

PROTOKOLL NR. 11/2004

der

Beratung des Ausschusses Bau und Verkehr am 10.11.2004

Ort: Raum 1001/1002 TR

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:30 Uhr

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste (Anlage)

Es sind **sieben stimmberechtigte Stadtverordnete** anwesend.

Öffentlicher Teil

1. Abstimmung zur Tagesordnung

Die Tagesordnung wird abgestimmt: **6 : 0 : 1**

2. Protokollkontrolle

Das Protokoll 10/2004 wird ohne Änderungen bestätigt: **5 : 0 : 2**

3. Lagebericht (D IV informiert)

Herr Gafke entschuldigt Frau Tzschoppe, die wegen der Tagung des Bauausschusses des Deutschen Städtetages nicht am Bau- und Verkehrsausschuss teilnehmen kann.

Sportschwimmhalle

Herr Jahn informiert:

- Beratung mit dem MBS zur Förderfähigkeit des veränderten Raumprogramms hat am 8.11.04 statt gefunden:
 - Die Erweiterung auf 8 Bahnen wurde als förderfähig anerkannt.
 - Ob der Nichtschwimmerbereich in das Freizeitbecken integriert werden soll (300qm Freizeitbecken) oder optional mit Hubboden im

Sportschwimmbecken und dafür nur 200 qm Freizeitbecken, wird dem Investor überlassen.

- Der Sauna – Innenbereich von 300 qm darf nicht überschritten werden, dafür kann im Außenbereich unbegrenzt Sauna errichtet werden

Die Absprachen werden vom MBJS protokolliert.

- Bietergespräche für den externen Berater zur fachlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Begleitung des Vorhabens finden in der 46. KW statt.
 - Die Zuschlagserteilung soll am 16.11.2004 erfolgen.

Stadtumbau

- seit 8/04 Fortschreibung STUK/STEK
- Ende 1/05 1. Präsentation (Zwischenstand) und Entwurf TK Sandow

Innenstadt

- Einkaufszentrum City-Galerie
 - Einzelhandelsgutachten für Stadt:
 - Aufforderung an 8 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes
 - Angebote von 5 Unternehmen liegen vor
 - Beauftragung 47. KW
- Interessenbekundungsverfahren
 - 06.11.04 erfolgte die europaweite Bekanntmachung
 - 6 Wochen Zeit für Interessenbekundung

Sachsendorf/Madlow

„Forum Sachsendorf“

- 11/04 Notartermin zur Veräußerung des Standortes durch TLG lt. schriftlicher Information
- 18.11.04 nächster Termin: Stadt/TLG

4. Behandlung von Vorlagen

4.1 III - 031/04

Alternative Finanzierung des Schulstandortes der Sandower Realschule

Herr Weiße stellt die Vorlage vor. Der Bildungsausschuss hat die Vorlage nicht behandelt. Damit kann das Raumprogramm nicht festgelegt werden, da der Schulinhalt nicht beschlossen wurde. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und soll erhalten werden. Der Entwurf des TK Sandow (Vorstellung Ende Januar 2005) sieht ebenfalls den Erhalt des Schulstandortes vor. Die Planung soll bis zur Leistungsphase 3 erfolgen, um das VOF Verfahren beginnen zu können.

Diskussion:

- Vorlauf schaffen bis das Raumprogramm klar ist
- Konsequenz für die Ortsteile z.B. Gallinchen? ? keine Konsequenz, da Finanzierung aus Haushaltsresten
- konkretere Folgekosten/Einsparungen durch die Sanierung ? konkrete Einsparungen erst mit der Entwurfsplanung bezifferbar
- kein Beschluss der Vorlage möglich, da erst der Schulinhalt klar sein muss

Der Bildungsausschuss muss am 02.12.04 entscheiden, da schon jetzt ein Zeitverzug von einem viertel Jahr besteht.

Keine Abstimmung – die Vorlage wird im Dezember erneut auf die Tagesordnung gesetzt.

4.2 III - 032/04

Sanierung und Nutzung der Turnhalle in der Lutherstraße

Herr Weiße erläutert, dass eine ZIS – Förderung für das Schulgebäude nicht zur Verfügung steht, die Turnhalle aber in diesem Programm zur Förderung vorgesehen ist. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die Turnhalle ist 288 qm groß. Dach und Fassade sollen saniert werden. Der Verein ESV will die Halle übernehmen und hat der Stadt ein Konzept dazu vorgelegt, dass die Nutzung mit mehreren Partnervereinen vorsieht. Der Vertrag mit dem Verein hat eine Laufzeit von 15 Jahren und beinhaltet einen Zuschuss von max. 4 T€, der bei guter Auslastung reduzierbar ist. Dieser Zuschuss ist keine neue freiwillige Aufgabe, da er aus eingesparten Betriebskosten finanziert wird.

Diskussion:

- Kann dieses Modell Vorbild für andere Standorte sein? ? andere Hallen sind meist zu groß und damit für Vereine nicht wirtschaftlich zu betreiben
- Dr. Fischer mahnt an, dass man sich dringend Gedanken um das Schulgebäude (Denkmalschutz) und seine künftige Nutzung machen muss.
- Höhe der derzeitigen Betriebskosten? ? 130 T€ + Reinigungskosten

**Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur
Beschlussfassung empfohlen:**

7 : 0 : 0

4.3 IV – 068/04

FM – optimierte Bewirtschaftung des städtischen Grundbesitzes

Die Untersuchung beruht auf dem StVV – Beschluss vom 25.09.2002.

Diesem Beschluss lag das Ergebnis des Kostenvergleichs zwischen den Eigenregiekosten der Stadtverwaltung und des Angebotes der Gebäudewirtschaft Cottbus vom 01.02.2002 über die Durchführung von Immobilienbezogenen Leistungen zu Grunde.

Das Ergebnis war, dass eine Übertragung der Immobilienbezogenen Aufgaben an die GWC bzw. ihre Tochterunternehmen zu keiner Senkung der Kosten im Vergleich zu den Eigenregiekosten in der Stadtverwaltung führt.

In die neuerliche Untersuchung wurden die Ämter 23, 40, 41, 65, 67 und 37 einbezogen.

Ausgenommen waren die Ämter 66 und 72 mit ihren spezifischen Aufgaben, ebenso die Eigenbetriebe und Stiftungen.

- . Katalogisierung der Immobilienbestände der Stadt Cottbus, Gliederung des Immobilienbestandes gemäß den Verwaltungsaufgaben nach Immobilientypen mit den jeweiligen Einzelobjekten und den verwaltenden Struktureinheiten
- . Erhebung und Erfassung der Objektbezogenen Sachkosten (Betriebskosten, Gebäudeunterhaltungskosten etc. sowie den Gebäudeflächen – Nettogeschossflächen) für die verwalteten Objekte nach einheitlichen Vorgaben für das Haushaltsjahr 2003
- . Analyse der Aufgaben der an der Bewirtschaftung der Immobilien beteiligten Ämter
- . Erfassung des in den Ämtern für die Bewirtschaftung der Immobilien vorgehaltenen Personals unterteilt nach
 - o Kernverwaltung
 - o Technisches Personal
- . Ermittlung der Gemeinkosten für Personal sowie Sachkostenpauschale für Büro- und PC-Arbeitsplätze
- . Erfassung der Hausmeister- und Haushandwerkerleistungen
- . Erfassung der Ausgaben (Miete, Betriebskosten etc.) für angemietete Objekte (Fremdeigentum)
- . Erfassung der Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung und Erbbaurechten (einschließlich Betriebskostenumlage)
- . Bewertung der Immobilienbestände

Erhebungsjahr war das Jahr 2003.

Die Bestandsaufnahme/Aufgabenzuständigkeit der Ämter für die Immobilienbewirtschaftung stellt sich zurzeit wie folgt dar

- Amt 40 Schulen/Turnhallen/Sportobjekte
- Amt 41 Kulturobjekte
- Amt 67 Grünanlagen, Parkanlagen, Spielplätze, Wege der

Naherholung, Friedhöfe

- Amt 66 Straßen, Gehwege, Parkplätze
- Amt 32 Marktplätze
- Amt 72 Acker- und Waldflächen
- Amt 37 Feuerwehrobjekte einschließlich Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr
- Amt 23 Alle übrigen Liegenschaften der Stadt Cottbus (bebaut und unbebaut), Medienbewirtschaftung für alle Gebäude, Abschluss aller Miet-, Pacht-, Nutzungsverträge, Erbbaurechtsverträge, Bewirtschaftung aller angemieteten und vermieteten Objekte.
- Amt 65 Bauherrenverantwortung für die Ämter, Eigenbetriebe, Stiftungen, im Rahmen Neubau-, Modernisierungsmaßnahmen und technischen Gebäudeunterhaltung
- Eigenbetriebe
Sportstätten, Sportanlagen
Tierpark, Tierparksanlagen
Fürst – Pückler – Museum, Park und Schloss Branitz, Grün- und Parksanlagen
- CMT Sportanlagen, Freizeitbäder, Jugendherberge

Gemäß diesen Aufgaben wurde in der Stadtverwaltung Cottbus in den Ämtern 23, 40, 41, 43, 65 und 67

134,19 VbE = 179 Mitarbeiter

vorgehalten.

Davon entfallen auf die

.Kernverwaltung	31,06 VbE
.Technisches Personal	103,13 VbE

Das technische Personal gliedert sich in:

.Hausmeister	38,50 VbE
.Haushandwerker	26,78 VbE
.sonstiges techn. Personal	37,85 VbE

Für die Bewirtschaftung der Immobilien durch die v.g. Ämter entstand 2003 folgender Aufwand:

-Personalkosten 5 185 765,29 €

davon

.Kernverwaltung	1 478 704,00 €
.techn. Personal	2 405 518,00 €
.Sächliche	
Arbeitsplatzkosten	1 301 542,00 €
(Gemeinkosten, Sachkostenpauschale für Büro- und PC-Arbeitsplätze)	

-Gebäudeunterhaltung	791 683,75 €
-Betriebskosten	8 674 958,23 €
-Mietkosten	4 599 421,88 €

Gesamt: **19 251 829,15 €**

Vorschläge zur Neuorganisation:

Variante 1

Konzentration der Verwaltung von Immobilien im Liegenschaftsamt

Neben den hoheitlichen Aufgaben der Wahrnehmung der Eigentümerrechte und –pflichten und der Vermögensverwaltung Konzentration aller Aufgaben für die wirtschaftliche und effektive Vorhaltung des Gebäudebestandes entsprechend der Bedarfsplanung der Fachämter.

Die zentrale Zuständigkeit für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bleibt im Hochbauamt erhalten.

Vorteile:- zentralisierte Führung aller Immobilienbezogenen Leistungen

- Reduzierung von Schnittstellen
- Personalreduzierung
- Objektverantwortlichkeit

Nachteile:- Zersplitterung von Kompetenzen bleibt erhalten

- keine optimale Personalauslastung

Variante 2

Vollständige Zusammenfassung aller Immobilienbezogenen Leistungen

der Ämter 23 und 65 vom Neubau-, Umbau-, Modernisierungsmaßnahmen bis hin zur Verwaltung, Unterhaltung und Bewirtschaftung aller Immobilien einschließlich behördlicher Aufgaben und der Vermögensverwaltung in einer zentralen Struktureinheit.

Ausgliederung der Immobilienbezogenen Aufgaben vom Nutzer (Ämter 40, 41, 37, 67) und Zuführung in die zentrale Struktureinheit.

Mit dieser Zentralisierung der grundstücks- und gebäudespezifischen Leistungen in einer Struktureinheit wird ein ganzheitlicher strategischer Rahmen für die koordinierenden Tätigkeiten geschaffen.

Vorteile:- Zuständigkeitsverdichtung und Bündelung der Kompetenzen

- Herstellung der Kostentransparenz
- Nutzung von Energiepotentialen
- Verschlankeung der Geschäftsprozesse
- Verbesserung der Entscheidungsorientierung am gesamten

- Lebenszyklus eines Gebäudes
- Durchgängige Objektverantwortung
- Reduzierung der Schnittstellen auf ein Mindestmaß
- Reduzierung des Personalaufwandes

Durch die Projektgruppe wurde **am 08.07.04 einstimmig die Variante 2 empfohlen.**

Die Entscheidung hinsichtlich der Zuordnung der Ämter erfolgte am 18.08.04 durch die Oberbürgermeisterin auf Grund der Bewirtschaftung des überwiegenden Vermögens der Stadt Cottbus und der bereits vorliegenden Voraussetzungen für eine zentralisierte Immobilienbewirtschaftung im Liegenschaftsamt.

Demgemäß wird für das Liegenschaftsamt mit der zentralen Immobilienbewirtschaftung folgende Organisationsstruktur mit drei Verantwortungs- und Entscheidungsebenen vorgeschlagen:

- Abteilung Grundstücksverkehr/hoheitliche Aufgaben
- Abteilung Projektleitung Neubau/Modernisierung/
kaufmännischer Bereich
- Abteilung Objektunterhaltung
 - Abteilung Grundstücksverwaltung/Dienstleistungen

Durch die Zentralisierung der Immobilienbewirtschaftung wird folgendes Ergebnis erzielt:

1. Die Konzentration und Wahrnehmung aller Immobilienbezogenen Aufgaben im Liegenschaftsamt führt zu einer Reduzierung der Kernverwaltung (ohne technisches Personal

von 71,5 VbE

auf 49,0 VbE

Daraus ergibt sich eine jährliche Personalkostenreduzierung nach Erreichung der Sollstruktur (ohne Berücksichtigung zukünftiger Tarifierhöhungen und Verwaltungsgemeinkosten) gegenüber 2003 von

ca. 1,2 Millionen €.

2. Einsparmöglichkeiten objektbezogener Sachkosten ergeben sich im Wesentlichen nur durch entsprechendes Nutzerverhalten, d.h. durch maximale Auslastung der Gebäude, Zusammenlegung von Einrichtungen bis hin zur teilweisen bzw. vollständigen Stilllegung von Gebäuden.

Die zentralisierte Immobilienbewirtschaftung soll ab dem 01.01.2005 umgesetzt werden und die entsprechenden organisatorischen Veränderungen bis zum 31.12.2005 entsprechend Ablaufplan (Anlage 2) abgeschlossen sein.

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen:

6 : 1 : 0

4.4 IV – 073/04

Änderung des Bebauungsplanes Cottbus Albert-Zimmermann-Kaserne
Nr. N/49/49 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Satzungsbeschluss

Herr Thiele erläutert die vorgesehene Bebauungsplanänderung, da Vergnügungsstätten in dem beschlossenen B – Plan nicht zulässig waren. Weiterhin soll im B – Plangebiet eine Erschließungsstraße verändert und der Flächenzuschnitt von Grundstücken optimiert werden.

**Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur
Beschlussfassung empfohlen:**

7 : 0 : 0

4.5 IV – 061/04

Erlass der Satzung der Stadt Cottbus über Kostenersatz für
Grundstückszufahrten (Satzung über Kostenersatz)

Herr Nitschke übergibt den Ausschussmitgliedern eine Übersicht zur technischen Lösung und erläutert nochmals § 16 Straßengesetz und § 10 a KAG. Die Satzung dient ausschließlich der Rechtssicherheit. Die Kosten für erhöhte Aufwendungen bei Grundstückszufahrten werden auch derzeit schon auf die jeweiligen Anlieger mittels Vereinbarungen umgelegt.

**Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur
Beschlussfassung empfohlen:**

3 : 2 : 2

5. Informationen/Anfragen

Dr. Fischer wünscht im nächsten Bau- und Verkehrsausschuss eine Information über die Auswirkungen des nunmehr beschlossenen ÖPNV – Gesetzes.

Schöpe
Vors. des Ausschusses
Bau und Verkehr