STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/138
öffentlich		
Datum 27.10.2017	Aktenzeichen IV.1.1/IV.4.1	Federführend: Herr Kewersun/Herr Keizer

Betreff

Sanierung des Ahrensburger Rathauses/Abstimmung des Verfahrensstandes unter Berücksichtigung der Städtebauförderung

Beratungsfolge Gremium		Datum	Berichterstatter	
Bau- und Planungsausschuss		15.11.2017		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	siehe Sachverhalt			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	3.400.000 €			
Folgekosten:	Minderung der Betriebskosten nach Sanierung			
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt von dem Bericht über den Einsatz von Städtebaufördermitteln Kenntnis und erklärt sich einverstanden, dass die Sanierung des Rathauses fortgeführt wird.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses (BPA) am 20.04.2016 (vgl. Protokoll Nr. 06/2016; TOP 7 einschließlich der Anlage) hatte die Verwaltung auf Basis des seinerzeit nahezu fertiggestellten Förderantrages berichtet, wie das seit dem 04.02.2014 als Kulturdenkmal geschichtlicher Zeit in das Denkmalsbuch Schleswig-Holstein eingetragene Rathaus saniert werden soll und wie umfassend die im Vorwege durchgeführten Untersuchungen/Erläuterungen ausgefallen waren. Die Baumaßnahmen bestehen im Wesentlichen in der Energetischen Sanierung und der Optimierung des Brandschutzes und umfassen in diesem Zusammenhang das gesamte Gebäude mit all seinen Funktionen bis hin zum Einbau einer Küchenzeile im Sozialraum des 6. OG.

Bestandteil des Förderantrages vom 02.09.2016 in der endgültigen Fassung war auch das Nutzungskonzept für das denkmalgeschützte Gebäude, in dem der ermittelte Büroflächenbedarf ergab, dass ca. 450 m² reine Büroflächen nicht mehr im Rathaus untergebracht werden können. Der Nachweis dieser entsprechenden Bruttogeschossfläche von rd. 900 m² war allerdings nicht Gegenstand des Verfahrens (vgl. hierzu auch BPA-Protokoll Nr. 04/2016 vom 02.03.2016; TOP 6.2.2).

Über den Förderantrag einschließlich Kostenstruktur und -entwicklung wurde zuletzt in der BPA-Sitzung am 07.09.2016 berichtet (vgl. Protokoll Nr. 12/2016; TOP 6.2.3). Dabei sicherte die Verwaltung zu, die Gremien auf dem Laufenden zu halten, insbesondere über das Prüfergebnis des Landes Schleswig-Holstein zu berichten und nach Eingang des Förderbescheides über die finanziellen Auswirkungen zu informieren.

Der Bescheid des Landes Schleswig-Holstein über die Zustimmung zum Mitteleinsatz vom 25.08.2017 wurde dem BPA am 06.09.2017 bekanntgegeben und ist dem öffentlichen Protokoll Nr. 12/2017 als Anlage zu TOP 7.2.4 beigelegt.

Hierzu sind aus Sicht der Verwaltung zunächst folgende **formellen Aspekte** auszuführen:

1. Wie das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein zur Befristung bis zum 25.08.2018 für den **Maßnahmebeginn** auf Nachfrage formlos mitteilte, werden entsprechende Termine in den Bescheid integriert, um die Umsetzung der geförderten Maßnahmen besser zu kontrollieren. In Aussicht gestellt wurde, dass von der Stadt Ahrensburg im Frühjahr 2018 eine Fristverlängerung beantragt werden kann, sobald die weiteren Abläufe bis dahin besser zu definieren sind und eher abgeschätzt werden kann, wann die Baumaßnahme beginnt.
2. Die Zustimmung steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt, dass das Grundstück, auf dem sich das Rathaus befindet, **innerhalb eines noch festzusetzenden Fördergebiets** liegen wird, das das Ministerium als solches anerkennt. Grundlage für die Festlegung dieses Fördergebietes sind vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sowie ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.

Hierzu ist hinsichtlich des Verfahrensstandes festzustellen, dass der vom BPA in der Sitzung vom 19.07.2017 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“ noch bis zum 03.11.2017 öffentlich ausliegt. Die Sanierungssatzung ist in Vorbereitung.

Darüber hinaus sind die **finanziellen Gesichtspunkte** zu beachten:

Nach Ausgrenzung unbedeutender Positionen wie die Anschaffung eines Strahlgerätes für Fassadenarbeiten, die Herstellung von Muster-Waschbetonplatten und Begrenzung der Kosten für öffentliche Veranstaltungen betragen die Gesamtausgaben gemäß Förderantrag und -zusage	10.069.570,03 €
von denen nach den Förderrichtlinien und dem Ergebnis der baufachlichen Prüfung über Städtebaufördermittel finanziert werden können	<u>9.521.279,29 €</u>
Neben den nicht förderfähigen Kosten (= Differenz) von	548.290,74 €
hat die Stadt 1/3 der geförderten/anerkannten Gesamtausgaben, mithin	<u>3.173.759,76 €</u>
zu zahlen und insofern an Eigenmitteln bereitzustellen	3.722.050,50 €
Abzüglich bereits vor dem Jahr 2014 erbrachten Planungsleistungen (siehe Seite 4 des Bescheides) von	336.700,75 €
verbleibt ein Betrag von	<u>3.385.349,75 €</u>

Dem Gesamtbetrag steht die Bereitstellung bzw. Veranschlagung folgender **Haushaltsmittel** gegenüber:

— Haushalt 2016, PSK 11155.1211001	1.000.000 €
— Haushalt 2017, PSK 11155.1991015/Proj.-Nr. 800	800.000 €
— Entwurf für Haushalt 2018, PSK 11155.1211001	800.000 €
— Entwurf für Haushalt 2019, PSK 11155.1211001	<u>800.000 €</u>

Insofern sind im städtischen Haushalt derzeit berücksichtigt in Höhe von insgesamt

3.400.000 €

Als **nicht zuwendungsfähig** wurden neben den bereits vor dem Jahr 2014 abgewickelten Planungsleistungen (siehe oben) lediglich eingestuft

- a) die anteiligen Kosten der Wärmeerzeugungsanlage, Pumpenerneuerung und den hydraulischen Abgleich für die benachbarte Bücherei in Höhe von insgesamt 44.086 €,
- b) die Sanierung des Kronleuchters im Foyer des Rathauses, die mit einem Aufwand von 19.040 € in Ansatz gebracht ist.

Des Weiteren wurde als nicht förderfähig abgesetzt ein fiktiver Betrag in Höhe von 148.463,99 € für die nach derzeitiger Kenntnis aufgrund bestehender Verträge anteilig in den nächsten 25 Jahren zu erwartenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung; dieses sind im Wesentlichen die Einnahmen aus der Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen und aus der Nutzung der Vodafone.

Die Berechnung insgesamt ist nachvollziehbar, die Förderung der Maßnahme „Änderung der Gemeinbedarfseinrichtung – Rathaus, Manfred-Samusch-Straße 5“ über das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ als für die Stadt vorteilhaft zu bewerten.

Zur Baumaßnahme selbst sei aus dem Prüfvermerk des Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GM.SH) vom 31.07.2017 zitiert:

Die angemessenen Baukosten der KG 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen des Bauwerks) belaufen sich auf 8.048.431,06 €. Bei rd. 8.509 m² Bruttogrundfläche (BGF) ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 946 €/m² BGF brutto.

Die Baumaßnahme liegt damit im wirtschaftlichen Rahmen vergleichbarer Bauvorhaben im Bestand. Die veranschlagten Baukosten sind angemessen und erscheinen auskömmlich.

Abschließend sei **zum weiteren Verfahren** erwähnt, dass nunmehr ansteht

- a) das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen, die in der Ausführungs- und Detailplanung sowie in der Durchführung der Ausschreibung und der Bauleitung bestehen,
- b) ab ca. Mitte 2018 das eigentliche Ausschreibungsverfahren.

Michael Sarach
Bürgermeister