- öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	09.05.2007
Hauptausschuss	22.05.2007
Bau- und Planungsausschuss	29.08.2007
Hauptausschuss	19.09.2007
Rat	09.10.2007

**Erforderliche Sanierungs-/Unterhaltungsarbeiten im Bereich der Festhalle Kreuzau;
hier: Weitere Vorgehensweise**

I. Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 07.11.2006 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, ein Gesamtkonzept inklusive eines Nutzungskonzeptes zu erarbeiten und eine Kostenermittlung durchzuführen.“

Unter Hinzuziehung verschiedener Architektur- und Ingenieurbüros wurden inzwischen die Kosten für notwendige Unterhaltungs-/Sanierungsarbeiten wie folgt ermittelt:

- Notbeleuchtung:	60.000,00 €
- Elektroanlagen:	80.000,00 €
- Lüftungsanlage:	270.000,00 €
- Brandschutzmaßnahmen:	10.000,00 €
- Erneuerung Holzfußboden:	55.000,00 €
- Erneuerung der Fenster- und Türanlagen:	85.000,00 €
- Dacherneuerung:	<u>60.000,00 €</u>
	620.000,00 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	<u>117.800,00 €</u>
	737.800,00 €
Zuzüglich ca. 10 % Nebenkosten	73.780,00 €
	811.580,00 €
Gerundet:	<u>800.000,00 €</u>

In den vorgenannten Kosten noch nicht enthalten ist die Sanierung der Sanitäranlagen inklusive der Grundleitungen.

Vor diesem Hintergrund ist sicherlich auch die Frage zu prüfen, ob ein Neubau die wirtschaftlichere Lösung darstellen würde. Hierzu ist es jedoch unabdingbar, ein Architekturbüro zumindest mit den Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI zu beauftragen. Hierdurch würden allerdings Planungskosten in Höhe von 15 - 20.000,00 € entstehen.

Ohne Einschaltung eines Architekturbüros und einer detaillierten Untersuchung sind bei einem Neubau jedoch voraussichtlich folgende Kosten zu erwarten:

Die jetzige Festhalle inklusive aller Nebenräume hat eine Nutzfläche von rund 900 m² je Etage, somit insgesamt 1.800 m². Der umbaute Raum beläuft sich auf rund 7.500 m³.

Die Netto-Rohbaukosten sind mit 111,00 €/m³ umbauten Raum anzusetzen. Die Fertigstellungskosten mit ca. 200 €/m³. Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

7.500 m³ x 111,00 € = gerundet 800.000,00 € Rohbaukosten,

7.500 m³ x 200,00 € = 1.500.000,00 €

Herstellungskosten gesamt:	1.500.000,00 €
+ 15 % Baunebenkosten	<u>225.000,00 €</u>
	1.725.000,00 €
+ 19 % Mehrwertsteuer:	<u>327.750,00 €</u>
	insgesamt: 2.052.750,00 €
	gerundet: <u>2.000.000,00 €</u>

Da ich davon ausgehe, dass eine neue Festhalle am gleichen Standort errichtet werden muss (andere geeignete Grundstücke stehen nicht zur Verfügung), sind noch die Abbruchkosten in Höhe von rund **70.000,00 €** hinzuzurechnen.

Ich kann nicht ausschließen, dass bei einer detaillierten Untersuchung durch einen Architekten eine kostengünstigere Lösung für einen Neubau gefunden wird. Hierfür müssen allerdings Planungsmittel in Höhe von 15 - 20.000,00 € bereitgestellt werden. Nicht vorstellbar für mich ist allerdings, dass die von mir ermittelten Kosten für den Neubau halbiert werden können.

Ein zukünftiges Nutzungskonzept wurde noch nicht erarbeitet. Ich denke, dies ist auch für die Grundsatzentscheidung, ob eine Sanierung oder ein Neubau erfolgt, nicht von entscheidender Bedeutung. Fakt ist, dass aufgrund der derzeitigen Nutzung jährlich folgende Einnahmen erzielt werden:

Mieteinnahmen:	12.000,00 €
Erstattung von Bewirtschaftungskosten:	<u>8.000,00 €</u>
	20.000,00 €

Wegen der besonderen Bedeutung werde ich Ihnen keinen konkreten Beschlussvorschlag unterbreiten, vertrete andererseits aber die Auffassung, dass aufgrund der ermittelten Kosten von einem Neubau Abstand genommen werden sollte.

II. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Sofern die Planung eines Neubaus näher untersucht werden soll, sind Planungskosten in Höhe von 20.000,00 € außerplanmäßig bereitzustellen. Für die Sanierungskosten stehen ebenfalls im Jahr 2007 keine Mittel zur Verfügung.

III. Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses erarbeitet.

Der Bürgermeister

- Ramm -

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____

Ja: _____

Nein: _____

Enthaltungen: _____