathaus Osterath	Mietvertrag bis 31.12.2019 für derzeit nicht genutzte Gebäudeflächen
Mietobjekt Moerser Str. 28 (SZD)	Mietvertrag, Kündigungsfrist 6 Monate
Mietobjekt Hochstr. 3 (EZB)	Mietvertrag, jährl. kündbar bis 30.09.
Silogebäude Ladestr. Osterath einschl. Gewerbefläche	Gebäude wird zur Zeit nur teilgenutzt, hoher Instandhaltungstau, nur geringe technische Ausstattung; Verkauf wird geprüft
ehem. Hausmeisterhaus Anton-Holtz-Str. 32	Ausschreibung zur Veräußerung läuft
Einfamilienhaus Büdericher Allee 26	Veräußerungsbeschluss lt. HFWA 15.02.2012
ehem. Hausmeisterhaus Hochstr. 16	Veräußerung lt. HFWA 15.02.2012 geplant
ehem. Hausmeisterhaus Görresstr. 2	Veräußerung lt. HFWA 15.02.2012 geplant
Wohnhaus Friedenstr. 25	Veräußerung lt. HFWA 15.02.2012 geplant
Grundstück Kita Einsteinstr/ Mühlenfeld	wird nach Neubau der Kita am Wienerweg nicht mehr benötigt, Schaffung von Planungsrecht für Wohnbebauung

## 7. Nutzungsvarianten

Nachstehend sind die Vorschläge der Verwaltung und die Nutzungsvarianten, die vorstehend beschrieben sind, zusammengefasst dargestellt.

Für alle Varianten ist folgendes vorgesehen:

- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule
- Veräußerung Hausmeisterhaus Anton-Holtz-Str.
- Veräußerung Hausmeisterhaus Hochstr. 16
- Veräußerung Hausmeisterhaus Görresstr. 2
- Veräußerung Wohnhaus Friedenstr. 25
- Veräußerung Grundstück Kita Mühlenfeld
- Umbau der Hauptschule zur Grundschule und Belegung des Schulgebäudes durch Grundschulverbund

Dieser „Basisvorschlag“ wird um folgende Varianten ergänzt:

### ***Variante A 1:***

- Generalsanierung des alten Rathauses in Büderich, temporäre Nutzung des Rathauses Osterath durch BM und Stab sowie SR und RPA nach Umbau, anschließend Umzug ins Rathaus Büderich
- danach Nutzung des Alten Rathauses in Osterath durch SZD, EZB und evtl. Bürgerbüro Osterath
- Aufgabe der Mietobjekte Moerser Str. 28 und Hochstr. 3
- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule mit Abriss der Turnhalle; Übertragung der Turnhalle der städt. Erwin-Heerich-Schule an den OTV als Halle für den Vereinssport mit ganztägiger Nutzungsmöglichkeit
- Nutzung der städt. Erwin-Heerich-Schule durch SFi und RPA nach Umbau
- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz für den offenen Ganztags der

städt. Mauritius- und der städt. Brüder-Grimm-Schule mit temporärer Aufstellung eines Modularbaus für die städt. Mauritius-Schule, Bürgerbüro Büderich verbleibt am Dr. Franz-Schütz-Platz nebst Straßenverkehrsamt

- Planung einer weiteren Asylbewerberunterkunft als weiterer Modulbau an der Kranenburger Str.

***Variante A 2:***

wie Variante A1, jedoch statt Planung einer weiteren Asylbewerberunterkunft als weiterer Modulbau an der Kranenburger Str. Planung und Errichtung einer Unterkunft in Massivbauweise an der Insterburger Str.

***Variante B:***

- Generalsanierung des alten Rathauses in Büderich, temporäre Nutzung des Rathauses Osterath durch BM und Stab sowie SR und RPA nach Umbau, anschließend Umzug ins Rathaus Büderich  
- danach Nutzung des Alten Rathauses in Osterath durch SFi

- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule mit Abriss der Turnhalle; Übertragung der Turnhalle der städt. Erwin-Heerich-Schule an den OTV als Halle für den Vereinssport mit ganztägiger Nutzungsmöglichkeit

- Umbau der Erwin-Heerich-Schule zur Unterkunft für rd. 85 Asylbewerber

- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz für den offenen Ganztags der städt. Mauritius- und der städt. Brüder-Grimm-Schule, ggfl. mit temporärer Aufstellung eines Modularbaus für die städt. Mauritius-Schule, Bürgerbüro Büderich verbleibt am Dr. Franz-Schütz-Platz nebst Straßenverkehrsamt

***Variante C 1:***

- zeitnaher Umzug von SFi in das Alte Rathaus Osterath nach Umbau  
- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz für den offenen Ganztags der städt. Mauritius- und der städt. Brüder-Grimm-Schule, ggfl. mit temporärer Aufstellung eines Modularbaus für die städt. Mauritius-Schule, Bürgerbüro Büderich verbleibt am Dr. Franz-Schütz-Platz nebst Straßenverkehrsamt

- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule mit Abriss der Turnhalle; Übertragung der Turnhalle der städt. Erwin-Heerich-Schule an den OTV als Halle für den Vereinssport mit ganztägiger Nutzungsmöglichkeit

- Umbau der Erwin-Heerich-Schule für eine verwaltungsmäßige Nutzung  
- Generalsanierung des Alten Rathauses in Büderich, temporäre Nutzung der Erwin-Heerich-Schule durch BM und Stab sowie SR und RPA, anschließend Umzug ins Rathaus Büderich  
- Nutzung der städt. Erwin-Heerich-Schule durch Bereiche Service Zentrale Dienste und Erziehungsberatungsstelle  
- Aufgabe der Mietobjekte Moerser Str. 28 und Hochstr. 3

- Planung einer weiteren Asylbewerberunterkunft als weiterer Modulbau an der Kranenburger Str.

***Variante C 2:***

wie Variante A1, jedoch statt Planung einer weiteren Asylbewerberunterkunft als weiterer Modulbau an der Kranenburger Str. Planung und Errichtung einer Unterkunft in Massivbauweise an der Insterburger Str.

***Variante D:***

- Realisierung des Anbaus an der städt. Mauritiuschule gem. Planung
- Generalsanierung des alten Rathauses in Büderich, temporäre Nutzung des Rathauses Osterath durch BM und Stab sowie SR und RPA, nach Umbau Umzug ins Rathaus Büderich
- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz für die langfristige weitere Nutzung als Verwaltungsstandort, temporäre Nutzung des Rathauses Osterath durch SFi, nach Umbau Umzug in das Gebäude Dr.-Franz-Schütz-Platz
- danach Nutzung des Alten Rathauses in Osterath durch SZD, EZB und evtl. Bürgerbüro Osterath
- Aufgabe der Mietobjekte Moerser Str. 28 und Hochstr. 3
- Umbau der Erwin-Heerich-Schule zur Unterkunft für rd. 85 Asylbewerber
- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule mit Abriss der Turnhalle; Übertragung der Turnhalle der städt. Erwin-Heerich-Schule an den OTV als Halle für den Vereinssport mit ganztägiger Nutzungsmöglichkeit

## 8. Kosten/Einsparungen im Ergebnisplan und Auswirkungen auf den investiven Teil des Finanzplans

In der mittelfristigen Finanzplanung der Jahre 2017 und 2018 sind Instandsetzungskosten für das Rathaus Büderich und für das Gebäude Dr. Franz-Schütz-Platz in Höhe von 1,265 Mio. € konsumtiv im Ergebnisplan vorgesehen. Im Rahmen des vorliegenden Konzepts spricht sich die Verwaltung für Generalinstandsetzungen der beiden Gebäude aus, die dann nach den Abgrenzungsvorschriften investiv sind. Daraus ergibt sich der folgerichtige Bruch zwischen dem bisher Veranschlagtem und den neuen Planansätzen.

### *Basisvorschlag*

- Umbau der Hauptschule zur Belegung des Schulgebäudes: ca. 315.000 €

### *Variante A 1*

#### Kosten

##### 1. einmalig

- Herrichtung des Alten Rathauses Osterath ca. 200.000 €

##### 2. laufend

- Betriebskosten altes Rathaus Osterath jährl. ca. 24.000 €
- Modularbaumiete/Betriebskosten Mauritiuschule jährl. ca. 17.500 €

#### Einsparungen

- Modularbaumiete OGS Brüder-Grimm-Schule jährl. ca. 15.000 €
- Aufgabe der Mietobjekte Moerser Str. 28 und Hochstr. 3 jährl. ca. 132.000 €

#### Investive Auszahlungen

- Generalsanierung des Alten Rathauses in Büderich: ca. 1.170.000 €
- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz ca. 1.320.000 €
- Umbau der Erwin-Heerich-Schule für SFi, RPA ca. 1.020.000 €
- zusätzliches Asylbewerberwohnheim als Modularbau ca. 700.000 €
- Summe ca. 4.210.000 €

### *Variante A 2*

Der Bedarf für den Modularbau entfällt. Für den Massivbau werden 1.900.000 € angesetzt. Die o.g. Summe würde sich dadurch auf

ca. 5.410.000 €

erhöhen

Investive Einzahlungen

- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule	ca. 1.300.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Anton-Holtz-Str.	ca. 380.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Hochstr. 16	ca. 200.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Görresstr. 2	ca. 200.000 €
- Veräußerung Wohnhaus Friedenstr. 25	ca. 390.000 €
- Veräußerung Grundstück Kita Mühlenfeld	ca. 490.000 €
Summe	<u>ca. 2.960.000 €</u>

Verzicht auf bereitgestellte Mittel

- Anbau OGS Martinusschule	ca. 650.000 €
----------------------------	---------------

**Variante B**

Kosten

1. einmalig

- Herrichtung des Alten Rathauses Osterath	ca. 200.000 €
--	---------------

2. laufend

- Betriebskosten Altes Rathaus Osterath	jährl. ca. 24.000 €
- Modularbaumiete/Betriebskosten Mauritiuschule	jährl. ca. 17.500 €

Einsparungen

- Modularbaumiete OGS Brüder-Grimm-Schule	jährl. ca. 15.000 €
---	---------------------

Investive Auszahlungen

- Generalsanierung des Alten Rathauses in Büderich:	ca. 1.170.000 €
- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz	ca. 1.320.000 €
- Umbau der Erwin-Heerich-Schule für Asylbewerber	ca. 1.000.000 €
Summe	<u>ca. 3.490.000 €</u>

Investive Einzahlungen

- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule	ca. 1.300.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Anton-Holtz-Str.	ca. 380.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Hochstr. 16	ca. 200.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Görresstr. 2	ca. 200.000 €
- Veräußerung Wohnhaus Friedenstr. 25	ca. 390.000 €
- Veräußerung Grundstück Kita Mühlenfeld	ca. 490.000 €
Summe	<u>ca. 2.960.000 €</u>

Verzicht auf bereitgestellte Mittel

- Anbau OGS Martinusschule	ca. 650.000 €
----------------------------	---------------

**Variante C 1:**

Kosten

1. einmalig

- Herrichtung des Alten Rathauses Osterath	ca. 200.000 €
--	---------------

2. laufend

- Betriebskosten altes Rathaus Osterath	jährl. ca. 24.000 €
---	---------------------

Einsparungen

- Modularbaumiete OGS Brüder-Grimm-Schule	jährl. ca. 15.000 €
- Aufgabe der Mietobjekte Moerser Str. 28 und Hochstr. 3	jährl. ca. 132.000 €

Investive Auszahlungen

- Generalsanierung des Alten Rathauses in Büderich:	ca. 1.170.000 €
- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz	ca. 1.320.000 €

- Umbau der Erwin-Heerich-Schule für SZD und Erziehungsberatungsstelle	ca. 1.020.000 €
- zusätzliches Asylbewerberwohnheim als Modularbau	ca. 700.000 €
Summe	<u>ca. 4.210.000 €</u>

### **Variante C 2:**

Der Bedarf für den Modularbau entfällt. Für den Massivbau werden 1.900.000 € angesetzt. Die o.g. Summe würde sich dadurch auf

erhöhen	ca. <u>5.410.000 €</u>
---------	------------------------

#### Investive Einzahlungen

- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule	ca. 1.300.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Anton-Holtz-Str.	ca. 380.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Hochstr. 16	ca. 200.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Görresstr. 2	ca. 200.000 €
- Veräußerung Wohnhaus Friedenstr. 25	ca. 390.000 €
- Veräußerung Grundstück Kita Mühlenfeld	ca. 490.000 €
Summe	<u>ca. 2.960.000 €</u>

#### Verzicht auf die bereitgestellte Mittel

- Anbau OGS Martinusschule	ca. 650.000 €
----------------------------	---------------

### **Variante D**

#### Kosten

##### 1. einmalig

- Herrichtung des Alten Rathauses Osterath	ca. 200.000 €
--	---------------

##### 2. laufend

- Miete/Betriebskosten altes Rathaus Osterath	jährl. ca. 24.000 €
---	---------------------

#### Einsparungen:

- Aufgabe der Mietobjekte Moerser Str. 28 und Hochstr. 3	jährl. ca. 132.000 €
--	----------------------

#### Investive Auszahlungen

- Anbau an der Maurituschule	ca. 650.000 €
- Generalsanierung des Alten Rathauses in Büderich:	ca. 1.170.000 €
- Generalsanierung und Umbau des Gebäudes Dr. Franz-Schütz-Platz	ca. 1.320.000 €
- Umbau der Erwin-Heerich-Schule für Asylbewerber	ca. 1.000.000 €
Summe	<u>ca. 4.140.000 €</u>

#### Investive Einzahlungen

- Veräußerung des Geländes der städt. Barbara-Gerretz-Schule	ca. 1.300.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Anton-Holtz-Str.	ca. 380.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Hochstr. 16	ca. 200.000 €
- Veräußerung Hausmeisterhaus Görresstr. 2	ca. 200.000 €
- Veräußerung Wohnhaus Friedenstr. 25	ca. 390.000 €
- Veräußerung Grundstück Kita Mühlenfeld	ca. 490.000 €
Summe	<u>ca. 2.960.000 €</u>

## **9. Verwaltungsvorschlag**

Bei Varianten A, B und C würden die Verwaltungsstandorte Büderich durch die Verlagerung der Bereiche Service Zentrale Dienste und Service Finanzen, die beide zum Geschäftsbereich der Bürgermeisterin gehören, auf das Alte Rathaus Büderich mit Bürgermeisterin und Stab sowie Service Recht reduziert. Im Gebäude Dr.-Franz-Schütz-Platz verbleiben die öffentlich stark frequentierten Bereiche Bürgerbüro und Straßenverkehrsamt und der Sitzungssaal für Ausschusssitzungen und repräsentative

Empfänge. Die räumliche Unterbringung der beiden Bereiche in Osterath führt zu einer Erschwerung in Austausch und Zusammenarbeit mit der Bürgermeisterin. Gegenüber der Variante C ist die Variante D hinsichtlich der Investitionsaufwendungen günstiger. Sie beinhaltet aber einen größeren Zeitbedarf zur Realisierung, was angesichts der Pflicht, asylbegehrende Ausländer menschenwürdig unterzubringen, sehr kritisch gesehen wird.

Abzuwägen sind somit finanzielle Aspekte einerseits mit der Situation der der Stadt zugewiesenen Menschen andererseits.

Neben den Überlegungen, den Menschen schnell eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen, sprechen auch baufachliche und immobilienwirtschaftliche Aspekte gegen eine Umnutzung eines Schulgebäudes in eine Unterkunft für asylbegehrende Ausländer. So ist der Umbau einer Schule zu einem Verwaltungsstandort deutlich einfacher zu gestalten und betriebswirtschaftlich günstiger. Allein die Heizungskosten können bei einem Verwaltungsgebäude auf den Tag beschränkt werden, was bei einer Wohnnutzung nicht möglich ist..

Hinsichtlich der zeitnahen Umsetzung habe ich berücksichtigt, dass bei einem evtl. erforderlichen Massivbau an der Insterburger Straße durch den rechtsgültigen Bebauungsplan an dieser Stelle bereits Planungs- und damit Baurecht gegeben ist.

Unter Beachtung der zeitlich notwendigen Abläufe für Planung, Genehmigung, Finanzierung und Bauphase wird daher verwaltungsseitig die Variante C favorisiert.

Bei dieser Variante ist eine relativ zeitnahe Lösung des Unterbringungsproblems für den offenen Ganzttag der Mauritiusschule gegeben, bei der auch auf die temporäre Anmietung eines Modularbaus verzichtet werden kann. Die notwendigen Umbaukosten für das Alte Rathaus in Osterath – rd. 200.000 € - können aus laufenden Mitteln der Bauunterhaltung in 2015 finanziert werden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushalt sind im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Maßnahmen 650.000 € für die Baumaßnahme „Mauritiusschule“ investiv bereitgestellt und damit finanziert. Um genau diesen Betrag sind die in allen Varianten beschriebenen investiven Volumen haushaltsneutral. Bei einer Entscheidung für die Varianten A, B oder C ist ein Ratsbeschluss erforderlich, mit dem die veranschlagten Mittel einem anderen Zweck zugeführt werden.

Ferner sind in der mittelfristigen Finanzplanung für Fassaden- und Dacharbeiten am Rathaus Büderich und am Gebäude Dr.-Franz-Schütz-Platz 1.265.000 € in den Jahren 2017 (845.000 €) und 2018 (420.000 €) vorgesehen. Soweit es die Varianten A – C betrifft, führt ein Verzicht auf die konsumtiven Maßnahmen zu folgenden Planwerten in den Ergebnisplänen der Jahre 2017 und 2018:

Haushaltsjahr	2017	2018
geplantes Ergebnis	- 856.450 €	18.820 €
Verbesserung	845.000 €	420.000 €
neues Ergebnis	- 11.450 €	438.820 €

Der Finanzplan weist im Jahr 2017 einen Überschuss in Höhe von 6,037 Mio. € und in 2018 einen in Höhe von 7,698 Mio. € aus. Dadurch ist es möglich ab dem Jahr 2017 auf Kreditaufnahmen zu verzichten. Da mit einer Realisation einer der unter A – C beschriebenen Maßnahmen diese konsumtiven Mittel nicht mehr erforderlich sind, stehen diese Beträge in voller Höhe für investive Auszahlungen zur Verfügung.

Hieraus ergeben sich bei einer Umsetzung der Variante C 1 folgende haushaltswirksamen Folgen:

Investive Auszahlungen	4.210.000 €
Investive Einzahlungen	././ 2.960.000 €
bereits finanziert durch Mittelbereitstellung	././ 650.000 €
Verbesserung im Ergebnisplan	././ 1.265.000 €
Entlastung	665.000 €

In dieser Darstellung ist für den Bau einer weiteren Unterkunft für asylbegehrende Ausländer in Modularbauweise ein Betrag in Höhe von 0,7 Mio. € angenommen. Das entspricht den Annahmen bei der Verabschiedung der Haushaltssatzung. Sollte sich die Zahl so weit über die bisherigen Annahmen steigen, dass auch die zusätzliche Unterkunft nicht ausreichen sollte, steht der als Entlastung genannte Betrag bei Umsetzung des Konzepts planerisch zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan ergeben sich aus der beigefügten Übersicht.

Die genannten einmaligen Aufwendungen von 515.000 € können in Höhe von 200.000 € aus der laufenden Bauunterhaltung finanziert werden. Die verbleibenden 315.000 € fließen durch die jährlichen Einsparungen in Höhe von 123.000 € in rd. 2 ½ Jahren zurück.

Bei einer Umsetzung der Variante C 2 ergeben sich folgende haushaltswirksamen Folgen:

Investive Auszahlungen	5.410.000 €
Investive Einzahlungen	././ 2.960.000 €
bereits finanziert durch Mittelbereitstellung	././ 650.000 €
Verbesserung im Ergebnisplan	././ 1.265.000 €
Belastung	535.000 €

In dieser Darstellung ist für den Bau einer weiteren Unterkunft für asylbegehrende Ausländer in Massivbauweise ein Betrag in Höhe von 1,9 Mio. € angenommen. Aktuell kann dieser Betrag planerisch nur über eine zusätzliche Kreditaufnahme finanziert werden.

Die Investitionsvolumina bei einer Realisierung der Variante D stellen sich wie folgt dar:

Investive Auszahlungen	4.140.000 €
Investive Einzahlungen	././ 2.960.000 €
Verbesserung im Ergebnisplan	././ 1.265.000 €
Entlastung	85.000 €

Angelika Mielke-Westerlage  
Bürgermeisterin

### **Anlagenverzeichnis:**

A 1 - IKM – Immobilienkonzept Meerbusch – Finanzierungsübersicht