



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/335-1
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.02.2021
Federführend: Bürgermeisterin Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	René Goetze
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	René Goetze
Sanierung des Rathauses		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
17.03.2021	Finanzausschuss	
29.03.2021	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der grundsätzliche Sachverhalt ist den politischen Mandatsträgern aus der Beratung in 2020 (Vorlage 19/335) sowie aus den Beratungen zum Nachtrag der GGT im Herbst 2020 bekannt. Der Finanzausschuss hatte in diesem Zusammenhang beschlossen, dass dem Gremium zur Sitzung am 17.03.2021 ein Gesamtkonzept für die Sanierung des Rathauses vorgelegt werden soll. Außerdem sollen alle zu beratenden Inhalte den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses nachrichtlich vorgelegt werden. Bislang hat der Finanzausschuss folgende Mittel für die Rathaussanierung bereitgestellt:

- 1) 364.000 EUR – Sanierung sicherheitstechnische Einrichtungen – Haushalt 2020
- 2) 10.000 EUR – Sanierungskonzept Rathaus – Nachtrag 2020
- 3) 284.000 EUR – Sanierung Netzwerkverkabelung – Nachtrag 2020
- 4) 1.000.000 EUR – Weitere Sanierungsmaßnahmen – Haushalt 2021 mit Sperrvermerk
- 5) 1.136.000 EUR – Weitere Sanierungsmaßnahmen – Haushalt 2022 VE

Die Mittel zu 1)-3) werden überwiegend bereits in 2021 für die beschriebenen Maßnahmen eingesetzt. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden diese Maßnahmen jedoch mit in der Kostenaufstellung berücksichtigt und aufgeführt. Zielsetzung war hierbei, dass aus der Summe aller erforderlichen Maßnahmen, unter Abzug der bereits bewilligten Mittel, die noch erforderlichen Mittel dargestellt werden. Die in Abstimmung zwischen dem beauftragten Büro Tragplan und Verwaltung als sinnvoll und notwendig festgestellten Maßnahmen sind in dem beigefügten Sanierungskonzept auf Ebene einer Vorplanung beschrieben. Das Büro wird diese während der Sitzung erläutern. Im Ergebnis werden Maßnahmen mit einem Sanierungsvolumen von 1.117.400 EUR vorgeschlagen. In diesem Maßnahmenpaket sind auch die unter den Ziffern 1)-3) genannten Maßnahmen enthalten, wobei diese nicht noch einmal explizit in dem Konzept beschrieben sind, da mit der Umsetzung der Planungen zur neuen Netzwerkverkabelung, Brand- und Einbruchmeldetechnik sowie der Sicherheitsbeleuchtung bereits begonnen wurde. Die verbleibende Finanzierungssumme für das Gesamtsanierungspaket beträgt somit 469.400 EUR. Insofern würde im Falle einer Befürwortung aller vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen der für 2021 mit einem Sperrvermerk versehene Ansatz von 1.000.000 EUR nur in einem Umfang von 469.400 EUR benötigt. 530.600 EUR in 2021 sowie die Verpflichtungsermächtigung von 1.000.000 EUR für 2022 würden nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Ergänzend zu allen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen hat die Verwaltung einen weiteren Gedanken untersucht. In den Diskussionen der jüngeren Vergangenheit wurde auch immer wieder die Option eines Anbaus für einen separat zum Rathaus zugänglichen Ratssaal benannt. Als Alternative zu einer aufwendigen Sanierung des heutigen Ratssaales könnten mit einem Anbau zahlreiche Probleme und Nachteile des heutigen Raumes behoben bzw. verbessert werden. Beispielhaft sind hier folgende Punkte zu benennen:

- Kommunalpolitik soll für die Bürger sichtbar und „zum Anfassen“ sein. Planerisch gehören der Sitzungssaal und Besprechungsräume nicht in das oberste Stockwerk in die hintere Ecke, sondern dort, wo viel „Laufkundschaft“ ist.
- Ein separater Anbau könnte auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten ohne zusätzlichen Personaleinsatz am Empfang genutzt werden.
- Ein separater Anbau könnte neben der Nutzung für Besprechungen und Sitzungen auch durch Politik oder durch Dritte, Vereine und Verbände, genutzt werden.
- Durch einen separaten Anbau könnten Probleme wie Gebäudesicherheit und Datenschutz durch im Gebäude befindliche Personen ausgeschlossen werden.
- Durch eine kluge Planung könnten die vorhandenen Sanitäreinrichtungen im EG des Rathauses genutzt werden und ein Neubau dieser wäre entbehrlich.
- Die heutige Fläche des Ratssaales stünde als Nutzfläche, in welcher Form auch immer, zur Verfügung.
- Der neue Raum würde allen heutigen Anforderungen in Bezug auf Belichtung, Raumakustik, Klimatisierung und Medientechnik entsprechen. Im bestehenden Ratssaal müssten teilweise Kompromisse eingegangen werden.

Durch das Büro Paloh, Herr Hinrichsen (Kita Seepferchen) wurde eine erste Planung+Kostenschätzung für einen seitlichen Anbau eines Ratssaales erstellt. Zudem wurden die Kosten für einen derartigen Anbau ermittelt. Herr Hinrichsen hat hierbei folgende Grundlagen angenommen:

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Größe des derzeitigen bestehenden Gemeindefaales im 2. OG in der Grundfläche. Entgegen der Bestandssituation im 2. OG ist die Küchenzeile bei Neubau im Sitzungssaal integriert und wird durch wandebene Schiebeelemente verschlossen, um somit „unsichtbar“ während laufender Veranstaltungen zu sein. Die Raumakustik wird u.a. über abgehängte Deckensegel gewährleistet, in denen sich auch die Ablufttechnik sowie die Beleuchtung und Beschallung sowie ein Beamer befinden wird. Die Zuluft und Beheizung des Raumes wird über Unterflurkonvektoren gewährleistet. Die geschlossene rückwärtige Wand im Osten wurde zum Einem aus Schallansicherung zur Zufahrt zur nördlichen Parkplatzanlage sowie zum Einkaufsmarkt gewählt, dient aber auch als Projektionsfläche für Präsentationen. Die großen festverglaste Holzfenster in der Nord- und Südfassade ermöglichen zum Einem die Belichtung mit natürlichen Tageslicht, aber auch das natürliche Belüften über seitliche Öffnungselemente. Integriert sind in den Fenstern elektrisch steuerbare Verdunklungs- und Verschattungsanlagen. Im vorgelagerten Foyer, das über den zusätzlichen Raum im Back-Office eingesehen werden kann, befindet sich die Garderobe.

Die Gebäudekubatur ist so gewählt, dass der Gemeindefaal eine der Raumgröße angepasste Raumhöhe von ca. 3,50m hat und der Zwischenbau ohne wesentliche bauliche Änderungen an die Fassade des Bestandsgebäudes angeschlossen werden kann. Somit bleiben die Fenster im 1.OG des Bestandsgebäudes in ihrer Größe unverändert. Die Konstruktion des Neubaus ist in einer Holzkonstruktion denkbar. Die vorgehängte Fassade besteht aus einer geflammten Holzschalung im Norden und Süden sowie einer begrünten Fassade im Osten. Die großen Fenster werden durch einen gelb-gold eloxierten Aluminiumrahmen gefasst, dessen Farbwahl in Anlehnung an die Metallelemente im Bestandsbau gewählt wurde und zudem mit der dunklen Holzfassade harmoniert. Diese Metallpaneele finden sich als Fassadenbekleidung des Gebäude-Rücksprünge (Eingang zum Foyer sowie nördliche Wand des Stuhllagers) wieder. Die Begrünung der Ostfassade wird auf dem Flachdach in Form eines

Gründaches fortgesetzt. Auf diesem befindet sich zentral über dem Gemeindesaal die Lüftung- und Klimatechnik in einer Einhausung aus Lamellen, um den Geräuschpegel der Anlagen zu minimieren und gleichzeitig die Luftansaugung zu gewährleisten. Durch die Planung eines Gründaches ist ein wesentlich besseres Mikroklima auf dem Dach zu erwarten, das zu einer erheblich besseren Lufttemperierung im Sommer in Bezug auf die angesaugte Zuluft für den Konferenzraum beiträgt.

Die Sanierung der WC-Anlage im EG des Rathauses sowie die baulichen Änderungen des Backoffice als auch das Montieren von 2 Falttüranlagen zur Sicherung des Rathauses bei Veranstaltungen in den Abendstunden ist in den Kosten berücksichtigt. Da bislang keine Bestandsaufnahme stattgefunden hat, sind die Kosten in Bezug auf die Hausanschlüsse lediglich geschätzt. Hier ist eine eingehende Untersuchung speziell der Elektro- und Heizungsanschlüsse erforderlich.

Herr Hinrichsen wird während der Sitzung des Finanzausschusses die Planung kurz vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Die Gesamtkosten für einen seitlichen Anbau wurden auf 999.340 EUR geschätzt. Zu berücksichtigen ist, dass in diesen Kosten auch Kosten für neues Mobiliar enthalten sind, welche im Sanierungskonzept für den bestehenden Ratssaal noch nicht enthalten sind. Zudem müssten etwaige Minderkosten bei der Ratssaalsanierung sowie die bereits im Sanierungskonzept berücksichtigte WC-Sanierung im EG in Abzug gebracht werden.

Bei einem angenommenen zusätzlichen Finanzierungsvolumen von rd. 1.000.000 EUR könnte ein separater Anbau über die verbleibenden Mittel aus 2021 (530.600 EUR) sowie einem Teil der Verpflichtungsermächtigung aus 2022 (rd. 500.000 EUR) finanziert werden. Rathaussanierung und Anbau könnten somit ohne Ausschöpfung der gesamten Verpflichtungsermächtigung für 2022 erfolgen.

Welche finanziellen Auswirkungen beide Varianten auf den Schuldendienst bzw. auf die zu kalkulierende Miete für das Rathaus haben wird im Folgenden dargestellt.

Rückblick

Das Rathaus wurde kurz vor Gründung der GGT von der Stadt Tornesch unter Aufnahme eines Darlehens mit einer Laufzeit von 20 Jahren erworben. Mit Gründung der GGT zum 01.01.2003 wurde die Restkreditverpflichtung in Höhe von 2.724.241,62 Euro bei einer 17-jährigen Restlaufzeit auf die GGT übertragen. Aus dieser sehr kurzen Laufzeit resultierten in den vergangenen 20 Jahren sehr hohe Tilgungsleistungen, bei einem vereinbarten Zinssatz von 5,55 % mithin auch ein relativ hoher Zinsaufwand. Dieses Darlehen konnte Ende 2020 mit einem Restbetrag von 272 T€ umgeschuldet werden.

Die aktuelle Jahreskaltmiete für das Rathaus beträgt 215.000 Euro. Die Miete wurde aus Abschreibungen, Zinsaufwand sowie aus Pauschalen für Unterhaltung und Verwaltung kalkuliert. Aus den daraus resultierenden Mieteinzahlungen werden die Zins- und Tilgungszahlungen geleistet. In Anbetracht des vorgenannten Darlehens könnte ohne weitere Maßnahmen die Miete gemäß aktueller Kalkulation auf 83.400 Euro jährlich gesenkt werden. Unbeschadet der Tilgungsverpflichtung eines Kassenkredites der GGT bei der Stadt in Höhe von 516 T€ würde für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen bei gleichbleibenden Mietzahlungen somit ein Finanzvolumen von jährlich 131.600 Euro bei der GGT für Zins- und Tilgungsleistungen zur Verfügung stehen.

Variante 1 (nur Sanierung)

Bei einem Sanierungsvolumen von 1,1 M€ würde sich folgende Miete ergeben	
Miete für das Bestandsgebäude	83.400 Euro
Miete für die Sanierungskosten	40.300 Euro
Neue Miete	123.700 Euro

Variante 2 (Sanierung und Saal-Anbau, ND 80 Jahre)

Bei einem Sanierungs- und Neubauvolumen von 2,1 M€ würde sich folgende Miete ergeben

Miete für das Bestandsgebäude	83.400 Euro
Miete für die Sanierungskosten	40.300 Euro
Miete für den Anbau	45.700 Euro
Neue Miete	169.400 Euro

In allen drei Fällen sinkt somit der Mietaufwand für die Stadt Tornesch.

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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:						
Folgeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>						
<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:						

Beschluss(empfehlung)

Dem vorgeschlagenen Sanierungsumfang mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 469.400 EUR wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für einen Ratssaalanbau fortzuführen.

Die notwendigen Haushaltsmittel werden durch Freigabe des Sperrvermerks für 2021 bereitgestellt.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

- Sanierungsvorschlag
- Vorentwurf mit Kosten Anbau

Änderungshistorie:			