

Federf. Stadamt: Organisations- und Personalamt (10)

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	Bürgermeister Schwerhoff	06.10.2003	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Abriss der Bürotürme / Neubau eines Verwaltungsgebäudes  
Aktueller Projektstand**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

**Vorbereitung und Durchführung des EU-weiten Ausschreibungs-  
/Vergabeverfahrens**

In der letzten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14.07.2003 wurde beschlossen, den Abriss der Bürotürme bzw. Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Rahmen eines PPP-Modells, also eines privaten Investoren-/Betreibermodells, zu realisieren.

Außerdem wurden Eckpunkte bzw. Vorgaben für das EU-weite Ausschreibungs- und Vergabeverfahren formuliert.

Die Vorbereitung und Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens erfordern wegen ihrer Komplexität spezielles rechtliches, technisches und betriebswirtschaftliches Know-How sowie praktische Erfahrungen.

Da Beides innerhalb der Verwaltung nicht in ausreichendem Maß vorhanden ist, wird professionelle externe Unterstützung zwingend benötigt.

Im Sinne der Kontinuität der Projektarbeit hat die Verwaltung sich dazu entschlossen, die Kooperation mit der Ernst & Young Real Estate GmbH und der Rechtsanwaltssozietät Bird & Bird fortzusetzen.

Dieses „Team“ wurde inzwischen mit entsprechenden Projektmanagement- und Beratungsleistungen beauftragt.

Zur Zeit werden die notwendigen Daten und Informationen für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zusammengestellt.

Es findet eine intensive Auseinandersetzung mit den im Beschluss vom 14.07.2003 formulierten Eckpunkten / Vorgaben statt.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Außerdem sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens bzw. die Verfahrensmodalitäten zu klären.

Klärungsbedarf besteht u. a. in Bezug auf die anzuwendende Verdingungsordnung, die einschlägige Vergabeart/Zulässigkeit des Verhandlungsverfahrens sowie die Kriterien für die Bieterauswahl/Eignungsprüfung und die Zuschlagsentscheidung (Vergabekriterien).

Das komplizierte Vergaberecht erfordert eine sorgfältige Vorbereitung der Ausschreibung. Versäumnisse oder Fehler in der Vorbereitungsphase können zu eklatanten Verfahrensstörungen führen.

Nach Möglichkeit soll dem Haupt- und Finanzausschuss in der Sitzung am 04.12.2003 die Quintessenz der Ausschreibungsinhalte und der Vergabekriterien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Einzelne Aspekte sollen bei Bedarf vorab im Rahmen von interfraktionellen Besprechungen diskutiert und abgestimmt werden.

Ziel ist es, noch in 2003 das EU-weite Ausschreibungs- und Vergabeverfahren in Gang zu setzen, d. h., die öffentliche Bekanntmachung zu veranlassen.

Das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren wird – bei störungsfreiem Verlauf – nach Einschätzung der externen Berater einen Zeitraum von 9 bis 10 Monaten beanspruchen, also voraussichtlich bis September / Oktober 2004 dauern.

### **Zeitperspektive für die Projektrealisierung**

Unmittelbar nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens, d. h., nach Auswahl des Projektpartners der Stadt Gladbeck (Investor/Betreiber) soll die Realisierungsphase (Planung und Durchführung der Abriss- und Neubaumaßnahmen) starten.

Der mit den externen Beratern erarbeitete Zeitplan sieht für die Durchführung der Abriss- und Neubaumaßnahmen folgende Zeiträume vor:

- a) Abrissmaßnahmen                      Januar 2005 – November 2005,
- b) Neubaumaßnahmen                    Dezember 2005 – Mai 2007.

Gemäß dieser Zeitplanung könnte das neue Verwaltungsgebäude also im Mai /Juni 2007 fertiggestellt sein und in Betrieb genommen werden.

### **Übergangsweise Unterbringung von Verwaltungsdienststellen**

Spätestens ab dem 4. Quartal 2004 werden Verwaltungsdienststellen aus den abzureißenden Bürotürmen 1 und 2 übergangsweise anderweitig unterzubringen sein.

Aus Gründen der Kundenorientierung und Funktionalität der Verwaltungsarbeit, aber nicht zuletzt auch unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, ist prinzipiell eine größtmögliche Konzentration dieser Verwaltungsdienststellen anzustreben.

Die Verwaltung hat bereits eine Vielzahl von grundsätzlich in Frage kommenden Bestandsimmobilien erfasst und vorgeprüft.

Zur Zeit steht in Gladbeck - allerdings verteilt auf verschiedene Standorte - ein ausreichendes und geeignetes Gebäudeflächenpotenzial zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nicht mit Sicherheit von einer Verfügbarkeit dieser Bestandsimmobilien zum für die Stadt Gladbeck optimalen Zeitpunkt, also zu Beginn des 4. Quartals 2004, ausgegangen werden kann.

Insofern ist es erforderlich, die Recherchen und Verhandlungen nicht auf einige wenige Bestandsimmobilien zu konzentrieren, die den Bedarf der Verwaltung abdecken, sondern eventuelle „Ausweichquartiere“ im Auge zu behalten.

Auch eine Unterbringung der Verwaltungsdienststellen in mobilen Raumzellen-Gebäuden (Büro-Containern) ist als Alternative in die Überlegungen einzubeziehen, soweit zu angemessenen Kosten adäquate Arbeitsbedingungen bzw. verwaltungsspezifische Betriebsanforderungen gewährleistet sind und der Standort die notwendige Infrastruktur wie z. B. eine gesicherte Erschließung / Ver- und Entsorgung, eine gute ÖPNV-Anbindung und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bietet.

Parallel zur Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens sollen die Mietverhandlungen konkretisiert werden, um rechtzeitig die Standortfrage zu klären.

Für die Verlagerung der momentan noch im Bereich des Martha-Heimes untergebrachten Abteilungen des Jugendamtes (51/1 und 51/2) wurde inzwischen die Bestandsimmobilie „Goethestr. 34“ - das alte Arbeitsamtsgebäude – angemietet.

Diese Immobilie bietet wegen ihrer baulichen Gegebenheiten, der zentralen Lage und der Mietkonditionen geeignete Standortbedingungen.

Der Umzug soll Ende Oktober 2003 vollzogen werden.

Die Herrichtungs-/Renovierungsmaßnahmen sind von der Stadt Gladbeck zu veranlassen. Im Hinblick auf die relativ kurze Nutzungsdauer (ca. 3,5 Jahre) werden nur zwingend notwendige Herrichtungs-/Renovierungsmaßnahmen sowie Beschaffungsmaßnahmen (Ausstattung etc.) in Auftrag gegeben.

**Beschlussentwurf:**

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum aktuellen Projektstand zur Kenntnis.

Der Bürgermeister

Schwerhoff

---

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: