

STADT BEDBURG

Zu TOP:

Drucksache: WP8-
72/2010 2. Ergänzung

Fachbereich I - Personal, Organisation und Finanzen	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Bauausschuss	04.05.2010
Rat der Stadt Bedburg	06.07.2010

Betreff:

Sachstandsbericht zu den Verwaltungsstandorten der Stadt Bedburg
hier: Darstellung der haushalterischen Auswirkungen

Beschlussvorschlag:

Das Beratungsergebnis bleibt abzuwarten.

Beratungsergebnis:

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

Begründung:

Aufgrund des als 1. Ergänzungsvorlage beigefügten Sachstandsberichts zu den Verwaltungsstandorten der Stadt Bedburg wurden in Zusammenarbeit der Geschäftsbereiche 2 und 7 die Haushaltsbelastungen von zwei möglichen Varianten untersucht und zwar:

- a) beim Rathausneubau lt. Machbarkeitsstudie
- b) beim Betrieb von drei Rathausstandorten.

Zu a) Rathausneubau lt. Machbarkeitsstudie

Die Berechnungen wurden unter folgenden Voraussetzungen angestellt:

- Als Zinssatz wurde dauerhaft 4% zu Grunde gelegt. Die in der Berechnung angegebene Zinsbelastung zeigt die anfängliche und nicht die durchschnittliche Haushaltsbelastung.
- Nutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Nutzungsdauer Einrichtungsgegenstände: 20 Jahre
- Betrachtet wurde ein Zeitraum von 4 vollen Betriebsjahren
- Die Unterhaltungs- und Betriebskosten wurden der Machbarkeitsstudie entnommen.
- Es wurden keine Erlöse aus dem Verkauf der Rathäuser Bedburg und Kaster sowie des Gründerzentrums eingerechnet.

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4
Baukosten insgesamt 9,3 Mio. €				
Zinsaufwand	370.800	367.080	363.360	359.640
Abschreibungen	116.250	116.250	116.250	116.250
Einrichtungsgegenstände (Anschaffungskosten: 216 T€)				
Zinsaufwand	8.550	8.470	8.380	8.300
Abschreibungen	10.800	10.800	10.800	10.800
Betriebsaufwendungen lt. Machbarkeitsstudie (einschl. Hausmeisterkosten, ohne Preissteigerungen)	236.000	236.000	236.000	236.000
Voraussichtlicher Gesamtaufwand	742.400	738.600	734.790	730.990

Die Umlegung der Betriebsaufwendungen erfolgt auf der Netto-Grundfläche (NGF) des Gebäudes. Diese beträgt 4.411 m² (rechnerische Ermittlung aus der Machbarkeitsstudie).

Bezogen auf den Betrieb bedeutet dies einen jährlichen Aufwand von 53,50 € pro Quadratmeter NGF.

Nachrichtlich:

Die durchschnittliche Zinsbelastung eines Rathausneubaus beträgt rd. 190 T€. Unter Einbeziehung der durchschnittlichen Zinsbelastung reduziert sich der durchschnittliche Gesamtaufwand auf 553 T€.

Zu b) Betrieb von drei Rathausstandorten

Die Restnutzungsdauern der drei Rathausstandorte betragen derzeit:

- | | |
|-------------------|----------|
| ➤ Rathaus Kaster | 11 Jahre |
| ➤ Rathaus Bedburg | 0 Jahre |
| ➤ Gründerzentrum | 17 Jahre |

Dem Sachstandsbericht zu den Verwaltungsstandorten ist zu entnehmen, dass innerhalb der nächsten Jahre Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 1,5 Mio. € an den Gebäuden vorzunehmen sind, sofern ein mittelfristiger Betrieb der drei Standorte beabsichtigt ist.

Problematik der Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand

Für eine Aktivierung der aufgewandten Mittel müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Bilanzielle Aktivierungen sind möglich bei

1. Neuherstellung bzw. Erneuerung eines Gebäudes
2. Erweiterung eines Gebäudes
3. Eine über den ursprünglichen Standard hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes

Voraussetzung 1 trifft regelmäßig bei komplett abbeschriebenen Objekten zu.

Erweiterungen an den drei Gebäuden im Sinne von Voraussetzung 2 sind lediglich im Hinblick auf die bereits in 2010 angestrebten brandschutztechnischen Maßnahmen geplant. Die in 2010 umzusetzenden Maßnahmen sind folgekostentechnisch in den nachstehend aufgeführten Berechnungen enthalten.

Voraussetzung 3 ist durchaus schwieriger zu beurteilen. Eine wesentliche Verbesserung wird beispielsweise erzielt, wenn eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit geschaffen oder der Gebrauchswert deutlich erhöht wird. Die Nutzungsmöglichkeit wird erweitert, wenn durch die Maßnahme die Nutzungsdauer des Gebäudes oder bestimmter Gebäudeteile erheblich verlängert wird.

Ein weiterer Tatbestand, um Sanierungsmaßnahmen aktivieren zu können, ist die Standardverbesserung. Der Standard eines Gebäudes wird u.a. durch die Ausstattung bestimmt. Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind vor allem Umfang und Qualität der Zentralgewerke Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Fenster. Ebenso gehört das Dach zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen. Für die Aktivierung als Herstellungskosten im Rahmen der Standardverbesserung müssen mindestens drei Bereiche der zentralen Ausstattungsmerkmale von der Sanierung betroffen sein.

Anwendung der Bestimmungen auf die 3 Gebäude

Für das **Rathaus Bedburg** ist die ursprünglich vorgesehene Nutzungsdauer erreicht, d.h. das Gebäude ist tatsächlich abgeschrieben. Die geplanten Maßnahmen können somit als Investitionen gewertet werden und sind über die vom Geschäftsbereich 7 sachverständig ermittelte Nutzungsdauer von 17 Jahren abzuschreiben (Anlage 1).

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen im **Gründerzentrum** (Heizung, Wärmeverbundsystem) sind zwar eher als geringfügig einzustufen, dennoch wurde vom Geschäftsbereich 7

sachverständig ermittelt (Anlage 2), dass mit der Sanierung eine Verlängerung der Nutzungsdauer von 17 auf 21 Jahren erreicht wird. Daher kann auch hier von einer Nachaktivierungsmöglichkeit ausgegangen werden.

Beim **Rathaus Kaster** ist die Beurteilung problematischer. Laut BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 sind Aufwendungen für Baumaßnahmen innerhalb eines Veranlagungszeitraums oder Wirtschaftsjahres Herstellungskosten, wenn die Baumaßnahmen zwar für sich gesehen noch nicht zu einer wesentlichen Verbesserung führen, wenn sie aber Teil einer Gesamtmaßnahme sind, die sich planmäßig in zeitlichem Zusammenhang über mehrere Veranlagungszeiträume erstreckt und die insgesamt zu einer Hebung des Standards führt (Sanierung in Raten). Von einer Sanierung in Raten ist grundsätzlich auszugehen, wenn die Maßnahmen innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes durchgeführt worden sind.

Da die Planung und die Sanierung des Rathauses Kaster sich über einen Zeitraum von 1-10 Jahren erstrecken, kann zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzliche Aussage über die Aktivierung von Baumaßnahmen am Rathaus Kaster getroffen werden.

Bei den vorgesehenen Maßnahmen werden mindestens drei der zentralen Ausstattungsmerkmale erneuert/saniert. Vom Geschäftsbereich 7 wurde auch für das Rathaus Kaster aufgrund der mittelfristig notwendigen Sanierungsmaßnahmen sachverständig ermittelt (Anlage 3), dass eine Verlängerung der Nutzungsdauer von 11 Jahren auf 26 Jahre erreicht wird.

Ermittlung der jährlichen Haushaltsbelastung:

Der nachstehenden tabellarischen Aufstellung wurde Folgendes zu Grunde gelegt:

- Es wird davon ausgegangen, dass alle Baumaßnahmen der drei Verwaltungsstandorte aktivierbar sind. Kriterium für das Rathaus Bedburg ist die „**Erneuerung des Gebäudes**“ und Kriterien für das Rathaus Kaster und für das Gründerzentrum sind die **Verlängerungen der Nutzungsdauer**.
- Die Höhe der Sanierungskosten wurde dem Sachstandsbericht zu den Verwaltungsstandorten entnommen.
- Die Nutzungsdauern wurden entsprechend der sachverständigen Ermittlung durch den Geschäftsbereich 7 verlängert. Die sachverständige Ermittlung der Restnutzungsdauern der drei Verwaltungsstandorte (Anlage 1 bis 3) erfolgte nach dem Modell des Obersten Gutachterausschusses NRW.
Auf dieser Basis können im Falle einer Sanierung die Nutzungsdauern wie folgt verlängert werden:
 - für das Rathaus Kaster (bisher 11 Jahre) um 15 Jahre auf 26 Jahre
 - für das Rathaus Bedburg (bisher 0 Jahre) um 17 Jahre auf 17 Jahre
 - für das Gründerzentrum (bisher 17 Jahre) um 4 Jahre auf 21 Jahre
- Zur Finanzierung der Sanierungen wurde ein Zinssatz von durchgängig 4% zugrunde gelegt. Die in der Berechnung angegebene Zinsbelastung zeigt die anfängliche und nicht die durchschnittliche Haushaltsbelastung.
- Die Unterhaltungs- und Betriebsaufwendungen wurden nach dem Durchschnitt der im Haushaltsplan kalkulierten Haushaltsansätze ermittelt. Aufgrund der Heizungserneuerungen geht der Geschäftsbereich 7 von einem Einsparvolumen von insgesamt 9.000 €/Jahr aus.

Dies hätte folgende Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4
Investitionsaufwendungen (1.490.000 € ¹⁾)	-	-	-	-
Abschreibungen der Neuinvestitionen	70.490	70.490	70.490	70.490
Bisherige Abschreibungen	89.621	109.171 ²⁾	109.721	110.401
Auswirkung der Verlängerungen der Nutzungsdauer	-49.720	-50.690 ²⁾	-50.690	-50.690
Zinsaufwand	59.600	59.000	58.410	57.830
Personalaufwand Hausmeister (3 Stellen)	128.000	128.000	128.000	128.000
Durchschnittliche Unterhaltungs- und Betriebsaufwendungen (ohne Preissteigerung)	224.291	224.291	224.291	224.291
	522.282	540.262	540.222	540.322

¹⁾ aktivierbare Investitionsaufwendungen für alle drei Verwaltungsstandorte

²⁾ Veränderung der bisherigen Abschreibung ab dem Jahr 2 resultiert aus der Aktivierung der Brandschutzmaßnahmen aus dem Jahr 2010

Die Kosten des Betriebs der 3 Gebäude (Personalaufwand für Hausmeister zzgl. Unterhaltungs- und Betriebsaufwendungen) betragen bezogen auf die Nettogrundfläche (3.811 m²) durchschnittlich 92,44 €.

Die Flächendifferenz zwischen dem geplanten Rathausneubau mit 4.411 m² NGF (hier Standort Bedburg) und den zur Zeit geplanten drei Verwaltungsstandorten mit 3.811 m² NGF ergibt sich aus der Anpassung des Raumbedarfs auf der Grundlage des genehmigten Raumprogramms aus der Sitzung des Ausschusses für Hochbau und Bewirtschaftung städtischer Einrichtungen vom 22.09.2009, Drucksache WP7-146/2009 1. Ergänzung. Hier schlagen unter anderem der größere Ratssaal (+ 150 m²) sowie die Flächen im Rathaus Bedburg zu Buche, die durch die ursprüngliche Wohnstruktur des Gebäudes im Bereich der Verkehrs- und Büroflächen unter den Ansätzen eines modernen Verwaltungsgebäudes liegen.

Nachrichtlich:

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Investitionen an den 3 Bestandsgebäuden beträgt p.a. rd. 30 T€ Die durchschnittlichen Gesamtaufwendungen würden somit 507 T€ jährlich betragen.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Fakten

1. Die jährliche Haushaltsbelastung ist beim Betrieb von 3 Rathausstandorten zunächst deutlich geringer, obwohl die Betriebskosten je Quadratmeter NGF mehr als doppelt so hoch sind. Gründe hierfür sind die deutlich höhere Zinsbelastung und die höheren Abschreibungen beim Rathausneubau.
2. Zu berücksichtigen ist, dass die Zinsbelastung beim Neubau anfänglich natürlich sehr hoch ist. Bezogen auf die durchschnittliche Zinsbelastung (s. nachrichtliche Hinweise) reduziert sich der Unterschiedsbetrag der beiden Standortvarianten deutlich.
3. Die aufgeführten Zahlen sind nur bedingt vergleichbar, da bei einem Neubau von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren und bei den 3 Bestandsgebäuden von 17, 21 bzw. 26 Jahren Restnutzungsdauer auszugehen ist. Dies bedeutet, dass bei dem Betrieb der 3 Bestandsgebäude deutlich früher Folgeinvestitionen (Neubau oder erneute Sanierung) zu erwarten sind.
4. Ein Rathausneubau bedarf nach Beschlussfassung einer Planungs- und Bauphase von ca. 2,5 bis 3 Jahren. Eine Beschlussfassung bis Ende des Jahres 2010 würde eine frühestmögliche Inbetriebnahme Ende 2013 bzw. Anfang 2014 bedeuten. Die Länge des Gesamtprojektes hängt unter anderem von den anzuwendenden Vergabeverfahren ab (VOF-Verfahren bis zu 6 Monate, VOB-Verfahren bis zu 4 Monate, jeweils öffentlich), die bei Investitionen dieser Höhe einzuhalten sind. Zudem sind politische

Entscheidungsprozesse bei der Auswahl zum Beispiel des Objektplaners (VOF-Verfahren) sowie der Gebäudegestaltung und des Gebäudestandards zu berücksichtigen.

5. Ein weiteres Verschieben der Entscheidung über einen eventuellen Rathausneubau bzw. über den Betrieb von 3 Standorten, führt dazu, dass die Sanierungsmaßnahmen aus dem Sachstandsbericht an den 3 Bestandsgebäuden ohnehin durchzuführen sind.

Nachrichtlich:

Räumlichkeiten für eine Erziehungsberatungsstelle

Die Erziehungsberatung stellt eine originäre Aufgabe des Jugendamtes dar, ist aber aufgrund der zwingend vorzuhaltenden verschiedenen Professionen und konkreter Raumanforderungen erst ab einer bestimmten Größenordnung darstellbar. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorlage im Familien-, Bildungs- und Sozialausschuss vom 29.06.2010 (WP8-103/2010) verwiesen.

Konnte in den bisherigen Sitzungen des zur Vorbereitung der Aufgabenübernahme installierten „Arbeitskreis Aufgabenübernahme“ dahingehend Einvernehmen erzielt werden, dass – zumindest bis zur abschließenden Klärung der Rathausfrage – die Erziehungsberatung im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beim Rhein-Erft-Kreis verbleiben sollte, teilten die Vertreter der Gemeinde Elsdorf im Mai diesen Jahres mit, dass von dort bereits zum Zeitpunkt der Aufgabenübernahme eine vor Ort installierte Erziehungsberatung gefordert werde.

Aufgrund dieser als „K.o.-Kriterium“ erhobenen Forderung ist nunmehr dahingehend eine Änderung eingetreten, dass ein zusätzlicher Raumbedarf von ca. 200 m² Nutzfläche als Mindestbedarf bei der Beratung über mögliche Verwaltungsstandorte zukünftig mit berücksichtigt werden muss. Dieser Flächenbedarf ist in den derzeit aktuellen drei Verwaltungsstandorten Rathaus Kaster, Rathaus Bedburg sowie im Gründerzentrum nicht darstellbar.

Der Familien-, Bildungs- und Sozialausschuss hat sich in seiner Sitzung am 29.06.2010 einvernehmlich für eine gemeinsame Aufgabenwahrnehmung mit der Gemeinde Elsdorf per Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ausgesprochen. In diesem Rahmen soll auch vor dem Hintergrund, dass ca. 50% der Besucher die Erziehungsberatungsstelle mittels ÖPNV aufsuchen, ein vollumfängliches Vor-Ort-Angebot in Bedburg vorgehalten werden – gegen anteilige Kostenerstattung der Gemeinde Elsdorf.

In Folge der aufgezeigten Raumproblematik bedeutet dies, dass bis zur Klärung der Standortfrage, die Erziehungsberatung weiterhin im Kreishaus Bergheim durchgeführt werden müsste.

Allerdings stehen laut Auskunft der Kreisverwaltung vom 28.06.2010 die zur Zeit von der Erziehungsberatungsstelle im Kreishaus genutzten Räumlichkeiten nur noch für einen begrenzten Zeitraum – bis ca. Ende 2011 – zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers*:

* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

50181 Bedburg, den 30.06.2010

gez. Eßer

Eßer
Fachbereichsleiter

Karren
Stellv. Fachbereichsleiter

Naujock
Fachbereichsleiter

Baum
Stadtkämmerer

Brabender-Lipej
Allgemeine Vertreterin des
Bürgermeisters

Koerdts
Bürgermeister