

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Hannelore Vorndran 563-2828 563-8548 hannelore.vorndran@gmw.wuppertal.de
	Datum:	10.02.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0138/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.03.2009	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.
18.03.2009	Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit	Entgegennahme o. B.
24.03.2009	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	Entgegennahme o. B.
Lösung der Raumprobleme der Kfz-Zulassungsstelle		

Grund der Vorlage

Sachstandsbericht über die Prüfungsergebnisse zur Lösung der Raumprobleme der Kfz-Zulassungs- und Führerscheinstelle

Beschlussvorschlag

Die Mitglieder des Ausschusses nehmen den Bericht ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden

Dr. Flunkert

Begründung

Die Kfz-Zulassungs- und Führerscheinstelle beklagt seit geraumer Zeit einen Mangel an notwendigen Nutzflächen für die Bewältigung ihrer Aufgaben. Insbesondere die Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinien, die Organisationsentwicklung, die Prozessoptimierung sowie die Kunden- und Mitarbeiterorientierung ist unter der gegenwärtigen Enge nicht möglich. Weitere Einzelheiten sind der Drucksache VO/1024/07 zu entnehmen.

Gleichzeitig steht das Zulassungswesen für Kraftfahrzeuge in Deutschland am Beginn einer Umbruchphase. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die Drucksache VO/1024/07 verwiesen.

Aus den aktuellen Entwicklungen im Bereich des Kfz-Zulassungswesen ergeben sich hohe Unsicherheiten, so dass keine langfristige gesicherte Planung über den Bestand und Flächenbedarf der Zulassungsstelle aufgestellt werden kann. Deshalb wurde der Beschluss zur Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens für die Anmietung neuer Flächen im Rahmen eines Investorenmodells aufgehoben. Die Verwaltung wurde beauftragt, den derzeitigen Standort der Kfz-Zulassungs- und Führerscheinstelle beizubehalten und die erforderlichen Flächen über eine Baumaßnahme auf dem Grundstück Uellendahler Str. 540 zu schaffen (s. Drucksache VO/0686/08).

Um die bestehenden räumlichen und funktionalen Probleme durch bauliche Maßnahmen am heutigen Standort zu lösen, sind drei verschiedene Nutzungsszenarien auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft worden. Darüber hinaus wurden weitere, nicht notwendiger Weise mit der Dienstleistung verbundene Nutzungen in die Betrachtungen mit einbezogen, da die Einbringung von abzutrennenden Kabinen für mehrere Schildermacher zumindest eine teilweise Refinanzierung der Baumaßnahmen ermöglicht.

Variante 1

„Kleine“ Sanierung der bestehenden Kfz-Zulassungsstelle und Ergänzung der bisher fehlenden Flächen (einschließlich Fremdvermietungsflächen für die Schildermacher) durch einen Neubau

Bei der Prüfung, das bestehende Gebäude zu sanieren sowie die fehlenden Flächen durch einen Neubau zu ergänzen, wurde insbesondere festgestellt, dass

- Die notwendigen Funktionalitäten nur bedingt umsetzbar sind
- Die Vorgaben der Arbeitssicherheit und die Anforderungen des Datenschutzes nicht zufrieden stellend zu erfüllen sind
- Ein barrierefreier Zugang nicht gegeben ist
- Ein Ergänzungsbau nicht die notwendige Prozessoptimierung schafft
- Durch den Anbau 16 Stellplätze wegfallen
- Der erforderliche Erweiterungsbau und die umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erfüllung der baurechtlichen Vorgaben - insbesondere der Energiesparverordnung und des Brandschutzes - mit hohen Kosten verbunden sind
- Die Handlungsflexibilität hinsichtlich der Drittverwendungsfähigkeit unzureichend ist
- Für die Aufrechterhaltung der städtischen Dienstleistung eine kostenintensive Interimslösung erforderlich ist.

Die Kosten für die Variante 1 wurden wie folgt geschätzt:

- Mindestsanierung des bestehenden Gebäudes,	300.000 €
- Errichtung des Erweiterungsgebäudes	1.100.000 €
- Herrichtung der Interimslösung in der Hastener Straße 4 (ohne Mietansatz)	<u>347.800 €</u>
Insgesamt	1.747.800 €

Anzumerken ist, dass sich aufgrund des Alters des bestehenden Gebäudes zunächst eine rechnerische Restnutzungsdauer von 10 Jahren ergibt und für die Gebäudeunterhaltung Kosten in Höhe von ca. 100.000 €/p.a. anzusetzen sind.

Für den Büroerweiterungsbau kann eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren unterstellt werden.

Variante 2

Unterbringung der Kfz-Zulassungsstelle in einer Interimslösung, Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau an der Stelle der bestehenden Kfz-Zulassungsstelle

Die heutigen Anforderungen an ein öffentliches Verwaltungsgebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit, das die Voraussetzungen für eine moderne Dienstleistungs- und Servicestelle mit angemessener Aufenthaltsqualität für Besucher und Mitarbeiter schafft, können nur in einem neuen Dienstgebäude realisiert werden.

Unter Berücksichtigung des erarbeiteten Raumprogramms und der funktionalen Abhängigkeiten der Räume einschließlich der Flächen für die Schildermacher ist nach Abbruch des bestehenden Gebäudes ein Neubau im vorderen Grundstücksteil realisierbar. Dieser erfordert jedoch - ebenso wie in der Variante 1 genannt - die vorübergehende Verlagerung der Kfz-Zulassungsstelle in eine Interimslösung.

Die Kosten für den Abbruch des bestehenden Gebäudes, die Errichtung des Neubaus sowie die Herrichtung der Flächen für die Interimsnutzung belaufen sich entsprechend der durchgeführten Kostenrahmenschätzung auf **4.147.800 €**. Die Mietkosten für die Interimslösung wurden dabei noch nicht berücksichtigt.

Variante 3

Neubau auf dem hinteren Teil des bestehenden Standorts und anschließender Abbruch der bestehenden Kfz-Zulassungsstelle

Nach Auskunft des Wupperverbandes muss voraussichtlich das Grundstück Uellendahler Str. 540 für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens **nicht** in Anspruch genommen werden und steht insgesamt zur Verfügung, so dass eine wirtschaftlich günstigere Realisierungsvariante vorstellbar ist.

Bei der Errichtung des Neubaus im hinteren Bereich des Grundstücks könnte während der Bauphase der Dienstbetrieb im jetzigen Gebäude beibehalten werden. Der Umzug könnte nach Fertigstellung erfolgen und die Kosten für die Interimslösung entfallen. Allerdings müssten die Besucher voraussichtlich während der Bauphase Einschränkungen hinnehmen, da die Parkflächen nicht vollständig zur Verfügung stehen.

Die geschätzten Kosten für die Realisierungsvariante liegen bei **3.950.000 €**

Fazit

In der Gesamtwürdigung der untersuchten Varianten zeigt sich, dass die Errichtung eines Neubaus im hinteren Grundstücksbereich mit Aufnahme privatwirtschaftlicher Mieter (Schildermacher) die zu präferierende Realisierungsvariante ist, weil der Drittverwendungsmöglichkeit des Gebäudes (längere Lebensdauer, Energieeinsparung, Flexibilität) eine zentrale Bedeutung zukommt und die Renovierungsvariante 1 die Anforderungen an eine zukunftsorientierte und prozessoptimierte Zulassungsstelle nicht erfüllen kann.

Kosten und Finanzierung

Ob das Projekt überhaupt finanziert werden kann und für welche der Lösungsalternativen evtl. die Finanzierung sichergestellt werden kann, kann erst im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2010/11 bzw. der Finanzplanung bis 2014 entschieden werden.