



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/335-2
	Status:	öffentlich
	Datum:	09.03.2021
Federführend: Amt für allgemeine Verwaltung und Finanzen FD Finanzen	Bericht im Ausschuss:	René Goetze
	Bericht im Rat:	René Goetze
	Bearbeiter:	Dirk Goldau
Sanierung des Rathauses		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
17.03.2021	Finanzausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Zum Tagesordnungspunkt sind seitens der FDP-Fraktion Fragen an die Verwaltung gestellt worden. Diese und die dazugehörigen Antworten sind dieser Vorlage beigelegt.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

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					
<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:						
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					
<i>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</i>						
<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:						

Beschluss(empfehlung)

Siehe Vorlagen-Nr. VO/19/335-1

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

- Fragen und Antworten zum TOP Sanierung Rathaus im Finanzausschuss
- Rathaus Kalkulation

Änderungshistorie:			
Datum:	Bearbeiter*in:	Was wurde geändert:	Warum:

Fragen zum TOP Sanierung Rathaus im Finanzausschuss

1. Der Ursprungsplan aus 2016 wies eine Gesamtsumme von 2.349.000,- Euro aus. In welcher Höhe wurden die bisherigen „Verschönerungsarbeiten“ getätigt?
Ca. 360.000 EUR
 - a. Addiert man die bisherigen Ausgaben zu den geplanten Ausgaben, scheint dennoch ein enormer Unterschied zu verbleiben. Wie ist dieser zu erklären?
Der Vergleich erfolgt zu der bisherigen Kostenschätzung des Büros Knaack&Prell. In dieser Kostenschätzung sind aktuell nicht mehr geplante Maßnahmen beinhaltet, wie z.B. die als unwirtschaftlich festgestellte Dachdämmung oder ein zusätzlicher Aufzug. Zudem wurden die Kosten damals höher eingeschätzt, da mit großflächigen Auslagerungen und anderen organisatorischen Maßnahmen für das Rathaus gerechnet wurde. Durch die punktuelle und zeitlich versetzte Abarbeitung der Maßnahmen konnten und können derartige Kosten erheblich reduziert werden.
2. Im Ursprungsplan war noch ein Aufzug zur Überwindung der Niveauunterschiede enthalten. Konnte diese Investition (Barrierefreiheit) durch die Neuordnung der Büros insbesondere für Publikumsverkehr verhindert werden?
Die publikumsintensiven Ämter/Fachdienste wurden auf die mit dem Fahrstuhl zu erreichenden Etagen verlegt. Eine zwingende Notwendigkeit für einen weiteren Aufzug wird nicht gesehen. Ein zusätzlicher Aufzug würde Kosten von ca. 150.000 EUR (investiv) verursachen.
3. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wäre auch der Eingangsbereich mit Tresen einzubeziehen. Ist dieser Bereich eingeplant oder welche Kosten entstehen hier zusätzlich?
Der Tresen soll grundsätzlich in der heutigen Form verbleiben, jedoch werden Technik und Decken im Foyer zurückgebaut werden müssen. Die Kosten hierfür sind berücksichtigt.
4. Welche Nutzung wäre für den alten Ratssaal vorgesehen und welche Kosten würden durch die Realisierung entstehen?
Der alte Ratssaal könnte als Ausbaureserve für z.B. Büroräumlichkeiten fungieren. Der Einbau von Leichtbauwänden dürfte finanziell überschaubar sein. Eine Nutzung als großflächiges Archiv/Lager ist aus statischen Gründen nicht möglich, angesichts einer voranschreitenden digitalen Aufbewahrung von Dokumenten aber auch nicht zwingend erstrebenswert.
5. Laut Kostenaufstellung sind 80% der Decken und 90% der Böden erneuert. Welche Kosten werden für die restlichen Arbeiten entstehen?
**Die restlichen, noch nicht sanierten Büros werden nach und nach über den Unterhaltungsansatz im Ergebnishaushalt mit erneuert. Hier wird anlassbezogen, z.B. im Rahmen von Umzügen, gehandelt.
Einzig die Deckenflächen im Treppenhaus müssen im Rahmen der Maßnahme mit saniert werden. Die Kosten hierfür sind berücksichtigt.**
6. Eine Dachdämmung wird excl. Ratssaal angegeben. Warum? Unabhängig der Nutzung des alten Ratssaals macht doch nur eine komplette Dämmung Sinn? Würde eine komplette Dachdämmung ca. 100.000,- Euro kosten?
Die Einsparungen bei einer kompletten Dachsanierung sind zu gering, so dass sich das Kosten-/Nutzungsverhältnis nicht rechnet. Bei der Dämmung im Ratssaal ist die Dämmebene direkt über der Zwischendecke. Bei einer Sanierung des Ratssaals oder Umnutzung wird diese Zwischendecke saniert, dadurch ist der Einbau einer neuen Dämmung sinnvoll. Ebenso ist durch den Rückbau der Lüftung Dämmung nachzuarbeiten.

7. Bei der Fassadendämmung wird der Verblendbereich ausgespart. Ergeben sich daraus evtl. spätere Probleme, wenn nur Teile der Wände gedämmt sind?
 - a. Die Fenster sollen nicht ausgetauscht werden. Liegt der Grund darin, dass die Wärmedämmung der Fenster besser wäre, als die der Wände?

Fassadendämmung: Hier besteht hinter der Metallfassade das Problem, dass die seinerzeit angebrachte Dämmung nicht vernünftig montiert wurde und dadurch verrutscht oder tlw. nicht mehr vorhanden ist. Bei der Verblendfassade ist dieses Problem durch die Überbinder (Verbindung zwischen Hintermauerwerk und Verblendschale) nicht gegeben. Dadurch ist die Dämmung arretiert.

- a. Die neuen Fenster hätten im Vergleich zu den alten Fenstern einen wesentlich besseren Dämmwert und wären winddichter. Hierdurch entsteht häufig das Problem von Schimmelbildung im Bereich der Laibungen und des Sturzes (durch den stark unterschiedlichen Wärmedurchgang). Auch wäre der Einspareffekt, dadurch dass die „alten“ Fenster recht gut sind, zu gering und der Aufwand würde sich kaum amortisieren. Durch die Größe der Fensterflächen müsste wahrscheinlich bei neuen schwereren Fenstern auch die Aufteilung anders gestaltet werden - z. B. durch Fensterkämpfer (von z. B. von einflügelig auf zweiflügelig). Auch ist der jetzige Zustand der Fenster noch so gut, dass eher bei Ersatzteilmangel oder größeren Defekten punktuell über den Ergebnishaushalt getauscht werden sollte. Die jetzigen Fenster sollen zukünftig jährlich gewartet werden, so dass mit einer noch längeren Nutzungsdauer zu rechnen ist.

8. Unter dem Punkt „Lüftungsanlagen“ wird erklärt, dass diese teils durch einfache Maßnahmen ersetzbar wären. Welche Maßnahmen?

In WC- und Archivräumen würden bsp. Lüftungen mit Ventilatoren über neue Kernbohrungen eingebaut werden (über Zeit oder Licht gesteuert). Diese Lüftungen sind vom Wartungsaufwand erheblich günstiger bzw. da diese keine Brandabschnitte durchlaufen sind keine Brandschutzklappen erforderlich, die ansonsten sehr aufwendig und sehr teuer in der Unterhaltung und Wartung wären.

9. Was bedeutet es in der Umsetzung, dass die Lüftung Ratssaal nicht ertüchtigt werden soll? Sind die angedachten Klimageräte ersatzweise zu sehen?

Ja, die Klimaanlage sind als Ersatz angedacht.

Zur bestehenden Lüftungsanlage: Die Anlage ist für die Bedürfnisse der damaligen Schlesweg geplant und errichtet worden. Die Anlage musste eine Kantine, mehrere Wasch/Duschräume, WC-Anlagen, Zeichenräume, Fotolabore etc. abdecken. Wie schon unter Pkt. 8 erwähnt ist die Unterhaltung und Wartung dieser für das Rathaus komplett überdimensionierten Anlage sehr unwirtschaftlich.

10. Die Gesamtkosten betragen 1.117.400,- Euro zuzüglich ca. 100.000,- Euro Dachdämmung komplett und zuzüglich ca. 60.000,- Euro Mobiliar Ratssaal, wenn kein neuer Ratssaal gebaut wird?

Die GGT zahlt das Bauvorhaben, die Stadt das Inventar als Mieter. In der Anlagenbuchhaltung der Stadt gibt es den Festwert Mobiliar, die Einrichtung wird somit als Aufwand gebucht, nicht als Investition. Das Mobiliar wäre auch im Falle einer Sanierung des Ratssaales zu erneuern.

- a. Welche Miethöhe würde sich mit Dachdämmung ergeben?

Da die Dachdämmung nicht empfohlen wurde ist sie bislang auch bei den Kosten außen vor geblieben. Es stellt sich die Frage, ob es sich um Aufwand oder um eine Investition handeln würde. Aufwand fließt nur pauschliert in die Mietkalkulation ein und belastet das

Ausführungsjahr in der Ergebnisrechnung. Sollte das Dach investiv werden, dann müsste neu gerechnet werden. Die Dachdämmung als Einzelmaßnahme ist Aufwand. Wenn ein Zuschuss oder zinsverbilligtes Darlehen gewährt werden würde wäre die Maßnahme investiv. Im Zusammenhang mit einer Grundsanierung (mindestens 3 Hauptgewerke vollständig neu) wäre die Maßnahme ebenfalls investiv.

11. Von 5 Ortsterminen fanden 4 an Samstagen oder Sonntagen statt. Mit Blick auf höhere Kosten durch Termine ausserhalb gängiger Arbeitszeiten, stellt sich die Frage: Warum? Zum Erstellen des Gutachtens war es notwendig, sämtliche Räume zu begehen und zu betrachten tlw. sogar auszumessen, da leider die Bestandszeichnungen in einigen Bereichen falsch sind. Gerade zu Zeiten einer Pandemie ist eine Begehung mit möglichst wenig Kontakt auszuführen. Auch der Datenschutz, z. B. Sozialamt mit Kunden, wäre durch eine Begehung gestört, bzw. die Begehung würde sich dadurch verzögern (Verzögerung = Kosten). Somit konnte eine zügige Abarbeitung gewährleistet werden, Mehrkosten sind durch die Wochenendarbeit nicht entstanden.

12. Die Verwaltung habe einen weiteren Gedanken untersucht, der aus den Diskussionen der jüngsten Vergangenheit entstanden sei, den Anbau eines neuen Ratssaal. Welche Kosten (Honorar) sind durch die Kostenaufstellung und den Entwurf für diesen „Gedanken“ entstanden?

Es wurden diesbezüglich schon früher Ing.-büros beauftragt, grobe Vorentwürfe über eine Rathausenerweiterung in diesem Bereich auszuarbeiten. Geplant war ein Büroanbau, welcher nicht realisiert wurde (möglicher Anbau für das damals beheimatete Jobcenter). Da diese Vorplanungen für „nur“ einen Büroanbau für Aussagen nicht verwendbar waren wurde Hr. Hinrichsen (Kita Seepferdchen) beauftragt die Möglichkeit zu prüfen und erste Gedanken über Entwurf / Kosten und Machbarkeit zu tätigen. Die Kosten beliefen sich hierbei auf 2.249,10 EUR.

13. Mit welchen Kosten ist im Zuge der Baumaßnahmen zu rechnen? Insbesondere Verlegung von Arbeitsplätzen der Mitarbeiter, zeitweilige Nutzungseinschränkungen, Umzugskosten usw.?

Es wird versucht werden, möglichst wenig Kosten für Auslagerungen zu produzieren. Die Planungen sind aber noch nicht final. Aktuell wird geplant, über bereits bestehende Einsatzmöglichkeiten im Homeoffice und dem dann ggf. zur Verfügung stehenden Ratssaal ausreichend Ersatz für Mitarbeiter zu schaffen.

14. Welcher Zeitrahmen ist für die gesamten Arbeiten vorgesehen, also wann ist mit der Fertigstellung zu rechnen?

Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten Ende 2023 abgeschlossen sein werden.

15. Da die GGT zum 31.12.2021 aufgelöst wird und die Immobilie Rathaus zurück in den städtischen Haushalt kommt, wäre eine Aufstellung entsprechend mit den Belastungen im städtischen Haushalt (Folgekosten) notwendig. (Abschreibung, Tilgung und Zinsen, künftige Wartungskosten usw.)

Für die Beantwortung der Frage ist zunächst eine Unterteilung der genannten Kosten in Ergebnisrechnung, Ergebnisrechnung und Finanzrechnung sowie Finanzrechnung vorzunehmen:

Ergebnisrechnung (Erträge und Aufwand):

Abschreibungen

Ergebnis- und Finanzrechnung:

Zinsen

Wartungen

Bauliche Unterhaltung

Bewirtschaftung etc.

Finanzrechnung (Einzahlungen und Auszahlungen):

Tilgung

Bei einer Überführung des Anlagevermögens sowie der Verbindlichkeiten nach der Auflösung der GGT wird das Rathaus aller Voraussicht nach im Produktbereich Gebäude- und Liegenschaftsmanagement angesiedelt, die Kreditverpflichtungen jedoch im Produkt Allgemeine Finanzwirtschaft. Eine vergleichende Darstellung zwischen bisheriger Vorgehensweise (Vermieter/Mieter-Modell) und zukünftiger Produktzuordnung innerhalb der Stadt Tornesch ist daher nur bedingt möglich (Anlage Tabelle 1). Als Einsparung ist jedoch die Verwaltungskostenpauschale zu nennen, diese wird künftig entfallen.

Einen Überblick über die jeweilig zu veranschlagenden Haushaltsansätze vermittelt Tabelle 2. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Kreditaufnahme und die Auszahlungen aus Hochbaumaßnahmen einmaliger Natur sind.

Sabine Werner

Ausgangslage

bisherige Miete	215.000,00 €		
-----------------	--------------	--	--

zukünftige Kosten für das Bestandsgebäude ohne weitere Veränderungen

	über GGT	über Stadt	Hinweise
Abschreibungen	40.613,03 €	40.613,03 €	
Zinsen	1.171,42 €	1.171,42 €	0,43 % von 272.424,18 Euro
bauliche Unterhaltung	37.600,00 €	37.600,00 €	
Zwischensumme	79.384,45 €	79.384,45 €	
Verwaltungskostenpauschale	3.969,22 €	- €	
Summe	83.353,67 €	79.384,45 €	
neue Miete / Aufwand	83.400,00 €	79.400,00 €	

Kosten für die Sanierung

1.100.000,00 €

Abschreibungen	26.829,27 €	26.829,27 €	auf 41 Jahre RND
Zinsen	5.500,00 €	5.500,00 €	0,5 % von 1,1 Mio
bauliche Unterhaltung	6.000,00 €	6.000,00 €	
Zwischensumme	38.329,27 €	38.329,27 €	
Verwaltungskostenpauschale	1.916,46 €	- €	
Summe	40.245,73 €	38.329,27 €	
neue Miete / Aufwand	40.300,00 €	38.400,00 €	

Kosten für Anbau

1.000.000,00 €

Abschreibungen	12.500,00 €	12.500,00 €	auf 80 Jahre
Zinsen	5.000,00 €	5.000,00 €	0,5 % von 1 Mio
bauliche Unterhaltung	26.000,00 €	26.000,00 €	
Zwischensumme	43.500,00 €	43.500,00 €	
Verwaltungskostenpauschale	2.175,00 €	- €	
Summe	45.675,00 €	43.500,00 €	
neue Miete / Aufwand	45.700,00 €	43.500,00 €	

Sanierung und Anbau

Abschreibungen	39.329,27 €	39.329,27 €	
Zinsen	10.500,00 €	10.500,00 €	
bauliche Unterhaltung	32.000,00 €	32.000,00 €	
Zwischensumme	81.829,27 €	81.829,27 €	
Verwaltungskostenpauschale	4.091,46 €	- €	
Summe	85.920,73 €	81.829,27 €	
neue Miete / Aufwand	86.000,00 €	81.900,00 €	

Rathaus Tornesch - Übersicht Haushaltsauswirkungen

		Produktbereich Gebäude- und Liegenschaftsmanagement						Produktbereich allg. Finanzwirtschaft					
		Ertrag	Aufwand	Saldo	Einzahlung	Auszahlung	Saldo	Ertrag	Aufwand	Saldo	Einzahlung	Auszahlung	Saldo
Rathaus, ohne Veränderungen													
Abschreibungen	40.613,03 €	- €	40.700,00 €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Zinsen	1.171,42 €	- €	- €		- €	- €		- €	1.200,00 €		- €	1.200,00 €	
bauliche Unterhaltung	37.600,00 €	- €	37.600,00 €		- €	37.600,00 €		- €			- €	- €	
Wartungen	- €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Bewirtschaftung	63.000,00 €	- €	63.000,00 €		- €	63.000,00 €		- €	- €		- €	- €	
Tilgung	9.200,00 €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	9.200,00 €	
Summen		- €	78.300,00 €	- 78.300,00 €	- €	37.600,00 €	- 37.600,00 €	- €	1.200,00 €	- 1.200,00 €	- €	10.400,00 €	- 10.400,00 €
Kosten für die Sanierung													
Hochbaumaßnahmen	1.100.000,00 €	- €	- €		- €	1.100.000,00 €		- €	- €		- €	- €	
Kreditaufnahme	1.100.000,00 €	- €	- €		- €	- €		- €	- €	1.100.000,00 €	- €	- €	
Abschreibungen	26.829,27 €	- €	26.900,00 €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Zinsen	5.500,00 €	- €	- €		- €	- €		- €	5.500,00 €		- €	5.500,00 €	
bauliche Unterhaltung	6.000,00 €	- €	6.000,00 €		- €	6.000,00 €		- €	- €		- €	- €	
Wartungen	- €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Bewirtschaftung		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Tilgung, 2,45%	27.000,00 €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	27.000,00 €	
Summen		- €	32.900,00 €	- 32.900,00 €	- €	1.106.000,00 €	- 1.106.000,00 €	- €	5.500,00 €	- 5.500,00 €	1.100.000,00 €	32.500,00 €	1.067.500,00 €
Kosten für Anbau													
Hochbaumaßnahmen	1.000.000,00 €	- €	- €		- €	1.000.000,00 €		- €	- €		- €	- €	
Kreditaufnahme	1.000.000,00 €	- €	- €		- €	- €		- €	- €	1.000.000,00 €	- €	- €	
Abschreibungen	12.500,00 €	- €	12.500,00 €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Zinsen	5.000,00 €	- €	- €		- €	- €		- €	5.000,00 €		- €	5.000,00 €	
bauliche Unterhaltung	26.000,00 €	- €	26.000,00 €		- €	26.000,00 €		- €	- €		- €	- €	
Wartungen	- €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Bewirtschaftung		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €	
Tilgung, 1,25%	12.500,00 €	- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	12.500,00 €	
Summen		- €	38.500,00 €	- 38.500,00 €	- €	1.026.000,00 €	- 1.026.000,00 €	- €	5.000,00 €	- 5.000,00 €	1.000.000,00 €	17.500,00 €	982.500,00 €