



LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

VORLAGE
17/6585

A07/2

14. März 2022

Seite 1 von 4

Aktenzeichen

IV B 5 – 5 –

Herr Torka

Telefon 0211 4972-2533

Vorlage
an den Unterausschuss BLB, Landesbetriebe und
Sondervermögen des Haushalts- und Finanzausschusses
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Situation Polizeipräsidium Oberhausen

Sitzung des Unterausschuss BLB, Landesbetriebe und Sondervermögen des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags Nordrhein-Westfalen am 16. März 2022

Die Fragen der Fraktion der SPD vom 18. und 22. Februar 2022 zu dem Thema Situation Polizeipräsidium Oberhausen werden wie folgt beantwortet:

Die bisherigen Arbeiten dienen der Instandhaltung des Gebäudes, dem vorgeschriebenen Erhalt der denkmalgeschützten Fassade und der Verkehrssicherung.

Die Kosten für den Erhalt der denkmalgeschützten Fassade belaufen sich bislang auf rund 6,9 Millionen Euro. Ein letzter Abschnitt der Fassade muss in Kürze saniert werden. Eine bereits durchgeführte Dachsanierung hat Baukosten von rund einer Million Euro verursacht. Für rund 0,2 Million Euro wurde darüber hinaus eine Mauer im Außenbereich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht instandgesetzt.

Unabhängig von einer späteren Nachnutzung wurde in Teilen des Gebäudes mit einer ohnehin erforderlichen Schadstoffsanierung begonnen. Außerdem wurden infolge eines Wasserschadens notwendig gewordene Sanierungsmaßnahmen zum Substanzerhalt durchgeführt. Hierfür rechnet der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) mit Baukosten von rund 1,2 Millionen Euro.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-1217
poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich Heine Allee

Für den Umbau der Immobilie sind bislang 4,3 Millionen Euro Planungskosten angefallen.

Der Mietvertrag zwischen dem BLB NRW und dem Polizeipräsidium Oberhausen kann jederzeit einvernehmlich geändert oder aufgehoben werden. Im Rahmen ihrer vertrauensvollen Zusammenarbeit bei den Immobilienprojekten in Oberhausen sind der BLB NRW und das Polizeipräsidium übereingekommen, das bisherige Hauptgebäude des Polizeipräsidioms Oberhausen am Friedensplatz für andere Zwecke vorzusehen. Diese Übereinkunft fließt in die Anpassung der Vertragswerke ein.

Die einvernehmliche Neuausrichtung der Nutzung des bisherigen Hauptgebäudes des Präsidioms in Oberhausen wird, wie in solchen Immobiliendossiers üblich, sog. frustrierte Planungskosten bei der Vermieterseite auslösen. Diese frustrierten Planungskosten dürfen aber nicht isoliert betrachtet werden. Sie müssen vielmehr als eine von mehreren Abwägungspositionen finanzieller und fachlicher Art in die Gesamtentscheidung eingestellt werden. Insbesondere müssen sie gegenüber den weiteren Kosten bei Fortführung des Projekts in Rechnung gestellt werden. Nach dem BLB-Gesetz und den grundlegenden Beschlüssen des Landeskabinetts haben der BLB NRW als Verwalter der Eigentümerstellung des Landes an den Immobilien und Vermieter und die nutzende Ressortverwaltung als Mieter die Pflicht, nicht nur für eine polizeifachlich bestgeeignete, sondern auch für eine wirtschaftliche Unterbringung der Polizeidienststellen zu sorgen. Im Einklang mit diesen Vorgaben erfolgt die liegenschaftliche Planung und Steuerung der Gesamtmaßnahme aufgrund einer gesamtheitlichen wirtschaftlichen Betrachtung, nicht anhand isolierter Berechnungsparameter. Welchen Kostenanteil die Mieterseite insoweit zu tragen haben wird, lässt sich derzeit nicht mit hinreichender Gewissheit festlegen. In jedem Fall wird auch insoweit eine einvernehmliche Regelung zwischen Vermieter und Mieter getroffen werden.

Ob und in welcher Höhe dem BLB NRW ein Mietausfall entsteht, hängt von dem konkreten Auszugstermin der Polizei und einer möglichen landesseitigen Nachnutzung ab.

Die Planungen für die Kernsanierung des Hauptgebäudes in Oberhausen begannen im Jahr 2012, sie fußen strukturell, trotz mehrfacher zwischenzeitlicher Anpassungen, noch auf Einstellungszahlen von weit unter 2.000 Anwärterinnen und Anwärtern jährlich. Damit ist das Gebäude indes für die heutigen Anforderungen der Polizei, mit einer erfreulich hohen und nachhaltigen landesweiten Einstellungszahl von ca. 2.700 Kommissar-anwärterinnen und -anwärtern jährlich, deutlich zu klein. Die fehlende Gebäudemietfläche (derzeit ca. 1000 qm) kann nicht am Markt beschafft werden, denn dies würde einerseits zu einer polizeifachlich unstatthaften

(weiteren) Dislozierung der Arbeitseinheiten des Präsidiums führen, andererseits wären erhebliche Planänderungen mit hohen Kosten für den BLB NRW und daraus entstehenden weiteren Zeitverzögerungen unausweichlich. Die derzeitigen, sehr hohen Einstellungszahlen bei der Polizei wurden erst nach dem Regierungswechsel 2017 verfügt; sie konnten bei der Erstellung der Raumprogramme und der Formulierung der fachlichen Anforderungen in den Jahren 2012 bis 2016 in diesem Umfang nicht vorausgesehen werden. Zusätzlich ist das Grundstück eindeutig zu klein für weitere Ausweitungen der Gebäudemietfläche.

Hinzu kommt, dass bei den jahrelangen Abstimmungen zwischen Behörde und BLB NRW zwischenzeitlich bekannt wurde, dass das Gebäude strukturelle Fehler und Mängel aufweist, die bei einer heutigen Entscheidung Ausschlusskriterien für einen Verbleib in dem Gebäude darstellen würden. So erreicht der Raum, der als Lagezentrum vorgesehen ist, nicht die insoweit zwingend erforderliche Mindestraumhöhe.

Es gibt auch nach intensiven Planungsvarianten keinen Raum, der als Lagezentrum geeignet ist; nach den entsprechenden polizeifachlichen und immobilienwirtschaftlichen Vorgaben ist allein dies ein zwingender Anlass, das Gebäude als polizeifachlich ungeeignet einzustufen.

Nachdem sich der Standort Friedensplatz als zu klein und auch sonst ungeeignet herausgestellt hat, wird seitens des zuständigen Präsidiums in Oberhausen nun eine wirtschaftliche und der Leistungsbeschreibung entsprechende Anmietung am privaten Immobilienmarkt durchgeführt. Das entsprechende Vergabeverfahren nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen ist eingeleitet. Wie hoch der konkrete Mietzins sein wird, lässt sich nicht vorhersagen. Nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfolgt der Zuschlag für die Neuanmietung stets auf das wirtschaftlichste Angebot für die Öffentliche Hand, damit sind die berechtigten Interessen der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler umfangreich gewahrt.

Die Entscheidung über die Aufgabe des bisherigen Hauptgebäudes des Polizeipräsidiums Oberhausen am Friedensplatz berührt die legitimen städtebaulichen Belange der Stadt Oberhausen und wurde dieser daher auch frühestmöglich mitgeteilt.

Die Liegenschaft am Friedensplatz in Oberhausen ist für Zwecke des Landes nicht entbehrlich. Künftig wird die BLB-Niederlassung Duisburg dieses Gebäude nutzen.

Für die Neuanmietung der Polizei wurde ein Vergabeverfahren nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen eingeleitet. Zu laufenden Vergabeverfahren werden keine Äußerungen getroffen.

Die bisherigen Kosten für Interimsflächen belaufen sich auf insgesamt rund 6,9 Millionen Euro, davon 3,3 Millionen Euro seit 2019.

Drittanmietungen am Markt entsprechen der geltenden Rechtslage und Verwaltungspraxis.

Ihren Mietbedarf können die Ressorts einerseits durch Anmietungen von im Eigentum des Landes stehenden und vom BLB NRW verwalteten Gebäuden decken. Andererseits lässt die genannte Rechtslage auch Anmietungen von privaten Dritten zu.

Wird ein Anmietungsverfahren am freien Markt durchgeführt, hat die zuständige örtliche Behörde ein förmliches Vergabeverfahren nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen zu absolvieren. Der Zuschlag wird stets auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt, so dass die finanziellen Belange der Öffentlichen Hand und das Sparsamkeitsgebot der Verwaltung nach den Haushaltsgesetzen vollumfänglich gewahrt sind.



Lutz Lienenkämper