Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 34/2000

Stadtentwässerung Kamen

X **öffentlich**

☐ **nichtöffentlich**

Beschlussvorlage

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Kommission für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften Werksausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Übertragung der städtischen Besitzung Rathausplatz 5 in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Kamen

Werkleiter	Dezernent	Bürgermeister	Datum

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Kamen überträgt das Gebäude Rathausplatz 5, 59174 Kamen, mit dem Grundstück der Gemarkung Kamen, Flur 8, Flurstücke 983 und 988 in Gesamtgröße von 368 qm, sowie einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca 450 qm des Grundstückes der Gemarkung Kamen, Flur 8, Flurstück 976 mit Wirkung vom 1.7.2000 in das Vermögen des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Kamen

2. Der Übertragungswert wird auf 450.000 DM festgesetzt und am 1.10.2001 zur Zahlung fällig.
   Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren an dem Objekt gehen ab dem 1.7.2000 auf den Eigenbetrieb Stadtentwässerung Kamen über.
   Der Übertragungswert ist im Wirtschaftsplan 2001 des Eigenbetriebes zu veranschlagen.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Kamen ist seit seiner Gründung am 1.1.1998 im Rathaus untergebracht. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war erkennbar, dass die räumliche Situation nicht ausreichend ist. Besonders im technischen Bereich des Betriebes zeigt sich der weitere Raumbedarf sehr deutlich. Aufgrund der beengten Raumsituation konnte bisher kein Technikerarbeitsplatz eingerichtet werden. Weitere geeignete Büros stehen zusammenhängend im Rathaus nicht zur Verfügung.

Bedingt durch den Auszug der Verbraucherberatung aus der Villa Rathausplatz 4 an der Stadthalle und verbunden mit einem vom Fachbereich 10 neu überarbeiteten Raumkonzept, könnten zwei Etagen des städtischen Gebäudes Rathausplatz 5, freigezogen werden.
Bei Aufstellung des Haushaltsplanes der Stadt Kamen und des Wirtschaftsplanes der Stadtentwässerung Kamen für das Jahr 2000 im Herbst 1999 ist davon ausgegangen worden, dass der Eigenbetrieb diese Räume anmietet und die seinerzeit erkennbaren Umbauarbeiten aus seinem Budget finanziert, auch unter Einbeziehung von Leistungen des Städtischen Bauhofs.

Bei näherer Untersuchung des Gebäudes hat sich jedoch herausgestellt, dass weitere erhebliche Renovierungsarbeiten erforderlich sind, um die ursprünglich zu Wohnzwecken konzipierten Räume für Bürozwecke nutzbar zu machen. Den Ansprüchen zeitgemäßer technikorientierter Arbeitsplätze können die Räumlichkeiten momentan nicht genügen. Die EDV-Infrastruktur entspricht nicht mehr den derzeitigen und erst recht nicht zukünftigen Anforderungen eines technikorientierten Betriebes. Der stetig wachsende Bedarf des Eigenbetriebes an grafischen Anwendungen bedingt einen umfangreichen und steigenden Datentransport zwischen Rathaus-Server und den Arbeitsplätzen in der Villa. Allein die Zielsetzung eines schnelleren und sicheren Datenverkehrs erfordert die Netzwerkerneuerung in der Alten Villa.
Die heutzutage üblicherweise verwendete Netzwerkverkabelungstechnik bietet dabei nach Auffassung aller Fachleute die Mindestvoraussetzung für eine optimale Nutzung grafischer Anwendungen. Dies wäre auch die optimale Anbindung an die bereits verlegte Glasfaserstrecke zum Rathaus. Darüber hinaus bietet die neue Sternverkabelung eine höhere Ausfallsicherheit und bessere Möglichkeiten der Fehlersuche und Fehlerbeseitigung. Spätere Arbeiten am Netzwerk würden erhebliche Störungen und Ausfallzeiten (Kosten) verursachen.

Zusammen mit der EDV-Verkabelung ist eine neue Elektroinstallation zwingend erforderlich, da die bisherige Anlage den künftigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Sie ist auch nicht mehr erweiterungsfähig und genießt auf Grund der Renovierung der Innenräume keinen Bestandsschutz.
Des Weiteren wurde das Rohrleitungssystem und die Körper der Heizungsanlage untersucht. Im Zuge einer gesamtheitlichen technischen Innensanierung des Gebäudes und auch aus Gründen der Energieeinsparung, ist es ebenfalls geboten, diese ca. 40 – 50 Jahre alten Teile der Heizungsanlage zu erneuern, um evtl. später auftretende kostenintensive Schäden zu vermeiden.

Die Gesamtkosten für die Sanierung im Innenbereich des Gebäudes einschließlich des nicht vom Eigenbetrieb genutzten 2. Obergeschosses belaufen sich auf insgesamt rd. 300.000 DM und verteilen sich auf folgende Gewerke:

Abbruch und Entsorgung	4.800 DM
Schornsteinsanierung	4.500 DM
Elektroinstallation	127.400 DM
Maurerarbeiten	4.000 DM
Schreiner-/Trockenarbeiten	10.500 DM
Sanitärinstallation	20.000 DM
Heizungsarbeiten	60.000 DM
Fliesenarbeiten	12.500 DM
Malerarbeiten	27.500 DM
Oberbodenarbeiten	11.000 DM
Windfang Eingangsbereich	10.000 DM
Unvorhergesehenes	8.300 DM
Summe	300.500 DM

Eine Investition des Eigenbetriebes in dieser Höhe ist im Rahmen eines Miet-Nutzungsverhältnisses nicht vertretbar. Eine Finanzierung durch den Haushalt der Stadt Kamen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.
Um trotzdem eine Lösung zu erreichen, die sowohl für die Stadt Kamen, als auch für den Eigenbetrieb tragbar ist, wird eine Übertragung des Gebäudes in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Kamen vorgeschlagen. Diese Vorgehensweise entspricht dabei im Übrigen dem Prinzip der klaren finanziellen Abgrenzung des Eigenbetriebes zum städtischen Haushalt.
Die erforderlichen Investitionen sind hierbei vom Eigenbetrieb vorzunehmen und zu finanzieren (siehe BV 35/2000).
Zwecks Ermittlung des Übertragungswertes in das Sondervermögen wurde ein Gutachten durch einen Sachverständigen erstellt. Dieses Gutachten weist unter Berücksichtigung des derzeitigen Bauzustandes einen Verkehrswert in Höhe von 680.000 DM aus.
Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- es sich bei der beabsichtigten Übertragung in das Sondervermögen nicht um eine Veräußerung handelt,
- der vom Gutachter ermittelte Wert bei einer Fremdveräußerung unter Umständen nicht erzielt werden kann,
- der Städtische Haushalt Investitionen in der genannten Höhe einspart, die ansonsten in absehbarer Zeit finanziert werden müssten,
- eine öffentliche Nutzung des Gebäudes auch künftig unverzichtbar ist,

soll der Übertragungswert gegenüber dem vom Gutachter festgesetzten Verkehrswert angemessen reduziert und auf 450.000 DM festgesetzt werden.
Die als Gegenwert für die Übertragung in das Sondervermögen zu erbringende Ausgleichszahlung soll durch den Eigenbetrieb zum 1.10.2001 erfolgen, zumal der Wirtschaftsplan für das laufende Jahr diese Ausgleichszahlung nicht vorsieht.
Das Nutzungskonzept für die Villa sieht einen Raumbedarf für den gesamten Eigenbetrieb vor, der mit dem Erdgeschoss und der 1. Etage abgedeckt ist. Da weiterer Raumbedarf der Stadt Kamen über die Nutzung des Rathauses hinaus besteht, wird das gesamte Dachgeschoss des Gebäudes weiterhin von der Stadt gegen Zahlung einer ortsüblichen Miete genutzt.

Die gesamten finanziellen Auswirkungen dieser Vermögensübertragung stellen sich für die Stadt Kamen und für den Eigenbetrieb Stadtentwässerung Kamen wie folgt dar:

Stadt Kamen

Vorteile:

- Erforderliche Sanierungsarbeiten brauchen nicht finanziert zu werden.

- Der finanzielle Ausgleich für die „Alte Villa“ erhöht Liquidität des kameralen Haushaltes 2001.

- Da Eigenbetriebe juristisch keine eigene Rechtspersönlichkeit haben und in ihrer Gesamtheit Sondervermögen der Stadt darstellen, ist die Veräußerung des Gebäudes lediglich als Übertragungsvorgang in das handelsrechtliche Betriebsvermögen des Eigenbetriebes zu sehen. Das Objekt verbleibt im Sondervermögen der Stadt Kamen.

- Künftige Renovierungs- und Unterhaltungsaufwendungen für das Gebäude entfallen.

Nachteile:

- Die Stadt Kamen erzielt zukünftig keine kontinuierlichen Mieteinnahmen vom Eigenbetrieb, wie sie für das Jahr 2000 noch im Haushaltsplan vorgesehen sind.

Eigenbetrieb:

Vorteile:

- Nutzung eines Gebäudes mit arbeitsplatzorientierten Bedingungen für die Mitarbeiter.

- Erhöhung der Abschreibung des aktivierungspflichtigen Vermögens im Erfolgsplan wird durch eingesparte Miete kompensiert.

- Der Übertragungsvorgang des Gebäudes ist erfolgsneutral, wobei in der Bilanz lediglich eine Vermögensumschichtung stattfindet.

- Die Aufnahme des Gebäudes in das Betriebsvermögen sichert eine dauerhafte Nutzung und gewährleistet langfristige Kontinuität in der Planung der Arbeitsabläufe und betrieblichen Strukturen.

Nachteile:

- Kauf des Gebäudes und Sanierungsarbeiten bedeuten zunächst Abfluss von Liquidität
- Die laufende Unterhaltung des Gebäudes obliegt zukünftig dem Eigenbetrieb.