

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 229/2019

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Sachstand zur Zentralisierung		
Datum 18.11.19	Geschäftszeichen G II	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1: HSP-Anlagenblatt (1 Seite)
Federführender Fachbereich: Geschäftsbereichsleitung II		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Finanzausschuss	21.11.2019	zur Kenntnisnahme
-----------------	------------	-------------------

Sachverhalt:

Bei der heutigen Betrachtung der HSP Maßnahme Nr.27 „Zentralisierung der Verwaltung“ ist es neben der endgültigen haushalterischen Bewertung für die Haushaltsjahre 2020 ff erforderlich, nochmals in der gebotenen Kürze einige Fakten zu rekapitulieren.

Die HSP Maßnahme entspringt der zwingenden Notwendigkeit, für die Verwaltungsgebäude I-III Ersatz zu schaffen. Ersatz aus dem Grunde, weil die VG´s II und III nach ausführlicher Begutachtung nachhaltig nicht haltbar sind. Dies bedeutet, eine Betrachtung der Wiederherstellungskosten für diese Objekte ist nicht anzustellen, weil dies faktisch nicht möglich ist.

Über die Jahre hat es dann verschiedene Denkmodelle gegeben. Hierzu verweist die Verwaltung auf den Vortrag des 1. Beigeordneten in der Sonderratssichtung am 29.08.19. Diese unterscheiden sich jedoch in weiten Teilen. So dass es hier im Nachhinein schwierig ist eine Vergleichbarkeit der Denkmodelle abzubilden. Als Beispiele für die Veränderungen in der zurückliegenden Zeit mögen hier folgende Fakten dienen:

- Einbindung der VHS
- Einrichtung einer Ladenpassage
- Mögliche Mietentgelte
- Errichtung einer Tiefgarage
- Unklare Indizierung der Preisentwicklung seit 2011
- Verkaufserlöse
- Berücksichtigung der Unterhaltungskosten vs sog. Null-Variante

Trotz dieser exemplarisch aufgeführten schwierigen und nicht abschließend objektiv zu bewertenden bzw. zu bemessenden Punkte ist nachfolgend die haushalterische Betrachtung im Hinblick auf den HSP dargestellt.

Zu den bisherigen Verwaltungsgebäuden:

Zurzeit werden die bisherigen Verwaltungsgebäude I-III genutzt. Bereits seit mehreren Jahren wurden aufgrund eines Ratsbeschlusses keine Unterhaltungsaufwendungen mehr für diese bisherigen Gebäude im Haushalt veranschlagt. Eine vor einigen Jahren gebildete Rückstellung wurde im Rahmen des Zentralisierungsbeschlusses aufgelöst. Jährlich vorgesehene Zuführungen zu dieser Rückstellung (0 – Variante) in Höhe von jeweils rd. 180.000 € erfolgen nicht mehr, sind aber in die vergleichende HSP-Betrachtung einzubeziehen.

Eine Veräußerung der Gebäude zum Buchwert im Jahr 2022 wird angestrebt. Hier ist zu prüfen, ob der Ratsbeschluss = Buchwert zuzügl. 270.000 € zu realisieren ist. Dies wird der Markt zeigen müssen.

Zum neuen Rathaus:

Nach der aktuellen Zeitplanung geht die Verwaltung davon aus, im Jahr 2023 das neue Rathaus und das Kulturzentrum nutzen zu können.

Die Berechnungen zum HSP basieren auf einer Investitionssumme von insgesamt 32,6 Mio. € für beide Gebäude auf Basis der mit Sitzungsvorlage 121/2019/2 beschlossenen Entwurfsplanung. Umzugskosten können zurzeit noch nicht beziffert werden. Sie sind unter anderem abhängig davon, welche Büromöbel weiter verwendet werden können. Ziel ist es, Neuanschaffungen auf das Mindestmaß zu begrenzen.

Zur HSP-Berechnung:

Nachfolgend sollen kurz die Parameter der erstellten Vergleichsrechnung erläutert werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass nur konsumtive Haushaltsansätze im Rahmen des Haushaltssanierungsplanes betrachtet werden. Verglichen wurde die aktuelle Situation (drei Verwaltungsgebäude und angemietete Räumlichkeiten) mit der zentralisierten Variante (Rathaus und Kulturzentrum).

Betriebskosten:

Die tatsächlichen Betriebskosten der aktuellen Gebäude sind bekannt. Ihnen wurden die Betriebskosten für die neuen Gebäude (incl. Tiefgarage und Ladenlokale) gegenübergestellt. Diese wurden auf Basis von Flächenkennwerten durch die Fa. Assmann ermittelt. Für die Ladenlokale wurde eine Betriebskostenerstattung gemäß der anteiligen Flächen berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Gewährleistung in den ersten Jahren keine Instandhaltungskosten im neuen Rathaus und im Kulturzentrum anfallen.

Mietaufwendungen:

Die Verwaltung hat neben den Verwaltungsgebäuden zurzeit weitere Räumlichkeiten angemietet, z.B. für die Bücherei und die VHS. Diese Aufwendungen entfallen im Rahmen der Zentralisierung.

Abschreibungen und Sonderposten:

Ebenso waren Abschreibungen und Sonderposten zu vergleichen. Die aktuellen Abschreibungen sind ebenfalls bekannt. Für das neue Rathaus und das Kulturzentrum wurde zur Berechnung der Abschreibungen eine Nutzungsdauer von 80 Jahren auf Basis der Investitionssumme von 32,6 Mio. € zu Grunde gelegt.

Zinsaufwand:

Die Verwaltung muss die Errichtung der beiden Gebäude zum Teil über Kredite finanzieren. Kreditmindernd wirken sich die Verkaufserlöse für die bisherigen Verwaltungsgebäude und für das Grundstück „Turnhalle Schillerstraße“, sowie Landeszuschüsse im Rahmen des ISEK für das Kulturzentrum aus. Ein entsprechender Förderantrag wurde gestellt. Für die aufzunehmende Kreditsumme (verteilt sich auf 3 Jahre) wurde ein Zinssatz von 0,5 % zu Grunde gelegt.

Mieterträge:

Hier erfolgte eine Gegenüberstellung der im Rahmen der Vermietung von Garagen und einer Wohnung im Bereich der Verwaltungsgebäude erzielten Mieterträge mit den Mieterträgen im neuen Rathaus. Diese fallen durch die Vermietung von Ladenlokalen deutlich höher aus. Zu Grunde gelegt wurden Erfahrungswerte der mit der Vermarktung beauftragten Fachfirma.

Insgesamt kann damit für den HSP ein jährlicher Konsolidierungsbeitrag dargestellt werden. In der Anlage ist die Zusammensetzung im Jahr 2023 dargestellt. Details zu einzelnen Haushaltsstellen sind der separaten Darstellung in der 2. Änderungsliste zu entnehmen.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg