

Brüssel, den 22. Oktober 2010

INFORMATION
AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT
UND AN DEN RAT DER EUROPÄISCHEN UNION

Erwerb eines Grundstücks für den Bau eines neuen Gebäudekomplexes für die Delegation der Europäischen Union in Niamey (Niger)

1. Beschreibung und Begründung des Projekts

Die Kommission beabsichtigt in Niamey, Niger, ein Grundstück zu kaufen, um dort neue Delegationsgebäude zu bauen.

Die jetzigen Delegationsgebäude entsprechen hinsichtlich Größe, Sicherheit und Zweckmäßigkeit nicht den geforderten Normen. Das neue Grundstück verfügt über eine Fläche von ca. 2,2 ha. Es befindet sich zwischen der Amerikanischen und der Französischen Botschaft, ein Standort, der optimale Sicherheitsbedingungen bietet. Es bietet ausreichend Platz für den Bau eines neues Bürogebäudes, einer Residenz und Wohnungen für den Grossteil der Beamten und Vertragsbediensteten. Weiterhin bietet es Raum denkbare zusätzliche Aufgaben der Delegation, z.B. konsularische Aufgaben, abzudecken. Das Grundstück gehört dem Französischen Staat. Der Kaufpreis beträgt 1.017.460 Euro zahlbar in zwei Raten in den Jahren 2010 und 2011.

Nach den notwendigen Vorbereitungsarbeiten könnte das Bauprojekt im Jahre 2012 beginnen. Gemäß einer ersten Schätzung würde sich die oben beschriebene Bebauung des Grundstücks auf ungefähr 3,1 Millionen Euro belaufen.

2. Derzeitige Situation

2.1 Büros

Seit dem 1. August 2002 mietet die Kommission Räumlichkeiten in einem Gebäude, das sich im Besitz der Banque Internationale pour l'Afrique in Niger befindetet. Insgesamt wird eine Fläche von rund 1 100 m² für 48 Mitarbeiter angemietet. Die Fläche schließt ebenfalls Sitzungsräume, Flure, die Küche, das Archiv und die Toiletten ein. Die letztlich pro Mitarbeiter verfügbare Fläche von 23 m² pro Person ist völlig unzureichend. Die vorhandene Fläche reicht nicht mehr aus, um die Büros aller in Niger tätigen Mitarbeiter der Kommission unterzubringen und die im Rahmen der Einrichtung des EAD (Politische Abteilung, Sicherheitsbeamter der Delegation) erwarteten neuen Mitarbeiter aufzunehmen.

Die Räumlichkeiten entsprechen nicht den Sicherheitsnormen und können de facto nicht gesichert werden. Die Delegation befindetet sich im 2. und 3. Stock des Gebäudes einer Geschäftsbank, so dass keine ausreichend große Sicherheitszone eingerichtet werden kann. Der Zugang zum Parkplatz der Bank, der hinter dem Gebäude gelegen ist, kann von der Delegation nicht kontrolliert werden. Die jüngsten Entführungen von im Niger tätigen Ausländern durch terroristische Gruppen, die der Organisation Al Qaïda au Maghreb

Islamisten (AQMI) angehören, haben deutlich gemacht, dass zunehmend eine konkrete Gefährdung durch Terroristen im Niger besteht. Eine Anhebung der Sicherheitsanforderungen für den Niger scheint in absehbarer Zeit durchaus möglich zu sein.

Die Büros, die in diesem Gebäude genutzt werden, entsprechen nicht den Arbeitsschutzbestimmungen der Kommission (Geräuschpegel, Luftqualität etc.). Ein Teil der Mitarbeiter arbeitet an beengten Arbeitsplätzen ohne Tageslicht.

Die Räumlichkeiten verfügen zudem über einen insgesamt nicht genügend repräsentativen Charakter, da sie sich auf dem 2. und 3. Stock des Gebäudes einer Geschäftsbank befinden und von der Hauptstraße aus kaum sichtbar sind. In unmittelbarer Nähe der Delegation befindet sich eine Seitenstraße mit zahlreichen Bars und Restaurants. Auch hochrangige Besucher (Botschafter usw.) können den Eingang der Delegation nur über den Bürgersteig erreichen.

Für einen etwaigen Anbau wären umfangreiche Bauarbeiten erforderlich, die von dem Besitzer des derzeit genutzten Gebäudes vorgenommen werden müssten; die strukturellen Probleme der Lage der Delegation, die fehlende Sicherheitszone und der gemeinsame Zugang zum Parkplatz würden dadurch allerdings nicht behoben.

Die derzeitige Jahresmiete beläuft sich auf 55 000 EUR.

2.2 Residenz des Delegationsleiters

Die Residenz des Delegationsleiters mit einer Nutzfläche von rund 300 m² entspricht in Bezug auf Repräsentativcharakter und Sichtbarkeit ebenfalls nicht den Kriterien und Normen der Europäischen Kommission. Separate, von dem privaten Teil der Residenz getrennte Empfangsräume sind nicht vorhanden. Die Gartenfläche ist für die Veranstaltung großer Empfänge zu klein. Der Garten befindet sich auf sandigem Gelände, so dass hochrangige Gäste bei Einladungen oder Empfängen in der Residenz nicht mit ihrem Wagen vorfahren können.

Die derzeitige Jahresmiete beläuft sich auf 21 000 EUR.

2.3 Von der Kommission für die Beamten bereitgestellte Wohnungen

Die Delegation muss derzeit zusätzlich zu der Residenz Unterkünfte für sieben Beamte in Niamey mieten. Weitere Unterkünfte werden angesichts des bevorstehenden Eintreffens eines Delegations-Nachwuchsexperten (JED – Jeune Expert en Délégation) und im Falle einer Erhöhung der Zahl der auf Statutsbasis beschäftigten Mitarbeiter (z. B. Einrichtung einer Politischen Abteilung) angemietet werden müssen. Die Unterkünfte befinden sich alle in unterschiedlichen Stadtvierteln. Würden die Unterkünfte der in der Delegation tätigen Beamten und Vertragsbediensteten in einem gesicherten Wohnkomplex angesiedelt, könnten erhebliche Vorteile im Hinblick auf die Sicherheit und im Falle einer Evakuierung erzielt werden. Dies würde zudem erhebliche Einsparungen bei den Kosten für Sicherheitsdienste ermöglichen.

Die Jahresmiete für die Wohnungen der Beamten (ohne die Residenz des Delegationsleiters) beläuft sich derzeit auf 50 500 EUR. Hinzu kommt die Rückerstattung der Mietkosten der 10 Vertragsbediensteten (zur Zeit jährlich rund 93 000 EUR), deren Wohnungen ebenfalls über

die Delegation gesichert und bewacht werden und die mit von der Kommission bereitgestellten Generatoren ausgestattet sind.

Die Sicherheits- und Bewachungskosten für alle Gebäude betragen ca. 355 000 EUR pro Jahr.

Schätzungen, die auf der Grundlage der derzeitigen Kosten für Gebäudemieten, Sicherheitsdienste und Amortisierung der Stromaggregate erstellt wurden, ergeben, dass beim Bau eines Wohn- und Bürokomplexes, der die Delegation, eine Residenz und 10 Wohneinheiten umfasst, über 355 000 EUR pro Jahr (d. h. fast 50 % der jährlichen Kosten) eingespart werden könnten (siehe Anhang).

2.4 Erkundung des Marktes

Angesichts dieser Sachlage hat die Kommission für die Räumlichkeiten der Delegation nach einer Lösung gesucht, die alle geltenden Normen erfüllt und dem Bedarf einer Delegation der Europäischen Union entspricht.

Der Immobilienmarkt (Gebäude und/oder Baugrundstück) in Niamey ist sehr klein und verfügt über geringe Dynamik. Derzeit wird kein Immobilienprojekt durchgeführt, das dem Bedarf der Delegation entsprechen könnte und es ist auch kein solches geplant. Deswegen hat man sich bei den Erkundungen auf den Erwerb eines unbebauten Grundstücks konzentriert, auf dem später die Gebäude der Delegation errichtet werden sollen.

Die vorliegende Mitteilung bezieht sich nur auf diesem Grundstückserwerb. Informationen zu dem späteren Bauprojekt werden zu Informationszwecken angeführt. Vor der Unterzeichnung eines Bauvertrags ist eine neue Mitteilung an die Haushaltsbehörde vorgesehen.

3. Bedingungen des zur Information vorgelegten Projektes

3.1. Allgemeines

Das Grundstück im Besitz der französischen Botschaft liegt an einer der Hauptverkehrsstraßen der Stadt – an der Avenue des Ambassades, eine Verlängerung des Boulevard de la République. Es liegt zwischen der französischen und der US-amerikanischen Botschaft, und damit in der Nähe weiterer Botschaften (China, Libyen, Algerien und Nigeria) an der gleichen Verkehrsader. Auch die wichtigsten nigrischen Behörden (Präsidentensitz, Sitz des Ministerpräsidenten, Außenministerium usw.) sind an dieser sehr leicht zugänglichen Verkehrsader gelegen.

Der Sicherheitsaspekt ist für dieses Gelände bereits weitgehend berücksichtigt. Es ist auf drei Seiten von einer etwa 3 Meter hohen, durch eine Reihe Stachelband geschützten Mauer umgeben, die vor Kurzem erbaut wurde. Die Lage zwischen der französischen und der US-amerikanischen Botschaft ist auch im Krisenfall von Vorteil. Die Straßen Boulevard de la République/Avenue des Ambassade im sogenannten „Botschaftsviertel“ zählen zu den wichtigsten Verkehrsadern und sind somit für eine diplomatische Vertretung sehr gut geeignet. Das Grundstück verfügt damit über eine im Hinblick auf Zugänglichkeit, Sicherheit und Sichtbarkeit ausgezeichnete Lage.

3.2 Fläche

Mit einer Fläche von 22 247 m² bietet dieses Grundstück ausreichend Platz für einen Gebäudekomplex mit Büros, Residenz und Wohnungen. Die Machbarkeitsstudie geht von einem Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 2 000 m², einer Residenz mit einer Gesamtfläche von 500 m² und 10 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von jeweils 180 m² aus. Das Grundstück bietet zudem genügend Fläche für ein weiteres Gebäude im Falle einer künftigen Erweiterung des Gebäudekomplexes (konsularische Aufgaben, Unterbringung von Kooperationsbüros der Mitgliedstaaten).

3.3 Planung und Organisation

Nach dem Erwerb des Grundstücks werden die Vorbereitungen für den eigentlichen Bau aufgenommen, d. h. die Ausarbeitung eines Bauplans für den Gebäudekomplex und die Veröffentlichung einer Ausschreibung für die Bautätigkeiten. Die Bauarbeiten sollen 2012 beginnen. Angesichts der Fristen für die Einrichtung der Baustelle und der häufigen Engpässe bei der Versorgung mit hochwertigen Baumaterialien und sonstigem Materialbedarf scheint es realistisch zu sein, für den Bau mindestens 18 Monate zu veranschlagen.

Nach einer Kostenschätzung eines örtlichen Architekten belaufen sich die Baukosten für die Gebäude mit den vorerwähnten Flächen auf ungefähr 3,1 Millionen Euro (auf der Grundlage der Preise von 2010).

Zur gegebenen Zeit wird das Bauprojekt Gegenstand einer eigenen Information an die Haushaltsbehörde gemäß Artikel 179, 3 der Haushaltsordnung sein.

3.4 Vertragsbedingungen

Es handelt sich um einen Kaufvertrag, der auf Bitte der Delegation und der französischen Botschaft von einem örtlichen Notar nach nigrischem Recht aufgestellt wurde. Die Zahlungsbedingungen für das Grundstück wurden mit den französischen Behörden ausgehandelt, die einer Zahlung des Gesamtbetrages in zwei Raten, gestaffelt auf zwei Haushaltsjahre, zugestimmt haben. Die Kommission wird 500 000 EUR bei Vertragsunterzeichnung und 517 460 EUR Anfang 2011 zahlen.

Die französische Botschaft hat bestätigt, dass das Pariser Büro, das für den Grundbesitz des französischen Staates zuständig ist, seine grundsätzliche Zustimmung zum Verkauf der zwischen dem Freizeitzentrum der US-amerikanischen Botschaft und den verschiedenen Anlagen der französischen Botschaft gelegenen Parzelle erteilt hat.

3.5 Auswahlverfahren

Da der Immobilienmarkt in Niamey sehr klein ist, gab es lediglich eine Alternative, die im Detail analysiert wurde: ein 11 900 m² großes Grundstück, das die nigrische Regierung bereits 2002 vorgeschlagen hatte. Dieses Grundstück wird derzeit noch nicht anderweitig genutzt, obwohl das Angebot der nigrischen Regierung zur Bebauung aus dem Jahr 2002 offiziell bereits 2006 abgelaufen ist. Bei dem Erwerb dieses Grundstücks wäre die Kommission verpflichtet, es durch eine Umfassungsmauer zu umzäunen und dort Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros und Wohngebäude) mit einem Schätzwert von über 90 000 EUR zu errichten.

Sofern dieses Grundstück im nigrischen Staatsbesitz noch verfügbar ist, hätte diese Option vor allem den Vorteil, dass es kostenfrei ist. Diese Option birgt jedoch gegenüber dem Grundstück der französischen Botschaft eine Reihe schwerwiegender Nachteile:

- Es liegt abseits von den wichtigsten asphaltierten Straßen der Stadt an einer unbefestigten Straße, rund 400 m von der nächsten asphaltierten Straße entfernt. Dadurch entstehen im Vergleich zu dem anderen Grundstück Nachteile im Hinblick auf die Zugänglichkeit, die Sichtbarkeit und den Repräsentationscharakter.
- Die Fläche ist viel kleiner als das „französische“ Grundstück, und es können dort nur 4 Wohngebäude für Beamte gebaut werden. Es wäre nicht möglich, alle Gebäude der Delegation an einem Ort zusammenzubringen, auch eine künftige Erweiterung wäre ausgeschlossen. Es müsste weiterhin ein an mehreren Standorten tätiger und damit teurerer Sicherheitsdienst aufrechterhalten werden.
- Das Sicherheitsniveau ist niedriger als bei dem anderen Grundstück, das zwischen den Grundstücken der französischen und der US-amerikanischen Botschaft gelegen ist. Derzeit sichern die nigrischen Sicherheitskräfte dieses Gebiet nachts durch besondere Schutzmaßnahmen.
- Es müssten umfangreiche Straßenbau-, Kanalisations- und Sicherungsarbeiten durchgeführt werden, während diese auf dem von der französischen Botschaft vorgeschlagenen Grundstück nicht erforderlich wären. Die Kosten der Herrichtung der Sandpiste, die zu dem staatlichen Grundstück führt, werden auf ungefähr 100.000 € geschätzt.
- Es besteht weiterhin keine uneingeschränkte Rechtssicherheit hinsichtlich des Volleigentums an dem Grundstück. Beim Erwerb des französischen Grundstücks ist das Volleigentum hingegen gewährleistet.

3.6 Kosten

Der Preis, den die französischen Behörden für den Verkauf des Grundstücks verlangen, beträgt 30 000 FCFA bzw. 45,74 €/m². Die Delegation hat eine repräsentative Immobiliengesellschaft vor Ort beauftragt, hierzu ein Preisgutachten zu erstellen. In diesem Gutachten wird festgestellt, dass sich der geforderte Preis – in Anbetracht der Größe des Grundstücks – am unteren Ende der für Grundstücke in vergleichbarer Lage in Niamey verlangten Preisspanne befindet.

Dem Gutachten ist ferner zu entnehmen, dass mittelfristig ein Anstieg zu erwarten ist, da voraussichtlich in absehbarer Zeit sehr große Industrieprojekte in Niger anlaufen werden (3. Uranmine, Ölförderung usw.). In diesem Rahmen wird erwartet, dass sich mehr als 100 weitere Ausländer aus beruflichen Gründen in Niger niederlassen werden, ein großer Teil davon in der Hauptstadt. Diese Tendenz wird durch die kürzliche Evakuierung der europäischen Staatsbürger vom Minenstandort Arlit nach Niamey noch verstärkt.

3.7 Finanzierung/Auswirkungen auf den Haushalt

Der erste Teilbetrag für den Grundstückserwerb wird aus dem Haushalt 2010 (Posten XX 01 03 02 01) finanziert. Der zweite Teilbetrag wird aus dem Haushaltsvorentwurf 2011 gedeckt. Die Baukosten werden mit Mitteln aus dem Haushalt 2012 und 2013 finanziert.

4. Immobilienplanung

Der Erwerb des ausgewählten Grundstücks und der spätere Bau stellen eine sehr langfristige Lösung dar.

SCHLUSSFOLGERUNG

Unter Berücksichtigung der möglichen Einsparungen der vorgeschlagenen Lösung (siehe Anhang mit dem Resultat einer Kosten/Nutzen Analyse) sowie der anderen Vorteile, die das Grundstück der französischen Botschaft sowohl im Vergleich zu der derzeitigen Situation als auch im Vergleich zu dem von der nigerschen Regierung angebotenen Grundstück bietet, schlägt die Kommission vor, den Kauf zu tätigen.

Übersicht über die möglichen Einsparungen

A. Kosten für Sicherheitsdienste

	Geschätzte jährliche Kosten	Einsparungen pro Jahr	Einsparungen in 10 Jahren	Einsparungen in 20 Jahren
Status quo	356.360 EUR			
Bau „Grundstück Staat“	305.596 EUR	50.764 EUR	507.644 EUR	1.015.288 EUR
Bau „Grundstück frz. Botschaft“	220.798 EUR	135.562 EUR	1.355.617 EUR	2.711.233 EUR

B. Mietkosten (Delegation, Residenz, 18 Wohneinheiten)

	Geschätzte jährliche Kosten	Einsparungen pro Jahr	Einsparungen in 10 Jahren	Einsparungen in 20 Jahren
Status quo	239.877 EUR			
Bau „Grundstück Staat“	128.049 EUR	111.828 EUR	1.118.277 EUR	2.236.555 EUR
Bau „Grundstück frz. Botschaft“	73.171 EUR	166.706 EUR	1.667.058 EUR	3.334.116 EUR

C. Stromgeneratoren (Abschreibung und Instandhaltung)

	Geschätzte jährliche Kosten	Einsparungen pro Jahr	Einsparungen in 10 Jahren	Einsparungen in 20 Jahren
Status quo	90.777 EUR			
Bau „Grundstück Staat“	77.058 EUR	13.720 EUR	137.195 EUR	274.390 EUR
Bau „Grundstück frz. Botschaft“	54.573 EUR	36.204 EUR	362.043 EUR	724.085 EUR

D. Einsparungen insgesamt

	Geschätzte jährliche Kosten	Einsparungen pro Jahr	Einsparungen in 10 Jahren	Einsparungen in 20 Jahren
Status quo	687.014 EUR			
Bau „Grundstück Staat“	510.702 EUR	176.312 EUR	1.763.116 EUR	3.526.233 EUR
Bau „Grundstück frz. Botschaft“	348.542 EUR	338.472 EUR	3.384.717 EUR	6.769.434 EUR