

Stellungnahme

zur überörtlichen Prüfung der Stadt Coesfeld

Bereiche: *Gebäudewirtschaft und Grünflächen sowie Teilbericht Finanzen*

Flächenoptimierung allgemein

Im Vergleich zu Großstädten ist das Portfolio der Stadt Coesfeld relativ klein, zumal praktisch kein Wohnungsbestand mehr vorgehalten wird und viele Einrichtungen wie z.B. Kindergärten anders als in anderen Städten nicht in städtischer Trägerschaft sind. Es ist daher bei dem relativ kleinen Portfolio schwierig, eine langfristige übergeordnete Strategie aufzustellen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die strategische Bewertung des Immobilienportfolios voraussetzt, dass auch eine langfristige Einschätzung der Bedarfe möglich ist. Im Bereich der Schulen war dies bisher nur begrenzt möglich, jetzt wird 2011 mit dem Schulentwicklungsplan eine entsprechende Grundlage geschaffen.

Im Haushalt der Stadt Coesfeld sind beim Produkt 70.10 auf der bisherigen Erkenntnisgrundlage bereits Teilziele dokumentiert. So soll der Bestand der angemieteten Flächen um 4 % und der im Eigentum befindlichen Flächen um 4,5 % reduziert werden. Die Umsetzung dieser Ziele ist nur anlassbezogen möglich. Hier stehen insbesondere aufgegebenen Schulgebäude und zu Wohnzwecken genutzte Gebäude im Vordergrund. Aktuell wird im Zusammenhang mit der Veräußerung der Martinschule in Verbindung mit einer vorgesehenen Tauschregelung auch an die Veräußerung eines weiteren Wohngebäudes gedacht. Eine umfassende strategische Bewertung ist im Zusammenhang mit den Verwaltungsnutzungen im Stadtschloss erfolgt. Hier hat jedoch die Untersuchung gezeigt, dass aus wirtschaftlichen Gründen der Beibehaltung des Eigentums der Vorzug vor einer Anmietung externer Flächen bei einem gleichzeitigen Verkauf der Liegenschaft zu geben ist. Eine weitere Bewertung steht in diesem Jahr an bzgl. der Immobilie, die an die Arbeitsagentur vermietet ist. Hier laufen in Kürze der Mietvertrag und der Erbbaurechtsvertrag aus. Andere mögliche Verkäufe wie die Liegenschaft Münsterstraße 32 konnten bisher mangels Kaufinteresses nicht umgesetzt werden.

Flächenkennwerte Verwaltungsgebäude

Der Flächenverbrauch von 50 m²/Verwaltungsmitarbeiter ist weitgehend auf den baulichen Bestand und die Notwendigkeit bestimmt, in verschiedenen Fachbereichen (insbesondere FB 50 und 51) aus Datenschutzgründen Einzelpersonenbüros bereitzustellen. Es ist daher kaum möglich, das von der GPA errechnete Flächenpotenzial zu mobilisieren. Eine Mobilisierung der Flächen macht im Übrigen nur dann wirklich Sinn, wenn die Flächen anschließend anderweitig vermietet werden können. Da Verwaltungsgebäude nicht insgesamt überzählig sind sondern nur Teilflächen, wäre eine Grundsatzentscheidung erforderlich. Denn in der Regel sind nur die für die Verwaltung bevorzugt zu verwertenden Flächen in den Erdgeschosslagen auch für externe Nutzer interessant. Es ist allerdings zu bedenken, dass neben der reinen gebäudewirtschaftlichen Betrachtung weitere Fragen in die Abwägung einzustellen sind. Konkret bedeutet dies im Fall der Unterbringung des Abwasserwerkes, Vor- und Nachteile des Betriebsablaufes mit der gebäudewirtschaftlichen Optimierung abzuwägen. Die Vermietung von Flächen im Erdgeschoss des Rathauses für eine externe gastronomische Nutzung wurde bereits vor längerer Zeit geprüft, war aber wegen der erforderlichen Umbauten nicht wirtschaftlich und ist im Rat auf grundsätzliche

Bedenken gestoßen (Stadt soll nicht in Konkurrenz zu privaten Vermietern auftreten). Die Vermietung von Flächen im Stadtschloss ist kaum zu realisieren. Vorrang muss die vernünftige räumliche Unterbringung der Fachbereiche 50 und 51 haben. Dies bedeutet, dass Flächen auch funktional gut einander zugeordnet werden müssen. Vermietbare Flächen bleiben daher nur in den relativ unattraktiven Dachgeschossen übrig. Diese sind jedoch für eine Vermietung wenig geeignet. Hiergegen sprechen der bauliche Gesamtzustand, die Erreichbarkeit, die fehlende räumliche Trennung von anderen Nutzungen und das Image. Durch die Vermietung dieser Flächen sind bei dem relativ geringen Mietniveau in Coesfeld die Investitionskosten in der Regel nicht wieder einzuspielen.

Flächensituation Schulbereich

Wie von der GPA dargestellt, geben die rückläufigen Schülerzahlen grundsätzlich weitere Handlungsmöglichkeiten. Eine isolierte Betrachtung aus gebäudewirtschaftlicher Sicht ist jedoch nicht möglich. Nur die Schulentwicklungsplanung kann die Grundlage für konkrete Überlegungen bilden. Zu beachten ist, dass Schülerrückgänge relativ flächendeckend in allen Schulen und allen Schulformen erfolgen werden. Das bedeutet auch, dass die zu erwartenden Raumüberhänge sich auf die verschiedenen Standorte verteilen. An den einzelnen Standorten können aber bei den spezifischen baulichen Situationen diese Überhänge kaum für andere Nutzungen freigesetzt werden. Die aufgezeigten Potenziale werden sich nur in Teilen und auch nur dann erschließen lassen, wenn Standorte insgesamt nicht mehr benötigt werden.

Die Betrachtung der GPA geht ausdrücklich vom heutigen Status aus. Dies betrifft z. B. Klassenfrequenzen oder den Raumbedarf im Ganztagsbereich. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ist zu bewerten, welche Raumreserven möglicherweise für künftige Entwicklungen bei einer Reduzierung von Klassenfrequenzen oder für entsprechende Ganztagsbedarfe vorgehalten werden soll. Das bedeutet, dass die Bewertung des tatsächlich zu erschließenden Potenzials erst nach grundsätzlicher Diskussion und Verabschiedung der Schulentwicklungsplanung möglich ist. Der Verwaltungsvorstand ist jedoch in Übereinstimmung mit der GPA der Meinung, dass neben den pädagogischen Aspekten einer Schulentwicklungsplanung die wirtschaftliche Dimension gleichwertig zu betrachten und abzuwägen ist.

Mengenpreise Medien, Gas und Strom

Die GPA hat im Vergleich im Wesentlichen deutlich größere Kommunen herangezogen. Hier besteht das Portfolio der Liegenschaften aber überwiegend aus größeren Komplexen. In der Regel handelt es sich dabei um Sonderverträge. Bei der Stadt Coesfeld handelt es sich überwiegend um Kleinabnahmestellen. Dennoch wurden die Hinweise der GPA zum Anlass genommen, mit den Stadtwerken über eine Optimierung der Vertragsgestaltung zu verhandeln. Inzwischen konnte bereits ein neuer Bezugsvertrag für die größeren Liegenschaften Rathaus und Schulzentrum abgeschlossen werden. Mit Abschluss dieses Vertrages befindet sich die Stadt bezogen auf diese Liegenschaften nunmehr im von der GPA angeführten Benchmark. Der Vertrag konnte zu einem sehr günstigen Zeitpunkt mit niedrigen Bezugsbedingungen an der Strombörse abgeschlossen werden. Es ist zu erwarten, dass durch die ansteigende Binnenkonjunktur und auch die Auswirkungen der Energiewende der Strompreis weiter steigen wird. Die Stadt hat sich hier für die nächsten zwei Jahre günstige Vertragsbedingungen sichern können. Diese Sonderverträge sollen auch weiterhin im Rahmen einer Back-to-Back-Beschaffung abgeschlossen werden.

Die Verträge für die Kleinabnahmestellen sollen künftig an die Preisvolatilität gekoppelt werden. Der Einkauf erfolgt hier künftig strukturiert in kleineren Tranchen. Damit kann sichergestellt werden, dass auch die Strombezugskosten für die Kleinabnahmestellen künftig jeweils innerhalb des Benchmarks bleiben, da diese Strommengen jeweils zu den aktuellen Bedingungen an der Strombörse beschafft werden.

Hausmeisterdienste

Eine weitere Optimierung ist bei Ausscheiden von Mitarbeitern vorgesehen. Eine Optimierung ist allerdings nur möglich, wenn Einschränkungen der Präsenz der Hausmeister an den Schulstandorten auch politisch mitgetragen wird. Die Einbeziehung der Hausmeister in die Bauunterhaltung erfolgt bereits teilweise. Soweit die Arbeitsverträge dies zulassen, soll die Einbeziehung in Bauunterhaltungsleistungen ausgeweitet werden. Dies muss aber sorgfältig mit den Schulleitungen und sonstigen Nutzern kommuniziert werden.

Grünflächen

Die Einführung eines Auftraggeber-/Auftragnehmeverhältnisses ist beabsichtigt. Bisher war dies aus personellen Gründen nicht möglich. Im Rahmen der Neubesetzung der Ingenierstelle im FB 70 –Tiefbau- ist dies nun konkret vorgesehen. Die Einführung des Auftraggeber-/Auftragnehmeverhältnisses ist allerdings mit anderen Nachteilen dieser Lösung abzuwägen. So hat der Leiter des Baubetriebshofes aufgrund seiner Ausbildung und seiner Vorkenntnisse besondere Fachkenntnisse im Bereich Landschaftsbau. Es macht keinen Sinn, diese Kenntnisse doppelt vorzuhalten. Daher soll im Bereich Landschaftsbau die fachliche Kompetenz weiter bei der Leitung des Baubetriebshofes verbleiben. Allerdings wird sichergestellt, dass der Leiter des Baubetriebshofes hier ausschließlich im Auftrag des FB 70 arbeitet. Zudem sollen für die wiederkehrenden Arbeiten verbindliche Standards beschrieben und festgelegt werden. Im Bereich Straßenbau wird das Auftraggeber-/Auftragnehmeverhältnis durch Änderung der Organisation und Umsetzung von Mitarbeitern vollständig umgesetzt werden.

Da ein Großteil der Leistungen des Baubetriebshofs aus wiederkehrenden Standardleistungen besteht, kommt der Entwicklung von Pflegestandards besonders hohe Bedeutung zu. Hierzu ist die bereits seit längerem vorgesehene Zusammenführung der Kosten- und Leistungsrechnung und des Straßen- und Grünflächenkatasters erforderlich. Aus personellen Gründen konnte und kann dies zurzeit nicht mit eigenem Personal umgesetzt werden. Es ist wegen der Bedeutung der Angelegenheit nun beabsichtigt, diese Leistungen unter Begleitung eines fachkundigen Externen zu erbringen. Dies dient einmal dazu, die Standards im Vergleich auch zu anderen Kommunen auf einem niedrigen aber noch vernünftigen Niveau festzusetzen. Hier hat ein Externer den besseren Überblick. Zum ändern ist diese Aufgabe aufgrund der derzeitigen personellen Situation im Baubetriebshof ohne externe Unterstützung nicht leistbar. Entsprechende Vorgespräche sind geführt worden. Die Leistungen sollen zeitnah in Auftrag gegeben werden. Ein möglicher Realisierungszeitpunkt kann erst nach Wiederbesetzung der zurzeit freien Stellen festgelegt werden.

Den Feststellungen der GPA, die Flächenvorhaltung unter Einbeziehung der demografischen Entwicklungen in allen Bereichen kritisch zu prüfen, ist grundsätzlich zuzustimmen. Dies betrifft insbesondere die Spiel- und Bolzplätze. Hierzu hat die Verwaltung über die bereits 2008 erfolgte Reduzierung hinaus einen weiteren Vorschlag gemacht, der 2011 konkretisiert

werden soll. Aufgrund personeller Veränderungen im Baubetriebshof in den kommenden Jahren besteht die Möglichkeit, die Leistungen auch tatsächlich zu reduzieren.

Die GPA schlägt vor, weitere Pflegeleistungen für Sportanlagen auf die Vereine zu übertragen. Mit Übertragung des Stadions Nord ist nach Auffassung der Verwaltung das Potential bereits ausgeschöpft. Bei der Stadt bleiben nur noch die Pflege der Flächen mit dem Großflächenmäher und die Instandhaltungsarbeiten. Diese Arbeiten sollen nach Auffassung der Fachbereiche 70 und 51 auch weiter in städtischer Hand bleiben. Durch gezielten Geräteeinsatz kann der Rasenschnitt vom BBH kostengünstig erledigt werden. Die Instandhaltung der Spielflächen sollte ebenfalls durch die Fachkräfte der Stadt betreut werden, wobei die Arbeiten in der Regel ohnehin an Firmen vergeben werden. Eine fachkundige Instandsetzung ist erforderlich, um die sich weiterhin im Anlagevermögen der Stadt befindenden Anlagen dauerhaft im Wert zu erhalten. Bei Übertragung der Leistungen an die Vereine könnte hier unter dem Blickwinkel kurzfristiger finanzieller Vorteile gespart werden mit der Folge, dass die Erneuerung der Anlagen durch die Stadt schneller erforderlich wird als bei kontinuierlicher Instandhaltung.

Vorgeschlagen wurde weiterhin die Übertragung weiterer Spielplätze in Form von Patenschaften an die Nachbarschaften. Die Übertragung bringt für die Stadt nur dann deutliche finanzielle Vorteile, wenn sie bezogen auf die konkrete Anlage umfassend und gleichzeitig für möglichst viele Anlagen erfolgt. Bisher ist es nur in 2 Fällen gelungen, zu einer Übertragung zu kommen. Beim Spielplatz am Berkelbogen handelt es sich um eine Anlage, die aufgrund der stadträumlichen Lage nur von dieser Nachbarschaft genutzt wird, die auch auf Betreiben der Nachbarschaft von dieser in Eigenleistung gebaut wurde und seitdem auch durch die Nachbarschaft betreut wird. Mit der Anlage an der Klinke ist es nur in einem zweiten Fall möglich gewesen, die Arbeiten zu übertragen. zu beachten ist, dass bei Übertragung der Kontrollen auf Seiten der Nachbarschaft ein erhebliches Fachwissen gefordert ist, die regelmäßige Betreuung sichergestellt werden muss und nicht unerhebliche Haftungsrisiken abzudecken sind. Daher sind die meisten Nachbarschaften nicht bereit, diese Aufgabe zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die größeren Anlagen, die auch für Kinder aus einem größeren Stadtquartier interessant sind. Gerade diese Anlagen sind aber arbeits- und damit kostenintensiv und daher wäre gerade hier eine Übertragung wünschenswert. Eine Übertragung der Pflichten aus der Baumkontrolle und Baumpflege scheidet aus fachlichen Gründen ohnehin aus. Die Verwaltung sieht daher nur begrenzte Möglichkeiten für Patenschaften, wird aber bei der anstehenden Überarbeitung des Angebotes die Variante Übertragung in jedem Einzelfall prüfen.

Die Erstellung eines zusammenhängenden Freiflächenentwicklungskonzeptes für sämtliche Grünflächen ist sicherlich wünschenswert. Aus Sicht des Verwaltungsvorstandes ist diese Aufgabe aber nachrangig. Zunächst sind die oben aufgeführten Veränderungen umzusetzen.

Gebührenkalkulation für den Friedhof Lette

Im Rahmen der nächsten Gebührenkalkulation wird für den Friedhof Lette ermittelt, wie sich die Umstellung von Anschaffungs- auf Wiederbeschaffungszeitwerte auf die Gebühr auswirkt.