



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/15/259-1
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.04.2016
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Roland Krügel
Büro des Bürgermeisters	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Inga Ries
Vergleichsstudie Sanierung des Rathauses vs. Neubau eines Rathauses		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
09.05.2016	Hauptausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Der Hauptausschuss hat sich in seiner letzten Sitzung am 07.03.2016 mit dem Thema beschäftigt und eine Beschlussfassung vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für beide Modelle –Sanierung oder Neubau – genauere Kostenaufstellungen vorzulegen.

Zur Sanierung:

Die Sanierungsplanung für das jetzige Rathaus ist als Anlage 1 beigefügt. Als energetische Maßnahme wurde bislang nur im Jahre 2011 die Heizungsanlage getauscht. Hierfür entstanden Kosten in Höhe von 75.000 €. Energetische Maßnahmen sind der Priorität 2 zugeordnet. Die Notwendigkeit der Durchführung, insbesondere der komplette Austausch der Fenster (292.000 €) ist noch zu beraten. Die zu erwartenden Einsparungen sind dem Aufwand noch nicht gegenübergestellt. Die dringlichen und notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden der Priorität 1 zugeordnet. Die Kostengegenüberstellung beinhaltet bei der Sanierung die Gesamtkosten in Höhe von 2.345.000 €.

Für die provisorische Einrichtung von Büros im 2. OG (Sitzungstrakt) werden noch Trennwände benötigt. Hierfür sind zusätzlich 10.000 € einzuplanen.

Die Anlage 3 zeigt die Auswirkungen der Sanierung auf den Ergebnishaushalt der GGT. Außerdem ist die bisherige Mietkalkulation mit Einbeziehung der Sanierungskosten dargestellt.

Zum Neubau:

Das jetzige Rathaus hat folgende Flächen: Die Bruttogeschossfläche -BGF- beträgt 3.874,52 m². Diese unterteilt sich wiederum in eine Konstruktionsfläche -KGF- von 923,48 m² und einer Nettogeschossfläche -NGF- von 2.951,04 m². Die Nettogeschossfläche besteht aus

der Nutzfläche (1.757,16 m²), der technische Funktionsfläche (685,96 m²) und der Verkehrsfläche (507,92 m²). Die Untersuchung der PSP Architekten zum Standort hatte eine Zielvorgabe von ca. 3.500 m² BGF.

Als Vergleich wird daher die jetzige NGF für einen Neubau auf den Grundstücksvariante 1 herangezogen. Die Grundstücksvariante 2 wurde nicht untersucht, da nicht alle Grundstücke im Besitz der Stadt bzw. der GGT sind und kurzfristig auch nicht erworben werden können. Gleichzeitig wurde alternativ noch eine zweite Flächenberechnung für einen Neubau durchgeführt (Anlage 2). Bei einem „optimierten“ Raumbedarf ergibt es eine BGF von 4.900 m² bzw. eine NGF von 3.859 m².

Die Kostengegenüberstellung Sanierung/Neubau Rathaus finden Sie in der Anlage 3. Bei der Ermittlung der Baukosten wurde der Baukostenindex von PSP und Knaak & Prell gemittelt.

Die Anlage 4 beinhaltet die Mietkosten bei einem Investorenmodell.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist: vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan: Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer Freiwilligen Leistung vor: ja nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						

Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeeinsparungen/-kosten	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Zu E: Beschlussempfehlung

Ohne

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

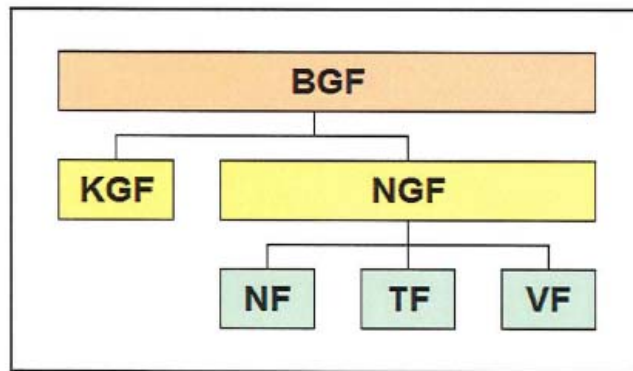
Anlagen:

- Sanierungsplanung Rathaus
- Flächenberechnung jetziges Rathaus und „optimierte“ Fläche
- Kostengegenüberstellung Sanierung oder Neubau Rathaus
- Mietkosten Investorenmodell

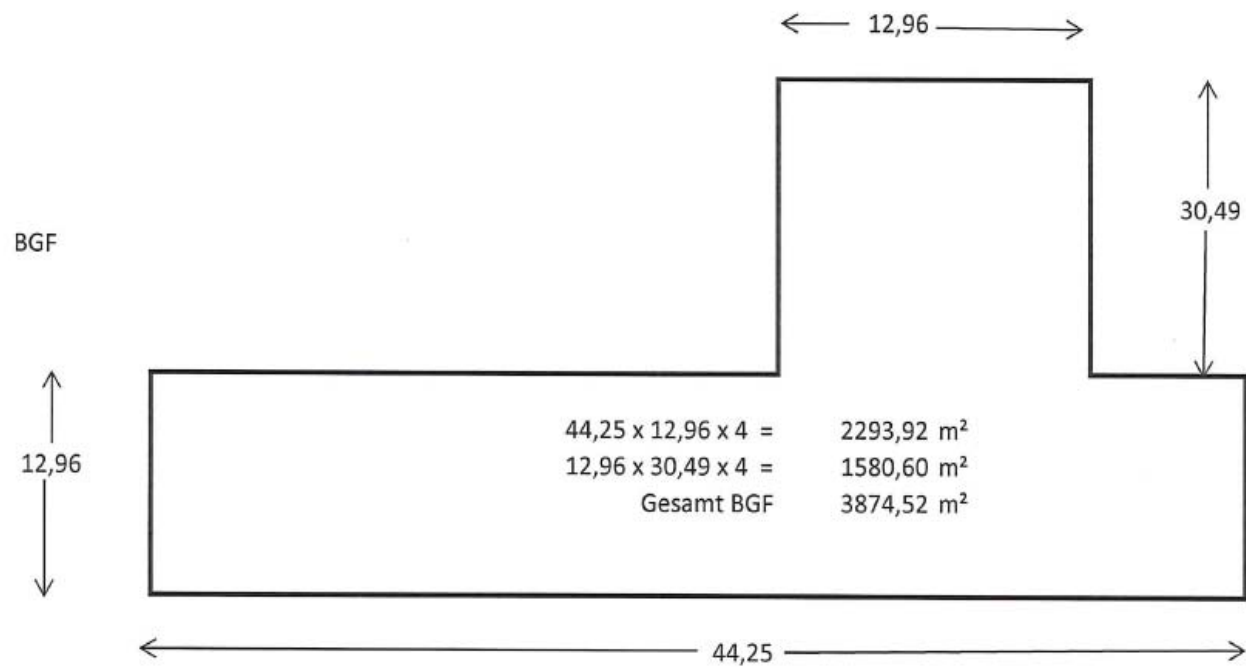
Rathaus Stadt Tornesch



Hinz, 21.03.2016



BGF	3874,52 m ²
KGF	923,48 m ²
NGF	2951,04 m ²



Priorität I

Sicherheit

- Brandmeldeanlage
- Einbruchmeldeanlage
- Elektroinstallation veraltet
- Brandschutz allgemein (Fluchtwege/RS Türen etc.)

Arbeitsschutz

- Arbeitsplatzbeleuchtung
- Akustik
- Wege und Treppen
- Sonnenschutz / Klimatisierung

Priorität I

Barrierefreiheit DIN 18040 Teil 1

- Alarmierungen 2 Sinne Prinzip
- Wege und Bedienungselemente kontrastreich absetzen
- Einbau zweiter Fahrstuhl

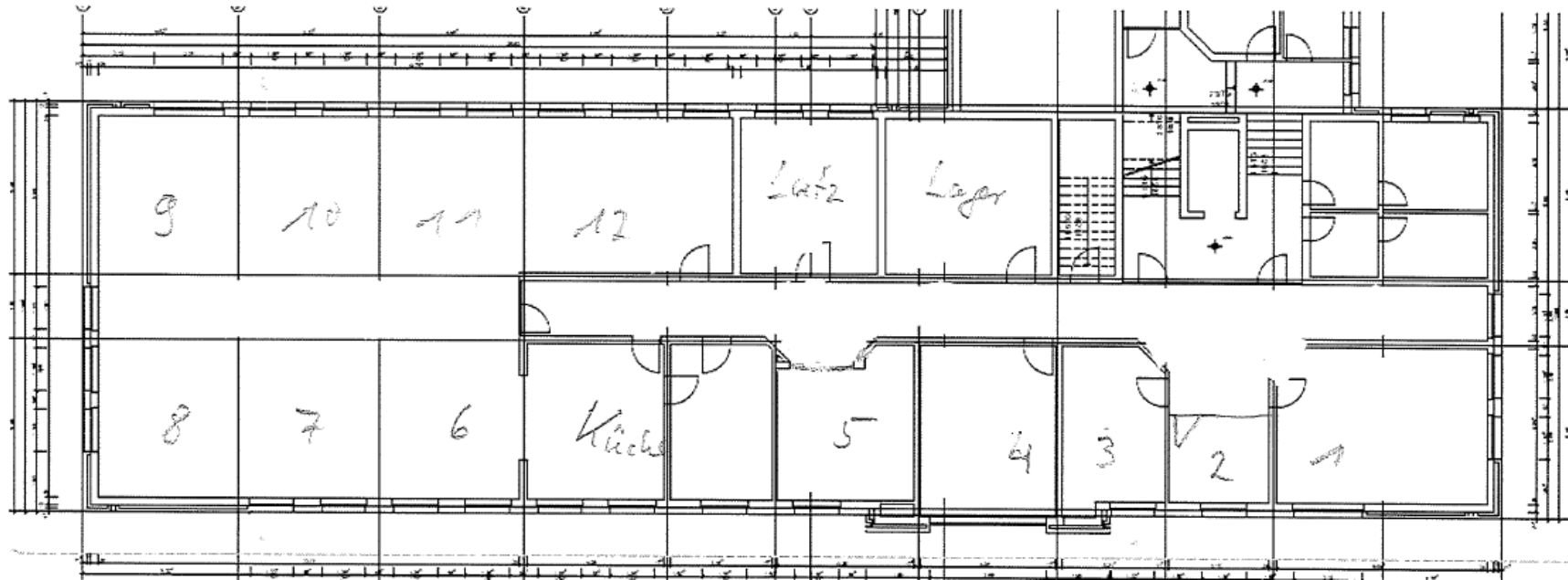
Priorität II

Energetische Verbesserung

- Austausch der Fensterverglasung
- Erneuerung der Dämmung hinter der Metallfassade
- Einbau zusätzlicher Dämmung Dachschrägen

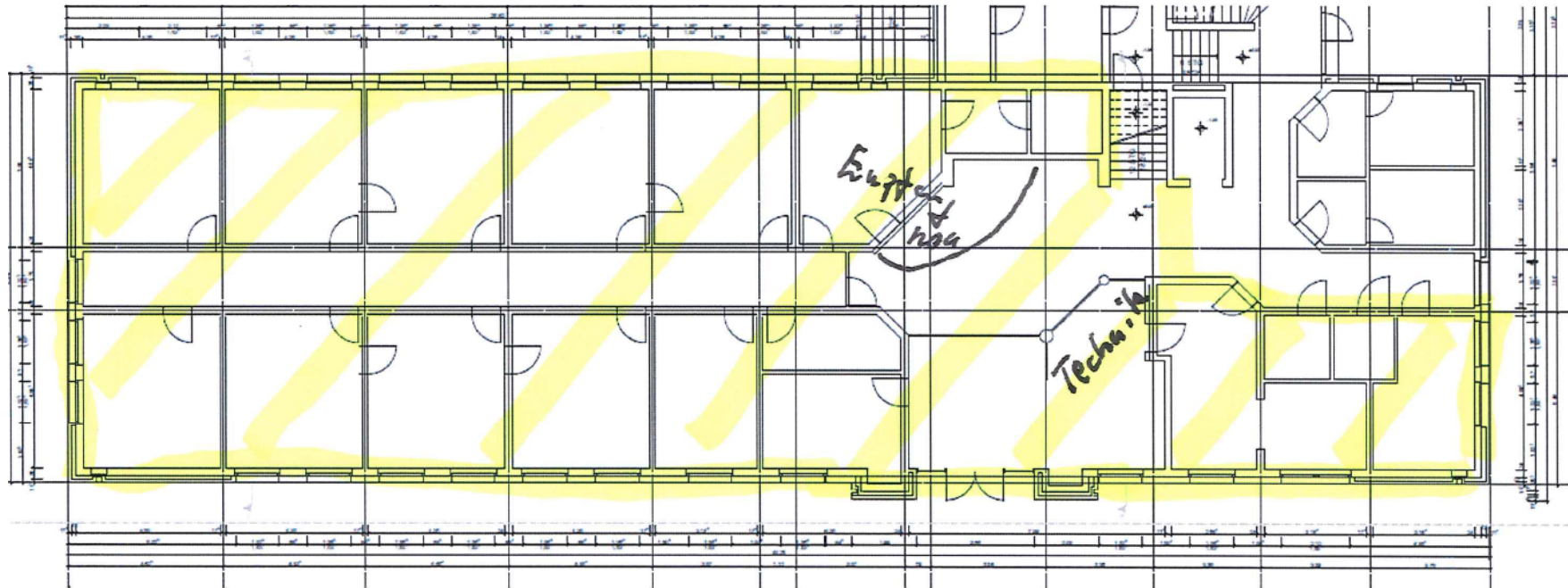
Ablaufplanung

1. Ausgliederung 2. OG, Ratssaal, Konferenzräume zur Unterbringung von Rathausmitarbeiter aus Sanierungsbereichen
ACHTUNG: Barrierefrei Zugänglichkeit gegeben



2. Sanierung EG

- Umbau Eingangsbereich
- Büro's wenn nicht schon renoviert, neue Decken, Bodenbeläge, Beleuchtung
- Leitungen / Melder BMA und EMA, Sibe



3. UG (EDV, Heizg. Technik)

Flur / Büros sind saniert, hier fehlen

- Melder Leitungen BMA / EMA / Sibe
- Neuer Flurbelag
- Sanierung WC Bereich

4. 1 ZG (Bau- und Planungsamt)

Flur / Büros sind saniert, hier fehlen

- Melder Leitungen BMA / EMA / Sibe
- Zweiter Fluchtweg (Treppenturm)

5. 1 OG (BGM, Abwasserbetrieb, Perso)

Büros sind teilweise saniert

- Büro's wenn nicht schon renoviert, neue Decken, Bodenbeläge, Beleuchtung
- Leitungen / Melder BMA und EMA, Sibe

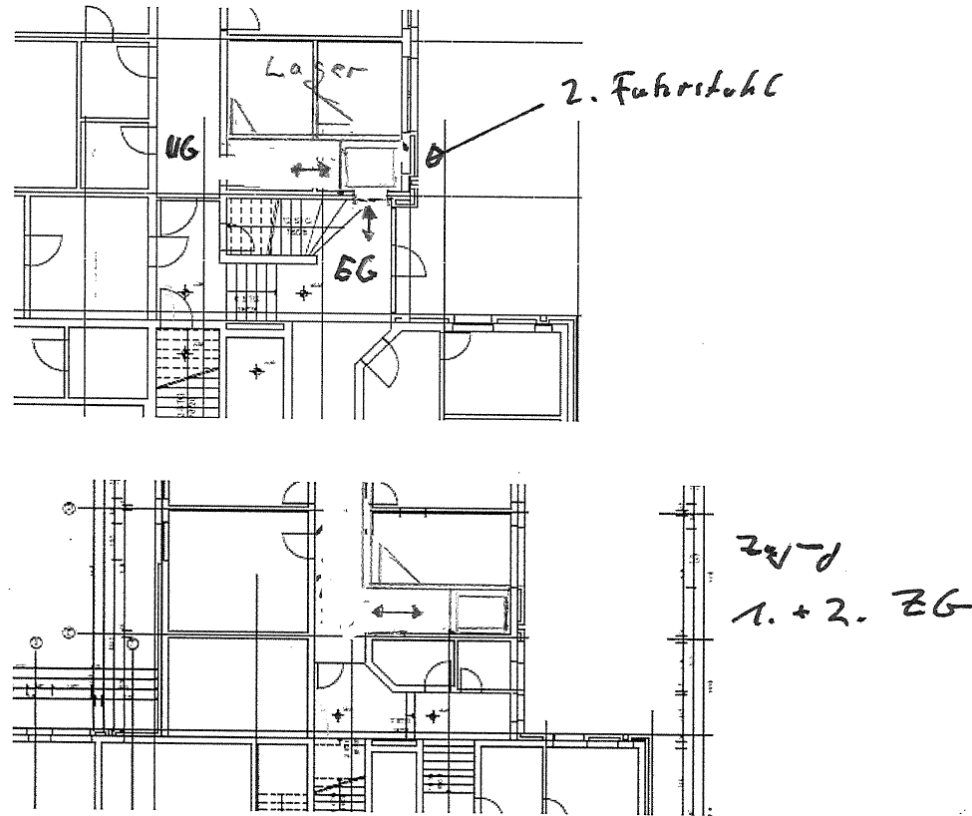
6. 2. ZG (Sozial- und Schulamt)

Büros sind teilweise saniert

- Büro's wenn nicht schon renoviert, neue Decken, Bodenbeläge, Beleuchtung
- Leitungen / Melder BMA und EMA, Sibe
- Zweiter Fluchtweg (Treppenturm)

7. Einbau zweiter Fahrstuhl

Durch den Höhenversatz im Rathaus notwendiger Fahrstuhl. Dadurch verkleinern sich 2 Büros im 1 und 2. ZG, als auch eine Lagerfläche im UG. Nach Um/Einbau barrierefreier Zugang zu allen Büros. Die beiden Fahrstühle gewähren auch die Erreichbarkeit zu den Büros während der Sanierung des Treppenhauses.



8. Sanierung 2. OG

Demontage und Rückbau der Trennwände, Wiederherstellung der Konferenzräume und des Ratssaals, hier auch die Erneuerung der Lüftung bzw. Klimatisierung, EDV, Mikroanlage, BMA / EMA / SIBE

9. Treppenhaus mit San.-räume

Sanierung des Treppenhauses, neuer Belag, Decke und Beleuchtung, kontrastreiche Absetzungen, Hinweise nach DIN 18040 (Plaketten mit Brailleschrift) etc.

Etagenweise Sanierung der WC- Räume und Teeküchen.

Sanierung Priorität II

Energetische Verbesserung

- Austausch der Fensterverglasung
- Erneuerung der Dämmung hinter der Metallfassade
- Einbau zusätzlicher Dämmung Dachschrägen

Hier muss vorher unbedingt eine Wirtschaftlichkeitsstudie erfolgen, ob diese Investitionen sich durch Energieeinsparungen überhaupt amortisieren können.

10. Erneuerung der Dämmung

- Gebäude Einrüsten
- Demontage der Metallfassade, einlagern, reinigen, imprägnieren bzw. lackieren
- Neue Dämmung montieren
- Wiedereinbau der Metallfassade

11. Erneuerung der Verglasung

- Nutzung Gerüst Pkt 10
- Austausch der Verglasung

12. Dämmung Dachschrägen

- Nachträglicher Einbau von zusätzlichen Dämmelemente auf vorh. Dachschräge

Zusammenstellung

Priorität I

Pkt. 1 – 9 zeitlicher Ablauf:

- Vorplanung / Genehmigungsverfahren 6 – 12 Monate
- Bauphasen ca. 24 Monate

Gesamt 30 – 36 Monate

Kosten aus Kostenschätzung : 1.500.000,-

Priorität II

Pkt. 10 – 12 zeitlicher Ablauf

- nach Abwicklung Priorität I
- Bauphase 6 – 12 Monate

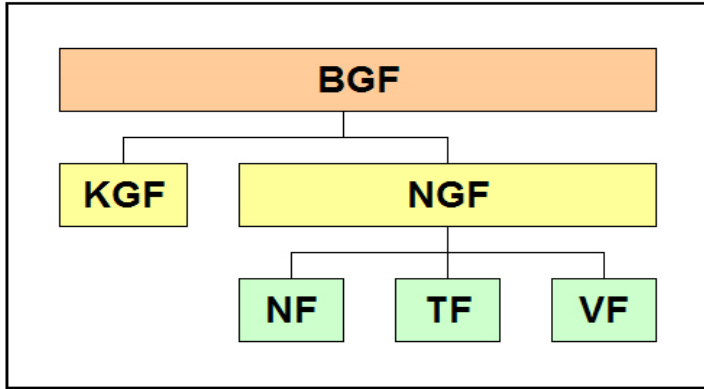
Kosten aus Kostenschätzung: 845.000,-

Gesamtkosten 2.345.000,-

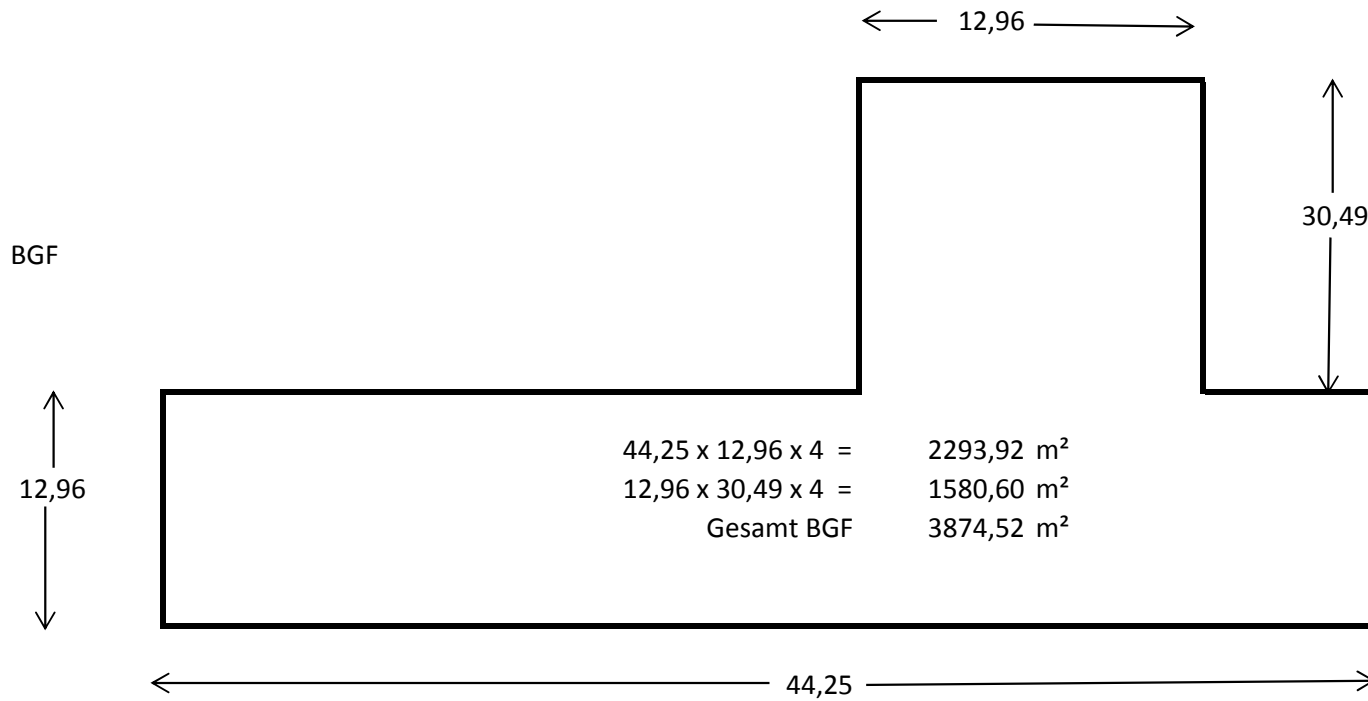
								NF	TF	VF	R BF
1. ZG	48	Büro	Amt 3 Koza / Ladwig	4,885	8,010	0,970	37,95	37,95			37,950
	49	Büro	Amt 3 Röseke	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	50	Büro	Amt 3 Köhn	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	51	Büro	Amt 3 Krohn	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	52	Büro	Amt 3 Tams	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	53	Büro	Amt 3 Hübsch	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	54	Büro	Amt 3 Hinz	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	55	Büro	Amt 3 NN	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	56	Büro	Amt 3 Haase	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	57	Büro	Amt 3 Mußmann	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	58	Büro	Amt 3 Grün	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	59	Büro	Amt 3 Tellkamp	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	60	Flur		1,760	26,740	0,970	45,65			45,65	
	61	Teeküche	Amt 3 Abwasserbetrieb	1,700	1,600	0,970	2,64	2,64			

								NF	TF	VF	R BF
1. OG	62	Vorraum H WC		2,140	2,010	0,970	3,97	3,97			
						-0,200					
	63	WC H		3,260	2,760	0,970	8,73	8,73			
	64	Vorraum D WC		2,140	2,010	0,970	4,17	4,17			
	65	WC D		3,260	2,010	0,970	6,36	6,36			
	66	Büro	BGM Krügel	4,885	6,545	0,970	31,01	31,01			31,010
	67	Büro	BGM Thielsen / van den Borre	4,885	6,470	0,970	30,66	30,66			30,660
				0,365	1,000	0,970	0,35	0,35			0,350
	68	Büro	BGM Ries	5,250	4,260	0,970	21,69	21,69			21,690
	69	Büro	Amt I Krohn / Wilkens	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	70	Büro	Amt I Azubi/Kasse	4,885	3,185	0,970	15,09	15,09			15,090
	71	Büro	Amt I Wierzoch / Schättiger	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	72	Büro	Amt I Drenkhahn	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	73	Büro	Amt I Azubi/Kasse	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	74	Büro	Amt I Ananenko	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	75	Büro	Abwasserbetrieb Pummer	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	76	Büro	Abwasserbetrieb Dittmann	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	77	Büro	Amt I Mackelsen	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	78	Archiv	Amt 3 Archiv	4,885	6,385	0,970	30,26	30,26			
	79	Besprechung	Rathaus Besprechung	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			
	80	Archiv	Rathaus Archiv	4,885	7,210	0,970	34,16	34,16			
	81	Flur		43,300	1,760	0,970	73,92			73,92	
2. ZG	82	Büro	Amt II Teßmer	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	83	Büro	Amt II Redmann	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	84	Büro	Amt II Schultz	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	85	Büro	Amt II Schäpers	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	86	Büro	Amt II Lie / Miez	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	87	Büro	Amt II Köhlert	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	88	Büro	Amt II Meinert	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	89	Büro	Amt II Gottschalk	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	90	Büro	Amt II Koch	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	91	Büro	Amt II Büchner	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	92	Büro	Amt II Koppers	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	93	Büro	Amt II Henning	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	94	Büro	Amt II Thomae	4,885	4,260	0,970	20,19	20,19			20,190
	95	Flur		1,760	26,740	0,970	45,65			45,65	

								NF	TF	VF	R BF
2. OG	96	Teeküche		1,750	1,630	0,970	2,77	2,77			
	97	Reinigung		2,900	1,630	0,970	4,39	4,39			
						-0,200					
	98	WC H Vorraum		2,140	2,760	0,970	5,73	5,73			
	99	WC H		3,260	2,760	0,970	8,73	8,73			
	100	WC D Vorraum		2,140	2,010	0,970	4,17	4,17			
	101	WC D		3,260	2,010	0,970	6,36	6,36			
	102	Besprechung	Ahrenlohe	6,545	4,885	0,970	30,81	30,81			
						-0,200					
	103	Büro	NN	3,215	4,885	0,970	15,53	15,53			15,530
						-0,200					
						0,500					
	104	Besprechung	Esingen	5,250	4,260	0,970	21,69	21,69			
	105	Aufenthalt	Raucherraum	4,260	4,885	0,970	17,34	17,34			
						-2,850					
	106	Küche	Vorbereitung	3,185	4,885	0,970	15,09	15,09			
	107	Küche	Essen	4,260	4,885	0,970	20,19	20,19			
	108	Ratssaal		13,130	12,010	0,970	152,96	152,96			
	109	Ratssaal	Erweiterung / Lager	6,625	4,885	0,970	31,39	31,39			
	110	Büro	Lutz	4,260	4,885	0,970	20,19	20,19			20,190
	111	Lager		5,210	4,885	0,970	24,69	24,69			
	112	Technik		1,760	4,885	0,970	8,34	8,34			
	113	Flur		30,170	1,760	0,970	51,51			51,51	
	114	Treppenhaus	EG				26,63			26,63	
	115	Treppenhaus	1. ZG				21,01			21,01	
	116	Treppenhaus	1. OG				23,04			23,04	
	117	Treppenhaus	2. ZG				13,65			13,65	
	118	Treppenhaus	2. OG				21,30			21,30	
	119	Treppenhaus	DG				17,78			17,78	
	120	Technik	DG	29,860	8,000		238,88		238,88		
	121	Archiv / Lager	DG	11,350	8,000		90,80		90,80		
	122	Archiv / Lager	DG	30,150	8,000		241,20		241,20		
							Gesamt	NF	TF	VF	R BF
							2951,04	1757,16	685,96	507,92	1139,80
							100%	60%	23%	17%	39%



BGF	3874,52	m ²
KGF	923,48	m ²
NGF	2951,04	m ²



Rathaus Neubau Raum/Platzbedarf				
Bürogröße	4 x 4 =	16 m ²		
ca. 60 - 70 Mitarbeiter	70 MA x	16 m ² =	1120	m ²
Amtszimmer	4 x 7,5 =	30		
3 Ämter		30	90	m ²
Teeküchen	2 x 1,5 =	3		
Amt 1		2	3	6 m ²
Amt 2		2	3	6 m ²
Amt 3		1	3	3 m ²
BGM		1	3	3 m ²
Reinigung	2 x 1,5 =	3		
Amt 1		1	3	3 m ²
Amt 2		1	3	3 m ²
Amt 3		1	3	3 m ²
Lager Reinigung		4	4	16 m ²
Kopier/Druckräume	2 x 1,5 =	3		
Amt 1		1	3	3 m ²
Amt 2		1	3	3 m ²
Amt 3		1	3	3 m ²
Lager Papier		2	2	4 m ²
Druckerei Großkopierer		4	3	12 m ²
Küche / Gemeinschafts.				150 m ²
Eingangsbereich				75 m ²
WC's				150 m ²
Sanitätsraum				25 m ²
Ratssaal				250 m ²
Fraktionsräume	4 x 7,5 =	30		
1. te Partei		1	30	30 m ²
2. te Partei		1	30	30 m ²
3. te Partei		1	30	30 m ²
4. te Partei		1	30	30 m ²
WC's				50 m ²
BGF EG Fläche		533,4	m ²	
gerundet		535	m ²	
Archivfläche				600 m ²
			Nutzfläche NF	2698 m²
			plus Verkehrsflächen VF (ca. 25% von NF)	675 m²
			plus Technikflächen TF (ca. 18% von NF)	486 m²
			NGF gesamt	3859 m²
			plus Konstruktionsfläche KGF (27% von NGF)	1042 m²
			ergibt gesamt BGF	4901 m²
			gerundet	4900 m²

	BGF gesamt OG 1 - 3	4900	m²	untergebracht in OG 1 - 3		
	abzügl. Ratssaal, Fraktionszimmer im EG	535	m²	untergebracht im EG		
	Rathaus BGF Rest	4365	m²			
	daraus ergeben sich 3 Vollgeschosse á	1455	m²			
	plus EG-Grundfläche	1455	m²			
	Rathaus neu gesamt	5820	m²			
Da das EG durch Ratssaal und Fraktionszimmer nicht voll belegt ist ergibt sich hier eine Restfläche von:						
	EG Grundfläche	1455	m ²			
	abzüglich VF (10 %)	-145,5	m ²			
	abzüglich TF (10 %)	-145,5	m ²			
	abzüglich KF (18 %)	-261,9	m ²			
	abzüglich NF (Ratssaal/Fraktionsräume etc.)	-535	m ²			
	Netto Restfläche vermietbar (SWT/VHS/Handel etc.)	367,1	m ²			
	Bei KF/VF/TF geringere Werte da weniger Räume					
Restfläche theoretisch für ca. 6,40 - 8,00 €/m ² vermietbar, entspricht 2.349,44 - 2.936,80 €/mon.						

Kostengegenüberstellung Sanierung / Neubau Rathaus

Berechnung nur auf Basis der zu erwartenden Zinsleistungen und der notwendigen Abschreibung

1. Rathaus Wittstocker Str. 7

1.1	<u>Restbuchwert zum 31.12.2016</u>	=	2.387.306,67 €	AfA
	<u>davon:</u>			
	Grundstück Rathaus	=	768.625,09 €	0,00 €
	Gebäude Rathaus	=	1.535.593,88 €	33.089,96 €
	Außentreppe Rathaus	=	42.888,01 €	1.949,46 €
	Fahrradständer/-box	=	531,60 €	227,82 €
	Einbau-Aktenschränke	=	2.271,52 €	395,04 €
	Raucherraum	=	5.103,51 €	887,56 €
	SoPo Zuschuss ArGe	=	-2.551,75 €	-443,78 €
	Küche	=	16.517,00 €	1.246,56 €
	Klimaanlage Büro Bgm.	=	1.858,27 €	743,30 €
	Großklimaanlage 1.OG Südseite	=	16.469,54 €	1.411,67 €
			2.387.306,67 €	39.507,59 €
	<u>Restbuchwert zum 31.12.2019</u>		2.268.783,90 €	

1.2	<u>Derzeitige Kreditverbindlichkeiten</u>		Restsaldo	Zinsen	Tilgung
	Kredit bei der DKB per 31.12.2016	=	817.272,50 €		
	Zinssatz 5,55% fest bis 31.12.2020				
	Zins- und Tilgungsleistung 2017	=	681.060,42 €	43.468,68 €	136.212,08 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2018	=	544.848,34 €	35.908,91 €	136.212,08 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2019	=	408.636,26 €	28.349,14 €	136.212,08 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2020	=	272.424,18 €	20.789,37 €	136.212,08 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2021 nach Umschuldung und geschätztem Zinssatz von 3,00% bei gleichbleibender Tilgung	=	136.212,10 €	7.151,13 €	136.212,08 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2022	=	0,00 €	3.064,77 €	136.212,10 €
	Restsaldo per 31.12.2022	=	0,00 €		

1.3	<u>Sanierungskosten (Priorität I+II)</u>		Saldo	AfA	RND
	Kalkulierte Sanierungskosten + Kreditaufnahme	=	2.345.000,00 €	52.111,11 €	45 Jahre
	Geschätzter Zinssatz 2,50% mit einer Zinsbindung von 30 Jahren und einem Tilgungssatz von 2,22 % (45 Jahre) bei halbjährlicher Zins- und Tilgungsverrechnung.				
			Restsaldo	Zinsen	Tilgung
	Zins- und Tilgungsleistung 2019	=		29.312,50 €	26.030,00 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2020	=		57.648,87 €	52.060,00 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2021	=		56.347,37 €	52.060,00 €
	Zins- und Tilgungsleistung 2022	=		55.045,87 €	52.060,00 €
	Restsaldo per 31.12.2022	=	2.162.790,00 €		

1.4 Bisherige Mietkalkulation

Derzeit zahlt die Stadt an die GGT eine jährliche Miete von 215.000 €.

Die im Jahre 2003 vorgenommene Mietkalkulation basierte auf den für das Jahr 2003 zu entrichtenden Zinsleistungen sowie einer jährlichen Abschreibung von 1% p.a. zuzüglich einer pauschalen Summe für die lfd. Unterhaltung.

Danach stellt sich die Berechnung der Miete wie folgt dar:

Valuta Darlehen 2003 = 2.724.241,62 € x Zinssatz 5,55% =	151.195,41 €
Gebäudewert (2003) = 1.985.397,50 € x 1,0% (!) Abschreibung	19.853,98 €
Pauschbetrag für den Unterhaltungsaufwand	25.600,00 €

<u>Jährliche Miete ab 2003 (abgerundet)</u>	<u>196.600,00 €</u>
---	---------------------

Investitionen in 2004 - 2006 (Carportbau, Außentreppe, Klimaanlage etc.), die nicht kreditfinanziert waren, machten eine Mieterhöhung zum 1.1.2007 in Höhe von 6.400,00 € p.a. (durch erhöhte Abschreibung und 3,00%iger Eigenkapitalverzinsung) notwendig, so dass die Miete ab diesem Zeitpunkt 203.000,00 € betrug.

Erhöhter Unterhaltungsaufwand machte zum 1.1.2008 eine Erhöhung des Pauschbetrages für Unterhaltungsmaßnahmen von 25.600,00 € auf 37.600,00 € und somit einer Mieterhöhung auf jährlich 215.000,00 € notwendig.

Seit der ersten Kalkulation in 2003 ist einige Zeit vergangen, so dass spätestens zum 1.1.2017 eine Neukalkulation der Miete, unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsleistungen und Abschreibungen, erfolgen sollte.

Eine aktuelle Mietkalkulation würde heute mit Wirkung für den 1.1.2017 wie folgt aussehen:

Valuta Darlehen am 31.12.2016 = 817.272,50 € x 5,55% (Zinsen 2017) =	43.468,68 €
Gebäudewert am 31.12.2016 = 1.618.681,58 € somit Abschreibung =	39.507,59 €
Beibehaltung des Pauschbetrages für Unterhaltungsmaßnahmen =	37.600,00 €

Neue Miete aufgerundet	120.600,00 €
Derzeit vertraglich vereinbarte Miete	215.000,00 €

<u>Jährliche Ersparnis mithin</u>	<u>94.400,00 €</u>
-----------------------------------	--------------------

Die unter 1.3 aufgezeigten Sanierungskosten (Priorität I + II) weisen unter Berücksichtigung einer Kreditaufnahme in Höhe von 2.345.000 € und einem Zinssatz von 2,50% eine zusätzlich jährliche Belastung hinsichtlich Zinsen + Abschreibung ab 2019/2020 von 109.759,98 € (davon Zinsen 57.648,87 € und 52.111,11 € Abschreibung) aus.

Dieser zusätzliche Zins- und Abschreibungsaufwand des Ergebnisplans GGT könnte bei angenommener Beibehaltung der alten Miethöhe von 215.000,00 € demnach fast aufgefangen werden.

Der verbleibende Überschuss von 15.359,98 € kann durch den günstigeren Zinssatz der KfW-Bank von 0,05 % (10 Jahre fest) für Teile der Sanierungsmaßnahmen finanziert werden.

Hierzu der Hinweis, dass die KfW-Bank derzeit diesen vergünstigten Zinssatz aus dem Programm „IKK – Barrierearme Stadt 233 Kredit“ anbietet, was der GGT zudem zum Vorteil gereichen würde, weil dann das gesamte Sanierungsprogramm als Investition angesehen werden darf (keine Unterhaltung im Ergebnisplan).

1.5 <u>Feststellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan der GGT</u>			AfA + Kreditzinsen
2019	Abschreibung alter Gebäudebestand (siehe 1.1 AfA Gesamt)	=	39.507,59 €
2019	Zinsen Finanzierung alter Gebäudebestand (siehe 1.2 Zinsen Jahr 2019)	=	28.349,14 €
Kosten bisher 2019:			67.856,73 €
2019	Abschreibung Modernisierung des Gebäudes (2.543.000 € / 45 Jahre RND)	=	52.111,11 €
2019	Zinsen für die Modernisierung des Gebäudes (Siehe 1.3 Zinsen 2019)	=	29.312,50 €
Gesamtkosten neu 2019:			149.280,34 €
2020	Abschreibung alter Gebäudebestand (siehe 1.1 AfA Gesamt)	=	38.536,47 €
2020	Zinsen Finanzierung alter Gebäudebestand (siehe 1.2 Zinsen Jahr 2020)	=	20.789,37 €
Kosten bisher 2020:			59.325,84 €
2020	Abschreibung Modernisierung des Gebäudes (2.543.000 € / 45 Jahre RND)	=	52.111,11 €
2020	Zinsen für die Modernisierung des Gebäudes (Siehe 1.3 Zinsen 2020)	=	57.648,87 €
Gesamtkosten neu 2020:			169.085,82 €
2021	Abschreibung alter Gebäudebestand (siehe 1.1 AfA Gesamt)	=	38.536,47 €
2021	Zinsen Finanzierung alter Gebäudebestand (siehe 1.2 Zinsen Jahr 2021)	=	7.151,13 €
Kosten bisher 2021:			45.687,60 €
2021	Abschreibung Modernisierung des Gebäudes (2.543.000 € / 45 Jahre RND)	=	52.111,11 €
2021	Zinsen für die Modernisierung des Gebäudes (Siehe 1.3 Zinsen 2021)	=	56.347,37 €
Gesamtkosten neu 2021:			154.146,08 €
2022	Abschreibung alter Gebäudebestand (siehe 1.1 AfA Gesamt)	=	38.536,47 €
2022	Zinsen Finanzierung alter Gebäudebestand (siehe 1.2 Zinsen Jahr 2022)	=	3.064,77 €
Kosten bisher 2022:			41.601,24 €
2022	Abschreibung Modernisierung des Gebäudes (2.543.000 € / 45 Jahre RND)	=	52.111,11 €
2022	Zinsen für die Modernisierung des Gebäudes (Siehe 1.3 Zinsen 2022)	=	55.045,87 €
Gesamtkosten neu 2022:			148.758,22 €

2. Neubau Rathaus 2019 (Variante 1: Fläche des jetzigen Rathauses)

Gewerke	in Euro	Nutzungsdauer / Zinsleistungen	AfA
Baukosten Gebäude KG 300 + KG 400	4.876.052,00 €	80 Jahre	60.950,65 €
Anteilige Baunebenkosten	848.009,04 €	80 Jahre	10.600,11 €
KG 100 Grundstück	360.457,50 €	-	0,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen			0,00 €
KG 500 Außenanlagen	487.605,20 €	15 Jahre	32.474,51 €
Anteilige Baunebenkosten	84.800,90 €	15 Jahre	5.647,74 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	243.802,60 €	15 Jahre	16.237,25 €
Anteilige Baunebenkosten	42.400,45 €	15 Jahre	2.823,87 €
Baukosten für notwendige Tiefgarage	1.280.000,00 €	80 Jahre	16.000,00 €
Finanzierungsbedarf	8.223.127,69 €	205.578,19 €	
Summe		205.578,19 €	144.734,13 €
Anfänglicher Aufwand im Ergebnisplan		350.312,32 €	

3. Neubau Rathaus 2019 (Variante 2: mit optimierten Flächen incl. Vermietung)

Gewerke	in Euro	Nutzungsdauer / Zinsleistungen	AfA
Baukosten Gebäude KG 300 + KG 400	6.400.725,00 €	80 Jahre	80.009,06 €
Anteilige Baunebenkosten	1.113.169,56 €	80 Jahre	13.914,62 €
KG 100 Grundstück	360.457,50 €	-	0,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen			0,00 €
KG 500 Außenanlagen	640.072,50 €	15 Jahre	42.628,83 €
Anteilige Baunebenkosten	111.316,96 €	15 Jahre	7.413,71 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	320.036,25 €	15 Jahre	21.314,41 €
Anteilige Baunebenkosten	55.658,48 €	15 Jahre	3.706,85 €
Baukosten für notwendige Tiefgarage	1.280.000,00 €	80 Jahre	16.000,00 €
Finanzierungsbedarf	10.281.436,25 €	257.035,91 €	
Summe		257.035,91 €	184.987,49 €
Summe AfA + anfängliche Zinsen:		442.023,40 €	
Abzüglich Mieteinnahmen SWT oder VHS		48.444,00 €	
Anfänglicher Netto-Aufwand im Ergebnisplan		393.579,40 €	

Der Restbuchwert des derzeitigen Rathauses beläuft sich am 31.12.2019, nach Abzug der Verbindlichkeit aus der Kredit-Restschuld von 408.636,26 €, auf 1.860.147,64 €.

Da ein zeitgleicher Verkauf des derzeitigen Rathauses eher unwahrscheinlich erscheint, wurde in den oben genannten Finanzierungsbedarfen der Varianten I + II kein Verkaufserlös gegengerechnet.

Fazit:

Ausgehend von der aus 2003 ursprünglich stammenden Mietkalkulation in Höhe von 215.000,00 € jährlich, abzüglich des beinhaltenen Pauschalbetrages für Unterhaltungsmaßnahmen von 37.600 €, ist bei den vorgenannten Neubau-Varianten mit folgenden Mehrkosten im Ergebnisplan der GGT und letztendlich mit einer Anpassung der Miete an die GGT (Ertrag) und somit im Haushalt der Stadt (Aufwand) zu rechnen.

Variante 1: Neubau: Rathaus

Nachgewiesene Mehrkosten pro Jahr von 350.312,32 € abzüglich 177.400,00 € = **172.912,32 €** im Ergebnisplan (Aufwand) bei einem Neubau.

Variante 2: Neubau Rathaus

Nachgewiesene Mehrkosten pro Jahr von 393.579,40 € abzüglich 177.400,00 € = **216.179,40 €** im Ergebnisplan (Aufwand).

Festgestellt am 26.04.2016:

Stadt Tornesch
Der Bürgermeister
-Amt für zentrale Verwaltung und Finanzen-

Im Auftrage:

- Verwaltungsangestellter -

Mietkosten Neubau Rathaus

Nettokaltmiete	Variante 1 jetzige Fläche	Nettokaltmiete/Monat	Nettokaltmiete/Jahr	Variante 2 Fläche optimiert	Nettokaltmiete/Monat	Nettokaltmiete/Jahr
8 €	2.951	23.608 €	283.296 €	3.859	30.872 €	370.464 €
9 €	2.951	26.559 €	318.708 €	3.859	34.731 €	416.772 €
10 €	2.951	29.510 €	354.120 €	3.859	38.590 €	463.080 €
11 €	2.951	32.461 €	389.532 €	3.859	42.449 €	509.388 €
12 €	2.951	35.412 €	424.944 €	3.859	46.308 €	555.696 €
Die VHS Tornesch Uetersen zahlt eine Nettokaltmiete in Höhe von 10,46 €. Die Tiefgarage ist nicht mit eingerechnet.						