

Rat	13.08.2013	11.07.2013
-----	------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	319/2013-6
-------------	------------

Stand	12.06.2013
-------	------------

**Betreff Sanierung Ratstrakt**

**Beschlussentwurf**

Der Rat der Stadt Bornheim beschließt,

- den Ratstrakt des Rathauses Bornheim zu sanieren und die notwendigen investiven Mittel in Höhe von 1.700.000 € in den Haushalt 2014 einzustellen.
- die Räume für das Jugendamt weiter am Standort Brunnenallee anzumieten.

**Sachverhalt**

In der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses am 18.04.2013 wurden mit den mündlichen Ausführungen des Architekten Herrn Stentzel die notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Ratstrakt des Rathauses der Stadt Bornheim erläutert (Vorl.-Nr. 195/2013-6).

Anlass für diese Sanierung ist das undichte Flachdach sowie das Vorkommen von PCB- und asbesthaltigen Baustoffen.

Die Kosten für diese Gesamtmaßnahme liegen bei ca. 1.700.000 €. Dem gegenübergestellt würde - wie schon am 18.04. in der Sitzung des HFWA vom Architekten dargestellt - ein Abriss des Ratstraktes und ein Neubau der Räumlichkeiten an selber Stelle ca. 6.300.000 € kosten. Hier wurde von einer gleich bleibenden Bruttogrundfläche in Höhe von 1.800 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Bezug nehmend auf die Anträge von FDP, Bündnis 90 / Die Grünen und CDU vom 03.12.2012 und 24.01.2013 (Vorl.-Nr. 450/2012-6, 046/2013-6 und 270/2013-6) wurde ebenfalls geprüft, in wie weit es wirtschaftlich sinnvoll ist, bei einem eventuellen Neubau des Ratstraktes die Räumlichkeiten des jetzt ausgelagerten Jugendamtes zu integrieren.

Für diese Berechnung wurde von einer Bruttogrundfläche in Höhe von 3.050 m<sup>2</sup> für Verwaltung und Jugendamt ausgegangen. Diese Fläche setzt sich zusammen aus 1.800 m<sup>2</sup> Bestand Ratstrakt und 1.250 m<sup>2</sup> Flächenbedarf für das Jugendamt (1.000 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche + 25% Konstruktionsfläche aufgrund des neuen Energiestandards). Demnach liegen die Kosten für einen Neubau bei 9.650.000 €.

Als dritte Alternative wurde der separate Neubau des Jugendamtes geprüft, wobei noch keine Aussage über den Standort oder das Grundstück gemacht werden kann. Die Bruttogrundfläche für das Jugendamt beträgt 1.450 m<sup>2</sup>. Diese Fläche setzt sich aus dem Flächenbedarf für das Jugendamt (1.250 m<sup>2</sup>) und zusätzlichen Erschließungsflächen zusammen, da es keine Synergieeffekte mit einem anderen Gebäude wie in der vorgenannten Überlegung gibt. Auch im Bestandsgebäude an der Brunnenallee gibt es ein zusätzliches großes Treppenhaus, das in der Mietfläche nicht berücksichtigt ist. Der Neubau dieses Gebäudes würde 4.500.000 € kosten.

Anlage 1 zeigt zwei wesentliche Erkenntnisse:

1. Die Sanierung des Ratstraktes ist gegenüber dem Neubau deutlich weniger haushaltsbelastend.
2. Die Anmietung der Räumlichkeiten für das Jugendamt stellt sich mit der Erwartung eines auch künftig günstigen Mietzinses und einer moderaten Mieterhöhung deutlich haushaltsverträglicher dar, als der Neubau für ein Jugendamt.

### Fazit:

Aus baulicher und haushaltstechnischer Sicht ist die Sanierung des Ratstraktes die wirtschaftlichste Lösung.

Vor dem Hintergrund der Empfehlungen von Herrn Dr. Zwiener beabsichtigt der Bürgermeister die Planung und Umsetzung der Sanierung des Ratstraktes entsprechend fortzusetzen und die investiven Mittel für die notwendigen Maßnahmen in den Haushalt 2014 einzustellen.

### Finanzielle Auswirkungen

Der Ratstrakt des Rathauses soll im Rahmen einer Gebäudesanierung energetisch optimiert werden durch:

- Dämmung der Fassade sowie
- Einbau von energiesparenden Fenstern.

Das Gebäude ist unbrauchbar, da durch die PCB- und Asbestbelastung mittelfristig die Nutzung des Gebäudes als Ratstrakt nicht möglich ist. Insofern liegt ein Vollverschleiß durch Schadstoffbelastung vor. Die belasteten Bestandteile werden entsorgt und neu, unter Verwendung der nicht belasteten Gebäudeteile, hergestellt. Dies umfasst die Fassade, die Fenster/-anlagen und die Bodenbeläge und Innenverkleidungen. Die Aussagen für die Herstellung der vorgenannten Bestandteile sind daher Herstellungskosten (= investive Auszahlungen).

Zu den Herstellungskosten zählen alle Kosten gem. Kostenschätzung des Architekturbüro I.DE.O.S. vom 13.03.2013. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2014 als investive Auszahlungen bereitzustellen. Soweit keine investiven Einzahlungen zur Verfügung stehen, erfolgt die Finanzierung über Kreditaufnahme. Zuschussmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Bei den Arbeiten (Beseitigung, Undichtigkeiten, Dämmung) für das Flachdach handelt es sich um klassischen Erhaltungsaufwand. Entsprechend sind diese Aufgaben als Aufwendungen zu werten (= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit).

Im Jahresabschluss 2012 ist die Maßnahme bereits im Rahmen der Bildung von Instandhaltungsrückstellungen berücksichtigt worden. Die liquiden Mittel zur Begleichung der Rechnung stehen durch Übertragung des Auszahlungsbudgets in das Haushaltsjahr 2013 zur Verfügung.

### Anlagen zum Sachverhalt

Kostenaufstellung Neubau Ratstrakt

Investition Miete Jugendamt Datenvergleich