

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Umwelt und Grünflächen
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Baumer 563 5500 563 8521 dirk.baumer@gmw.wuppertal.de
	Datum:	22.11.2007
	Drucks.-Nr.:	VO/1024/07 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.12.2007	Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit	
	Empfehlung/Anhörung	
06.12.2007	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
11.12.2007	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	
	Empfehlung/Anhörung	
12.12.2007	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.12.2007	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Anmietung von Flächen für die KFZ-Zulassungsstelle/ Führerscheinstelle		

Grund der Vorlage

Lösung der Raumprobleme der KFZ-Zulassungsstelle bzw. Führerscheinstelle

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, neue Flächen für die KFZ-Zulassungsstelle anzumieten. Die Beschaffung der Flächen soll über ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden. Der Standort der neuen Zulassungsstelle muss im Bereich der Automeile Uellendahler Straße liegen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Dr. Flunkert

Begründung

Bedarfslage

Seit langer Zeit ist die heutige räumliche Unterbringung der Kfz - Zulassungs- und Führerscheinstelle an der Uellendahler Str. 540 insbesondere aus Gründen der Arbeitssicherheit, Organisationsentwicklung, Prozessoptimierung, Kunden- und Mitarbeiterorientierung nicht mehr geeignet. Daher sucht die Verwaltung bereits seit Jahren nach einer Alternative, die einen zukunftsorientierten modernen und gleichzeitig wirtschaftlichen Dienstleistungsbetrieb für die Bürgerinnen und Bürger sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewährleisten kann.

Die Zulassungsstelle ist seit 1975 und die Führerscheinstelle seit 1984 in dem Gebäude Uellendahler Straße 540 untergebracht. Das Gebäude ist seinerzeit speziell auf die damaligen Anforderungen einer Zulassungsstelle als Großraumbüro mit fest eingebauter Thekeneinrichtung und einigen wenigen Einzelbüros konzipiert worden.

Schon seit der organisatorisch sinnvollen Zusammenlegung mit der Führerscheinstelle waren die räumlichen Kapazitäten sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter extrem beengt.

Zwischenzeitlich sind durch etliche organisatorische Veränderungen weitere Aufgabenbereiche wie die Altkraftfahrzeugentsorgung sowie der Ermittlungsdienst mit den entsprechenden Mitarbeitern hinzugekommen.

Auch innerhalb der Abteilung hat es in den vergangenen zwei Jahrzehnten immer wieder Prozessoptimierungen zum Abbau von Schnittstellen und zur Verbesserung des Kundenservices gegeben. Immer wieder hat sich aber auch gezeigt, dass die bauliche Struktur der 70iger Jahre und die vorhandene Raumsituation dauerhaft nur zu nicht zufrieden stellenden Kompromissen führen kann.

Die Belange der Arbeitssicherheit bzw. Arbeitsstättenverordnung können daher schon seit langem nicht mehr erfüllt werden. Bereits im Jahr 2003 hat die städtische Arbeitssicherheit in einem umfangreichen Bericht eklatante Mängel aufgezeigt, die bis zum heutigen Tage nur in kleinen Details bereinigt werden konnten. Insbesondere wurden der vorhandene Platz für die einzelnen Arbeitsbereiche sowie die oftmals nur eingeschränkt umzusetzenden Bestimmungen zur Einrichtung eines Bildschirmarbeitsplatzes reklamiert. Zudem wurde festgestellt, dass die Anzahl der Damentoiletten nicht ausreichend bemessen ist.

In den Jahren 2002 und 2004 sind die Bereiche Zulassungsstelle und Führerscheinstelle auf das System der Einheitssachbearbeitung umgestellt worden, was für den Kunden bedeutet, dass er für sein Anliegen lediglich nur noch einen Sachbearbeiter als Ansprechpartner hat. Die Bearbeitung des Antrages, die Bezahlung und die Ausgabe der entsprechenden Dokumente oder Kennzeichenschilder erfolgen aus einer Hand. Hiermit soll ein weiterer Beitrag für eine kundenorientierte Arbeitsweise geschaffen werden. Auch hier ist eine konsequente Umsetzung aufgrund der räumlichen Gegebenheit leider nicht möglich gewesen. Die Anzahl der Serviceplätze ist durch die Theke im Großraumbüro der Zulassungsstelle begrenzt, so dass kein, auf den tatsächlichen Bedarf zugeschnittener Personaleinsatz erfolgen kann. In der Führerscheinstelle muss sogar ein zusätzlicher Einzelbüroraum einbezogen werden, was täglich zur Verwirrung bei den Besuchern führt. Die bedrückenden Wartezonen und Schalterplätze sorgen regelmäßig für Beschwerden bei den Besuchern und Unzufriedenheit bei den Mitarbeitern. Eine ruhige sachliche Kommunikation mit den Kunden ist kaum möglich.

Ein Behindertenzugang ist nicht vorhanden. Rollstuhlfahrer, Behinderte und Besucher mit Kinderwagen müssen eine fünfstufige Treppe überwinden.

Mehrfach ist es in den vergangenen Jahren durch Eintritt von Feuchtigkeit zu nicht unerheblichen Schäden an elektronischen Geräten sowie Papierunterlagen gekommen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass der Charakter, die nutzbare Fläche und der Zuschnitt der Räume im jetzigen Gebäude eine Weiterentwicklung im Sinne eines modernen Dienstleistungs- und Servicebetriebes nicht mehr erlauben.

Die Realisierung eines neuen Dienstgebäudes würde weitere Entwicklungspotentiale im Sinne der Prozessoptimierung und Kundenorientierung ermöglichen.

Hier seien beispielhaft genannt:

- Schaffung von Händlerfächern mit Zugangsmöglichkeit über 24 Stunden
- Komplette Abwicklung des Zulassungsgeschäftes durch Einbeziehung der Schilderhersteller im Gebäude
- Einrichtung eines E-government-Büros
- Einrichtung eines multifunktional nutzbaren Mehrzweckraums für Schulungen, Qualifizierungen und Besprechungen
- Installation eines modernen Aufruf- und Leitsystems mit einem erweiterten Terminvereinbarungsangebot
- Einrichtung eines Infoschalters mit Vorprüfung
- Einrichtung eines Bistros
- Einbau eines modernen Türschließsystems
- Barrierefreier Zugang für Rollstuhlfahrer, Behinderte und Besucher mit Kinderwagen
- Behindertentoilette
- Verbesserung des Datenschutzes durch entsprechende Ausgestaltung der Serviceplätze

Die Entscheidung für die Errichtung eines neuen Dienstgebäudes ist daher zwingende Voraussetzung für eine moderne Dienstleistungs- und Servicestelle mit angemessener Aufenthaltsqualität für Besucher und Mitarbeiter, die dem Anspruch der Großstadt Wuppertal gerecht wird. Deshalb wird seit 2002 gemeinsam mit dem Gebäudemanagement nach einer neuen Lösung für die zukunftsorientierte Unterbringung der Kfz-Zulassungs- und Führerscheinstelle gesucht, die mit dem jetzt vorgeschlagenen Verfahrensweg realisiert werden kann.

An dieser Einschätzung ändern auch die öffentlichkeitswirksam publizierten Überlegungen zur langfristigen Entwicklung im Bereich Online-Zulassung im Rahmen des Aktionsplans Deutschland-Online nichts.

Ziel dieses Projekts ist die „Umsetzung einer organisatorischen, rechtlichen und technischen Lösung, um die Fahrzeugregistrierung für Bürger und Wirtschaft möglichst durchgängig ohne Medienbruch online durchführen zu können.“

Grundsätzlich kann natürlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich irgendwann das Zulassungsrecht wieder – vielleicht auch in größerem Stil verändert. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass

- a) gerade erst zum 01.03.07 das Zulassungsrecht mit dem Inkrafttreten der Fahrzeugzulassungsverordnung grundlegend neu geregelt wurde und
- b) auch im Zuge dieses Gesetzgebungsverfahrens – und nicht zum ersten Mal – die Trennung vom ortsgebundenen Kennzeichen heftig diskutiert und verworfen wurde.

Verfahrensweg

Für die Zulassungs- bzw. Führerscheinstelle muss von einem modernen Raumprogramm ausgegangen werden.

Andererseits wird aber auch erwartet, dass sich innerhalb der nächsten 20 Jahre starke Veränderungen des Aufgabenbereiches ergeben werden. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass neue Räumlichkeiten über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahre hinaus effizient und effektiv genutzt werden können.

Um zu klären, welcher Weg (Eigenmaßnahme oder Anmietung) eine möglichst wirtschaftliche Lösung der Raumprobleme bietet, wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, die die Varianten Eigentum und Anmietung miteinander vergleicht.

Wirtschaftlicher Variantenvergleich

Um die wirtschaftlich günstigste Variante zu finden, wurde mit Hilfe einer dynamischen Investitionsrechnung der Cash-flow über die angestrebte Nutzungszeit von 20 Jahren mit einem Zinssatz von 4% abgezinst. Durch dieses Verfahren kann für jede Variante der Barwert (Gegenwartswert) aller Zahlungsströme der Zukunft ermittelt und somit eine einheitliche Vergleichsgröße für alle untersuchten Varianten geschaffen werden. Die Variante mit dem geringsten Barwert ist die wirtschaftlichste.

Die Ergebnisse der Vergleichsberechnungen:

Variante Anmietung auf Basis eines konkreten Angebots	
Barwert der Stellplatzmiete	1.409.629 €
Barwert der Mietzahlungen Gebäude	5.026.188 €
Barwert der Kosten für 20 Jahre	6.435.817 €

Variante fiktiver Neubau als städtische Maßnahme	
Barwert Neubau inkl. Finanzierungskosten	7.876.159 €
Barwert des Restwertes (nur Grundstück)	- 678.167 €
Barwert der Kosten für 20 Jahre	7.197.992 €

Der Kostenvorteil der Anmietungsvariante in Höhe von rund 760.000 € resultiert aus einer restriktiven Annahme bzgl. des Restwertes der Neubauvariante (nur 687.000 € abgezinster Restwert des Gebäudes nach 20 Jahren). Diese Restwertannahme ergibt sich aus dem aktuellen Wert der heutigen Zulassungsstelle, der nur dem aktuellen Grundstückswert entspricht.

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die entscheidende Frage bzgl. der Wirtschaftlichkeit der Varianten die zu erwartende Nutzungszeit des Objektes. Sollte dieses länger als 20 Jahre sein, wäre das Eigentum am Gebäude für die Stadt tendenziell günstiger. Sollte die Nutzbarkeit sich auf 20 Jahre beschränken, ist die Mietvariante eindeutig günstiger. Die Fachverwaltung schätzt die Änderungsdynamik des Geschäftes jedoch so hoch ein, dass

damit gerechnet werden muss, dass die Funktionalität des Gebäudes in 20 Jahren den dann aktuellen Anforderungen nicht mehr entsprechen wird.
Das Risiko einer Drittverwendungsfähigkeit des Gebäudes liegt dann aber beim Investor und nicht bei der Stadt Wuppertal.

Aufgrund des Vergleichsergebnisses soll daher die Anmietung einer neuen Zulassungsstelle verfolgt werden.

Ausschreibung

In Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften der öffentlichen Hand besteht gegenwärtig aufgrund der jüngsten Rechtsprechung eine starke Unsicherheit im Hinblick auf die Frage, welche Grundstücksgeschäfte europaweit ausgeschrieben werden müssen.
Angesichts der aktuellen Rechtsprechung muss davon ausgegangen werden, dass in Fällen, in denen Objekte angemietet werden, die wertmäßig oberhalb der Wertgrenze von rund 5,4 Mio. € netto anzusiedeln sind, es sich faktisch um Bauaufträge handelt, die europaweit ausgeschrieben werden müssen.

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal hat sich deshalb dazu entschlossen, vorsorglich auch die Anmietungen der Flächen für die Zulassungsstelle europaweit auszuschreiben, um keine rechtlichen Risiken einzugehen.

Dieses Verfahren bedingt aber eine sehr aufwendige Beschreibung der Leistung und eine spezielle fachliche Begleitung. Das Gebäudemanagement wird sich deshalb externer Unterstützung bedienen, um die Ausschreibung rechtssicher durchzuführen.

Rahmenbedingungen

Um sicherzustellen, dass akzeptable Angebote unterbreitet werden, sollen folgende Bedingungen vorgegebene werden:

- Das bereits vorliegende Raumprogramm bzw. Raumbuch ist zu erfüllen.
- Der Standort einer angebotenen Fläche muss innerhalb der durch das Ressort 101 (Stadtplanung) festgelegten Grenzen der „Automeile Uellendahl“ liegen. Das Gebiet ist in der beigefügten Karte (Anlage 1) eingezeichnet.
- Es wird eine noch zu ermittelnde Mietobergrenze sowohl für die Gebäudeflächen wie auch die Stellplätze vorgegeben.
- Die Bieter müssen die Konditionen für eine 10-, 15- und 20-jährige Anmietung anbieten (10 Jahre fest plus 2 mal 5 Jahre Verlängerung der Mietzeit). Hierbei soll eine Staffelmiete angeboten werden, die die Konditionen für die Mietjahre 1 bis 10, 11 bis 15 und 16-20 angibt. Dieses Verfahren soll einerseits der Stadt eine möglichst hohe Flexibilität bzgl. der Mietzeit verschaffen, andererseits schon heute möglichst günstige Mietkonditionen sichern.
- Es müssen mindesten 120 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.
- Um einem möglichst großen Bieterkreis Chancen zur Unterbreitung eines Angebots einzuräumen, soll auch das gegenwärtige Grundstück der Zulassungsstelle als Standort verfügbar sein. Wie dies erfolgen kann, muss noch im Rahmen der Vorbereitung der Ausschreibung festgelegt werden. Denkbar sind Verkauf, Verpachtung, Einräumen eines Nießbrauchsrechtes usw.).

Zeitplan

Die Ausschreibung bedingt eine sorgfältige Vorbereitung. Hierzu wird im Dezember 2007 zunächst die externe Beratung und Verfahrensbetreuung beauftragt.

Die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen kann im März 2008 abgeschlossen sein.

Die Submission wird im Sommer 2008 erfolgen.

Mit einer Auftragsvergabe ist nach der Sommerpause 2008 zu rechnen.

Welcher Zeitbedarf für die bauliche Umsetzung erforderlich ist, kann gegenwärtigen noch nicht abgeschätzt werden.

Kosten und Finanzierung

Die Mieten müssen aus dem vorhandenen Budget der Anmietung des heutigen Standortes sowie aus zusätzlichen Einnahmen, die aus der Untervermietung erzielt werden, finanziert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass auch ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung erreicht wird.

Zeitplan

Die Ausschreibung bedingt eine sorgfältige Vorbereitung. Hierzu wird im Dezember 2007 zunächst die externe Beratung und Verfahrensbetreuung beauftragt.

Die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen kann im März 2008 abgeschlossen sein.

Die Submission wird im Sommer 2008 erfolgen.

Mit einer Auftragsvergabe ist nach der Sommerpause 2008 zu rechnen.

Welcher Zeitbedarf für die bauliche Umsetzung erforderlich ist, kann gegenwärtigen noch nicht abgeschätzt werden.

Anlagen

Lageplan Automeile Uellendahler Straße