



Dienststelle	Sachbearbeiter/in	Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
10/1 / 14 / 25	Gast	10 60 15	13.01.2015	14/2015
Betreff				
Raumbedarf Rathaus B				
Beratungsfolge				
Hauptausschuss				
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein				
<input type="checkbox"/>	Mittel stehen zur Verfügung bei SK / KST			
<input type="checkbox"/>	Mittel stehen nicht zur Verfügung			
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen Sachkonto / Kostenstelle			

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht des Bürgermeisters zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Der Rat beauftragte den Bürgermeister in seiner Sitzung am 03.11.2014 (siehe Vorlagen-Nr. 363/2014) in Fortentwicklung des letzten Raumnutzungsplanes für die Rathäuser A und B zu prüfen,

1.

- a) bezogen auf die Varianten 1,2 und 3 des Gutachtens, welcher Flächenbedarf für die Verwaltung (einschließlich Reserveflächen) bestünde und - da wegen der Brandschutz- und Optimierungsvorschläge Büroflächen im Altbauteil des Rathauses B wegfallen – welcher verwaltungsseitige Büroraumbedarf hinsichtlich des jüngeren Teils des Rathauses B noch erforderlich erscheint;
- b) bezogen auf die Variante 3a, welcher Flächenbedarf noch hinsichtlich des Rathauses B für die Verwaltung (einschließlich Reserveflächen) bestünde, wenn die Fraktionszimmer, der Ratssaal und ein oder beide Sitzungsräume in das Rathaus B verlagert würden und im Rathaus A stattdessen Büroräume zur Bündelung der Fachabteilungen im Rathaus A geschaffen würden;
- c) ob die in Variante 3a vorgeschlagenen Bibliotheksflächen im Vergleich mit den bisherigen Flächen der Stadtbibliothek und den seitens des Landes empfohlenen Büchereiflächen proportional zur Einwohnerzahl adäquat und ausreichen sind;
- d) ob die Stadtwerke Brühl weiterhin an einem Ausstellungsraum im Erdgeschoss des Rathauses B interessiert sind, um sich als kommunales, ortsnahes Versorgungsunternehmen zu präsentieren, und ob eine solche Fläche in der Variante 3a integriert werden kann;
- e) ob und in welchem Verfahren auch andere Architekturbüros auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen im Gutachten und auf der Grundlage des Flächenbedarfs gemäß Buchstaben a bis d) dieses Antrages eigene Entwürfe einbringen können.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

2. Der Rat beauftragte den Bürgermeister zusätzlich, den ermittelten Flächenbedarf, aber auch die finanziellen Eckdaten des Gutachten einschließlich der Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Einsparmöglichkeiten durch das städtische Rechnungsprüfungsamt auf Schlüssigkeit überprüfen zu lassen.
3. Nach Beratung des Hauptausschusses über die Ergebnisse des Prüfauftrages beauftragt der Rat den Bürgermeister, das Gutachten zum Wirtschaftlichkeitsvergleich einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen, zu erläutern und die Anregungen aus der Öffentlichkeit aufzugreifen und den Dialog mit den Bürgern auszuwerten.

Diese Vorlage besteht aus 4 Teilen.

- Teil 1: In den Ziffern 1 bis 4 wird die Raumbedarfsfortschreibung dargestellt und erläutert und das Ergebnis des Prüfungsauftrages aus Ziffer 1 des Ratsbeschlusses vom 03.11.2014 zu Vorlagen-Nummer 363/2014 vorgelegt.
- Teil 2: Ziffer 5 stellt die finanz- und haushaltstechnischen Auswirkungen der Studie Rathaus B dar.
- Teil 3: Aufgrund des Prüfauftrages durch den Rat wurde die Örtliche Rechnungsprüfung sowohl bei der Ermittlung des Flächenbedarfs als auch bei der finanztechnischen Umsetzung beteiligt. In Ziffer 6 ist die Beurteilung der Örtlichen Rechnungsprüfung aufgeführt.
- Teil 4: Ziffer 7 beschäftigt sich mit der Präsentation der Prüfungsergebnisse für die Bürger und Bürgerinnen der Stadt Brühl.

Die Prüfungen haben im Einzelnen folgendes ergeben:

1. zu Beauftragung Nr. 1 Buchstaben a) und b):

1.1. Vorbemerkung:

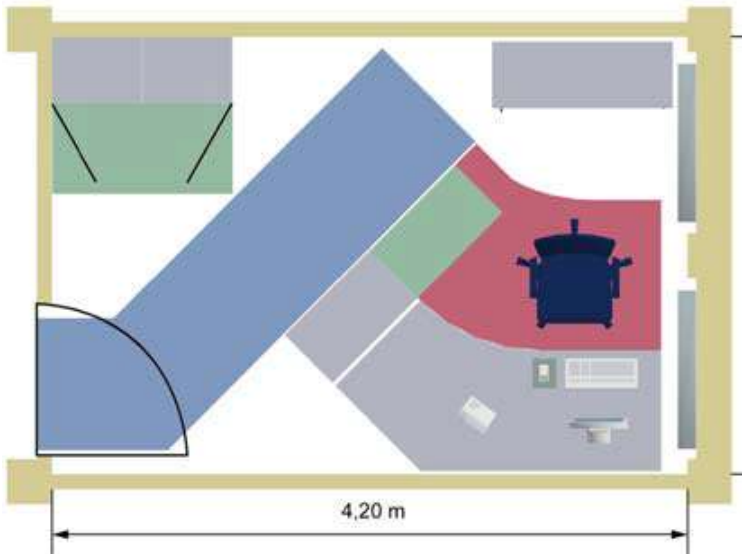
Auf Grundlage der beabsichtigten Nutzung eines Neu- bzw. Umbaus des Rathauses B wurden die jeweiligen Nutzungsflächen ermittelt und den Nutzungsflächen aus der „Studie Rathaus B“ gegenübergestellt. Je nach Variante unterscheiden sich die Mitarbeiterzahlen.

Die konkreten Flächenangaben wurden der "Studie Rathaus B" bzw. Aufstellungen der Gebausie entnommen. Die Planung der Nutzflächenverteilung erfolgte rein theoretisch nach Räumen und Nutzflächen. Eine konkrete Zuordnung einzelner Dienststellen bzw. Personen zu Büros erfolgte hier nicht. Diese planerische Verteilung kann nicht berücksichtigen, welche Mitarbeiter aus dienstlichen oder persönlichen Gründen Einzelbüros benötigen oder wo detailliert ein größerer oder kleinerer Raumbedarf besteht.

Als notwendige Nutzfläche für Mitarbeiter wird der Mindestwert von 12,18 m²/Mitarbeiter angenommen. Gemäß Ziffer 5 Abs. 4 der technischen Regeln der Arbeitsstätten (ASR A1.2) ist als Richtwert ein Flächenbedarf von 8 - 10 m² je Arbeitsplatz einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsflächen (=Bewegungsflächen im Büro) zu berücksichtigen. Gemäß dem Anhang 2 der ASR A1.2 ergibt sich allerdings bei der heute üblichen Büroarbeit (Kombination zwischen Bildschirmarbeit und klassischer Bürotätigkeit) ein Flächenbedarf von 12,18 m² pro Arbeitsplatz.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

Im Anhang 2 der ASR A1.2 ist hierzu das folgende Beispiel für ein Zellenbüro/Einzelbüro dargestellt:



*Quelle: ASR A1.2

Hinweis: Diese 12,18 m² pro Arbeitsplatz berücksichtigen **keine** Fläche für Kunden! Für alle Dienststellen mit Kundenverkehr müsste eine Mindestfläche von mindestens 3 m² pro Kundenverkehr hinzugerechnet werden.

Bei der ersten Planung des Neu-/Umbaus des Rathauses B im Jahre 2012 wurde von der Mindestfläche von 8 m²/Mitarbeiter ausgegangen. Dies entspricht zwar den rechtlichen Vorgaben, ist aber unter Beachtung der tatsächlichen Bedingungen und des Bedarfs der unterzubringenden Dienststellen nicht ausreichend.

1.2. Anzahl zu berücksichtigender Mitarbeiter

Je nach Variante des Neu-/Umbaus bleiben unterschiedliche Flächen des denkmalgeschützten Gebäudeteiles des Rathaus B (Denkmalteil) bestehen. Diese Büroflächen können aufgrund der Raumzuschnitte nicht pauschal nach m²/Mitarbeiter berechnet werden. Die Nutzfläche der Räume ist vielfach größer als 12 m². Allerdings sind die Räume schmal und lang und können je nach Dienststelle und Aufgabe nur durch 1 bzw. teilweise maximal durch 2 Mitarbeiter genutzt werden.

Es wurden die Mitarbeiter der jeweiligen Dienststellen berücksichtigt, die je nach Variante im Rathaus B untergebracht werden sollen, unter anderem Dezernentin II und Fachbereichsleiter ÖPNV, Mobilität und Verkehr. Bei jeder Variante wurde ein Gebäudemanagement im Rathaus B mit 11 Mitarbeitern berücksichtigt.

Die Mitarbeiteranzahl der Bücherei ist als Zahl an keiner Stelle aufgeführt. Diese Mitarbeiter sind in der Nutzfläche für die Bücherei zu berücksichtigen.

Bei den Varianten 2 und 3 werden zusätzlich die gesamte Mitarbeiteranzahl im Bereich der Politessen (+2 gegenüber Variante 1) berücksichtigt. Diese wurden bei Variante 1 wegen der Bewertung nach Büroanzahl nicht berücksichtigt. Zusätzlich werden Mitarbeiter der Gebausie und Stadtwerke (+5) für die Besetzung des Servicecenters berücksichtigt.

Bei der Variante 3 A werden die Mitarbeiter des Gebäudemanagement (-11) und die Mitarbeiter des Standesamtes (-4) im Rathaus A untergebracht.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

	Variante 1 - Sanierung ohne Mehr- nutzung	Variante 2 - mit Service- center/ohne Bücherei/ ohne Ratssaal	Variante 3 - mit Service- center/mit Bücherei/ ohne Ratssaal	Variante 3 A - mit Service- center/mit Bücherei/mit Ratssaal
Mitarbeiteranzahl	115	122	122	107
abzüglich "theoretische maximal" Bürobelegung	-102	-56	-52	-52
verbleibende Mitarbeiter- anzahl, die unter- zubringen ist	13	66	70	55

Erläuterung:

Bei Variante 1 wurde von der Anzahl der gemäß Studie vorhandenen Büros ausgegangen. Bei den Varianten 2 bis 3 A wurden die im Denkmalteil bestehend bleibenden Büros berücksichtigt.

1.3. Benötigte Nutzflächen (NF) je Variante der Studie Rathaus B (in m²)

	Variante 1 - Sanierung ohne Mehr- nutzung	Variante 2 - mit Service- center/ohne Bücherei/ ohne Ratssaal	Variante 3 - mit Service- center/mit Bücherei/ohne Ratssaal	Variante 3 A - mit Service- center/mit Bücherei/mit Ratssaal
Keller Denkmalteil		201,41 m ²	201,41 m ²	201,41 m ²
Keller An- /Neubau		228,23 m ²	194,90 m ²	194,90 m ²
Bürofläche Denkmalteil		728,34 m ²	530,61 m ²	530,61 m ²
Servicecenter		270,00 m ²	270,00 m ²	270,00 m ²
Bücherei			1008,73 m ²	1008,73 m ²
Putzräume		12,00 m ²	12,00 m ²	12,00 m ²
Kopierräume		12,00 m ²	12,00 m ²	12,00 m ²
Teeküchen		32,00 m ²	32,00 m ²	32,00 m ²
Ausstellungs- raum / Rathausgalerie		0	98,44 m ²	98,44 m ²
Sanitärräume		77,20 m ²	77,20 m ²	77,20 m ²

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

	Variante 1 - Sanierung ohne Mehr- nutzung	Variante 2 - mit Service- center/ohne Bücherei/ ohne Ratssaal	Variante 3 - mit Service- center/mit Bücherei/ohne Ratssaal	Variante 3 A - mit Service- center/mit Bücherei/mit Ratssaal
Besprechungs- räume			40,00 m ²	40,00 m ²
Mobiliar Lager		0	30,00 m ²	30,00 m ²
Trauzimmer			60,00 m ²	
NF 12,18 m ² x verbleibende Mitarbeiter- anzahl		803,88 m ²	852,60 m ²	669,90 m ²
zuzüglich VF, die in NF enthalten ist		160,78 m ²	170,52 m ²	133,98 m ²
Politik in Rathaus B				
Ratssaal				250,00 m ²
Zuschauer				50,00 m ²
Sitzungs-raum				60,00 m ²
Fraktionen				125,00 m ²
Summe		2.525,84 m ²	3.590,41 m ²	3.796,17 m ²

Erläuterungen:

-zu Spalte „Variante 1 – Sanierung ohne Mehrnutzung“

Hier erfolgt keine Angabe der m². Die Büros in Variante 1 bleiben grundsätzlich bestehen und es erfolgt nur eine Anpassung an die brandschutz-technischen und barrierefreien Anforderungen. Unter Ziffer 2 wurde bereits eine "verbleibende Mitarbeiteranzahl" von 13 errechnet, die nicht untergebracht werden können.

-zu Zeilen „Keller Denkmalteil“ und „Keller An-/Neubau“

Die Keller sind vollständig mit Akten, Fundsachen und Bedarf an Hygieneartikeln (Toilettenpapier, Handtücher) belegt und werden unbedingt weiter benötigt.

-zu Zeile „Bürofläche Denkmalteil“

Im Gebäudeteil "Denkmal" bleiben einige Büros unverändert bestehen. Diese Fläche wird hier ausgewiesen.

-zu Zeile „Servicecenter“

Mindestfläche Servicecenter = 250 m² zuzüglich 20 m² Aufenthaltsraum Mitarbeiter Servicecenter.

-zu Zeile „Bücherei“

Durch Abt. 41/1, Bücherei, wurde an Hand der "Handreichung zu Bau und Ausstattung Öffentlicher Bibliotheken" aus 2012 eine Berechnung der notwendigen Flächen vorgenommen. Daraus ergibt sich eine benötigte Fläche von 1.008,73 m² mit der aktuellen Anzahl an Medien.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

-zu Zeile „Putzräume“

Je Etage ist ein Raum für Putzwagen notwendig.

-zu Zeile „Kopierräume“

Je Etage ist mindestens ein Raum für Kopierer notwendig. Aus brandschutztechnischen Gründen ist eine Aufstellung in Fluren nicht möglich.

-zu Zeile „Teeküchen“

Für jede Etage sollte eine "Teeküche" vorgesehen werden.

-zu Zeile „Ausstellungsraum/Rathausgalerie“

Es wurde eine Fläche entsprechend der Rathausgalerie berücksichtigt. Bei Variante 2 wurde die Fläche für einen Ausstellungsraum bereits in der "Bürofläche Denkmalteil" berücksichtigt.

-zu Zeile „Sanitärräume“

Es werden je Etage Bediensteten-WC´s und ein Behinderten-WC im Rathaus (EG = 10 m²) benötigt. Gemäß ASR A4.1 beträgt die notwendige Fläche je WC mindestens ca. 8,4 m² (4 Etagen x 2 (Damen + Herren)).

-zu Zeilen „Besprechungsräume“ und „Mobilier Lager“

Nur bei den Varianten 3 + 3 A wurden 2 Besprechungsräume und 1 Lagerraum im Rathaus B berücksichtigt.

-zu Zeile „Trauzimmer“

Ist nur bei der Variante 3 zusätzlich zu berücksichtigen. Bei den anderen Varianten ist es in den bestehend bleibenden Büros enthalten bzw. bei Variante 3 A erfolgt eine Verlegung in das Rathaus A.

-zu Zeile „NF 12,18 m² x verbleibende Mitarbeiteranzahl“

Die noch unterzubringenden Mitarbeiter aus Ziffer 2 werden mit der Mindestnutzfläche gemäß ASR A1.2 multipliziert.

-zu Zeile „zuzüglich VF, die in NF enthalten ist“

Bei allen "Neubauten" des Anbaus in den Varianten 2, 3 + 3 A wird der Anbau neu aufgebaut. In der Studie sind nur Verkehrsflächen für die Treppenhäuser enthalten. In der Fläche für Büros müssen Verkehrsflächen (VF) für Flure erfasst werden. Dies erfolgt in Anlehnung der Verhältnisse Nutzfläche/Verkehrsfläche aus der Studie von etwa 80 % NF/20 % VF in der günstigsten optimierten Variante. Diese Verkehrsfläche steht nicht als Nutzfläche zur Verfügung und ist von der Nutzfläche der Etagen 1 - 4 abzuziehen. Dies erfolgt zur Darstellung als 20%iger-Aufschlag auf die "NF 12,18 x verbleibende Mitarbeiteranzahl". Im EG erfolgt kein Abzug, da hier Servicecenter/Bücherei eingerichtet werden sollen und im "Großraumbürobereich" dies nicht so berechnet werden kann.

-zu Zeile „Politik in Rathaus B“ – „Zuschauer“

Gemäß Studie wurde eine Empore im 4. OG über dem Ratssaal vorgeschlagen.

-zu Zeile „Politik in Rathaus B“ – „Sitzungsraum“

Bei einer Unterbringung der Politik im Rathaus B, fällt durch Unterbringung von Mitarbeitern in Rathaus A, Fraktionsbüros, Ratssaal und Sitzungsraum A 012 ein

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

Sitzungsraum weg. Dieser wird im Rathaus B mit der Größe des Sitzungsraumes A 012 entsprechend berücksichtigt.

-zu Zeile „Politik in Rathaus B“ – „Fraktionen“
Umzug der Fraktionsbüros mit einer Nutzfläche von 25 m² je Fraktion.

1.4. Nutzflächen (NF) Neu-/Umbau gemäß Studie Rathaus B

Die Nutzflächen (in m²) gemäß der Studie Rathaus B werden dem Bedarf aus Ziffer 1.3 gegenübergestellt.

	Variante 1 - Sanierung ohne Mehrnutzung (hier Anzahl Mitarbeiter, siehe Ziffer 2)	Variante 2 - mit Service- center/ohne Bücherei/ohne Ratssaal	Variante 3 - mit Service- center/mit Bücherei/ohne Ratssaal	Variante 3 A - mit Service- center/mit Bücherei/mit Ratssaal
NF Studie	102 Mitarbeiter	2.376,40 m ²	3.714,68 m ²	3.714,68 m ²
abzüglich Bereich "Empore Zuschauer"				-200,00 m ²
NF Studie nutzbar	102 Mitarbeiter	2.376,40 m ²	3.714,68 m ²	3.514,68 m ²
abzüglich benötigte Nutzflächen aus Ziffer 3	115 Mitarbeiter	2.525,84 m ²	3.590,41 m ²	3.796,17 m ²
	-13 Mitarbeiter	-149,44 m ²	124,27 m ²	-281,49 m ²

Erläuterungen:

-zu Zeile „abzüglich Bereich "Empore Zuschauer"

Die Studie beinhaltet bei Variante 3 A eine Empore als Zuschauerraum mit Blick auf den Ratssaal. Die Differenz zwischen der Fläche Ratssaal (250 m²) und der Empore (50 m²) muss abgezogen werden, da sie faktisch nicht vorhanden ist und somit nicht zur Verfügung steht.

1.5. Ergebnis:

Nur die Planung mit der Variante 3 würde den notwendigsten Raumbedarf sicherstellen. Aber hier ist zu beachten, dass insbesondere bei den Nutzflächen pro Mitarbeiter, der Bücherei und dem Servicecenter von Mindestflächen ausgegangen wurde. Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Einzelbüros, Büros mit Raum für Kunden (z.B. Fachbereich Soziales und Demographie, Rentenstelle) wird ein höherer Flächenbedarf erwartet. Dieser kann in der jetzigen Phase nicht detailliert beziffert werden.

2. zu Beauftragung Nr. 1 Buchstabe c):

Siehe Ziffer 1.3, Erläuterung - zu Zeile „Bücherei“.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

3. zu Beauftragung Nr. 1 Buchstabe d):

Eine Fläche als Ausstellungsraum bzw. zur Verwendung als Rathausgalerie ist vorgesehen. Eine konkrete Nutzung bzw. Nutzungswunsch durch die Stadtwerke Brühl GmbH ist noch nicht abschließend geklärt.

4. zu Beauftragung Nr. 1 Buchstabe e):

Die vorliegende Studie stellt keine fertige Planung des Gebäudes und der Raumnutzung dar. Unter Beachtung der vergaberechtlichen Bestimmungen ist der Auftrag für die Gestaltung des Rathauses B auszuschreiben. Im Rahmen einer solchen Ausschreibung könnte zum Beispiel ein Architektenwettbewerb erfolgen. Alle interessierten Architekturbüros könnten dann Entwürfe und Planungen mit einem Angebot abgeben.

5. finanz- und haushaltstechnische Auswirkungen:

Basierend auf der Wirtschaftlichkeitsstudie zur Sanierung des Rathaus B werden im Folgenden die finanz- und haushaltstechnischen Auswirkungen der Studie betrachtet und darin nicht enthaltene Bestandteile ergänzt.

Zum Teil beruhen Kostenschätzungen, die nicht aus der Wirtschaftlichkeitsstudie übernommen werden konnten, auf groben Überlegungen bzw. Preiserhebungen. Detailliertere Betrachtungen sind im jetzigen Stadium nicht möglich, da Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und auch die während der Bauphase bestehenden Rahmenbedingungen nicht bekannt sind. Letzteres gilt insbesondere für die vorübergehende Unterbringung der Dienststellen und die Kosten für die Einrichtung. Beide Positionen wurden daher eher so berechnet, dass diese Maximalbeträge darstellen.

Auf eine Grenzkostendarstellung, in der nur die Mehrkosten gegenüber der Variante 1, die auf Grund von brandschutztechnischen und arbeitsschutzrechtlichen Gesichtspunkten in jedem Fall notwendig ist, wurde verzichtet.

Die finanziellen Auswirkungen werden unter verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet bzw. zusammengestellt. In der nachfolgenden Tabelle wird für die verschiedenen Varianten die jeweilige **Gesamtinvestition** (alle Angaben in T€; dies kann zu Rundungsdifferenzen führen) dargestellt:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 3a
	Sanierung ohne Mehrnutzung	mit Servicecenter/ohne Bücherei/ohne Ratssaal	mit Servicecenter/mit Bücherei/ohne Ratssaal	mit Servicecenter/mit Bücherei/mit Ratssaal
Sanierung Denkmalteil	3.495	3.626	3.612	3.612
Sanierung Anbau	3.957			
Neubaukosten		5.257	8.740	8.740

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 3a
	Sanierung ohne Mehrnutzung	mit Servicecenter/ohne Bücherei/ohne Ratssaal	mit Servicecenter/mit Bücherei/ohne Ratssaal	mit Servicecenter/mit Bücherei/mit Ratssaal
Umzug	100	100	100	100
Zwischennutzung ¹	355	355	355	355
Aus-/Zwischenlagerung Kellerräume	0	200	200	200
Einrichtung ²	200	400	700	1.000
Fremdkapitalverzinsung ³	2.837	3.860	6.129	6.309
Fördermittel ⁴				
	10.944	13.798	19.836	20.316

¹Containermiete ca. 200 €/Monat / Mietdauer 1,5 Jahre

ca. 80 Arbeitsplätze müssten untergebracht werden

mit zusätzlichen Containern für Sanitär, Flure, Besprechung ist mit ca. 70 Containern

zu rechnen (70*12*200), also ca. 170.000 € für ein Jahr (plus einmalig: Herrichten des Platzes).

Temporäres Anmieten von Räumen stellt eine sinnvolle Alternative dar; dürfte aber ebenso teuer sein.
Ein sukzessiver Umbau mit temporärer Teilausgliederung scheint wegen der Haustechnik nicht realisierbar.

²geschätzt (basierend auf der Kostenschätzung 2011)

³hier wurde eine Mischfinanzierung angesetzt: Für den denkmalgeschützten Teil eine KfW-Finanzierung von 0,1% und für den Rest 3,0%. Die Fremdkapitalzinsen wurden über 20 Jahre berücksichtigt.

⁴aktuell keine Förderquelle mit eingerechnet

Die folgende **Kostenbetrachtung** (alle Angaben in T€; dies kann zu Rundungsdifferenzen führen) unterscheidet sich von den weiter unten dargestellten Auswirkungen auf den Haushalt grundsätzlich nur dadurch, dass hier kalkulatorische Zinsen und keine Marktzinsen angesetzt wurden und Einsparungen explizit ausgewiesen werden.

Erstes Betriebsjahr und Folgejahre

Abschreibung Gebäude ⁵	93	107	151	151
Abschreibung Einrichtung	6	13	24	34
Kapitalverzinsung (5%) Halbwertmethode	203	248	343	350
Betriebskosten	95	100	139	139
Summe 2018	397	469	656	674

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

Einsparungen/Mehreinnahmen ab erstem Betriebsjahr

bisherige Abschreibungen Rathaus B	43	43	43	43
Personalkosten ⁶	0	140	280	280
bisherige Miete Bücherei	0	0	58	58
bisherige Beko Bücherei	0	0	43	43
bisherige Beko Rathaus B	108	108	108	108
Miet-/Pachterträge ⁷	0	14	36	36
Summe				
Einsparungen/Mehreinnahmen	151	305	568	568

⁵ohne Abriss/Zwischennutzung und Umzug

⁶die Zahlen wurden aus dem Wirtschaftlichkeitsgutachten übernommen. Ob die Einsparung von 3 bzw. 6 Stellen des mittl. Dienstes tatsächlich realisiert werden kann, ist abhängig von der organisatorischen Einbindung des Servicecenters und ggf. der Bücherei in den Bürgerservice. Diese Einsparung muss noch verifiziert werden.

⁷100m² á 30€ für SWB, Gebausie (Variante 2= 40m² á 30€)

Bei der Gegenrechnung ergibt sich dann ein jährliches Saldo (in T€) für die verschiedenen Varianten:

Gesamtsaldo	246	164	88	106
--------------------	------------	------------	-----------	------------

Da die verschiedenen Varianten bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten sehr unterschiedlich sind, werden nachfolgend die jährlichen Kosten auf m² umgerechnet:

folgende Angaben in €				
Saldo je m ² /BGF	68	43	17	20
Saldo je m ² /NGF	86	52	19	23
Saldo je m ² /NF	127	69	24	29

Die Flächen stellen sich wie folgt dar:

BGF	3.633	3.813	5.305	5.305
NGF	2.876	3.171	4.542	4.542
NF	1.937	2.376	3.715	3.715

Die höheren m²-Kosten bei der Variante 3a resultieren aus den Einrichtungskosten für den Ratssaal und die Sitzungsräume. Hierbei wurde nicht berücksichtigt, dass diese Investitionen ggf. zum Teil auch bei einem Verbleib in Rathaus A anfallen würden. Andererseits wurden für evtl. Umbauten in freiwerdenden Flächen im Rathaus A keine Kosten veranschlagt, da dies erst nach Erstellung eines Nutzungskonzeptes möglich ist.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

Abschließend werden die **Auswirkungen auf den Haushalt** (alle Angaben in T€; dies kann zu Rundungsdifferenzen führen) dargestellt. Hinsichtlich der Haushaltsjahre wurde lediglich 2015 konkret geplant um die Bürgerbeteiligung und je nach Fortschritt mit den Planungen beginnen zu können. Der weitere zeitliche Fortschritt ist aktuell nicht absehbar und daher auch im Haushaltsentwurf 2015 für die Folgejahre nicht dargestellt. Nachfolgend wird aber versucht die Auswirkungen auf den Haushalt 2015 und ab dem Jahr des Baubeginns darzustellen und zeitlich abzugrenzen:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 3a
2015				
Bürgerbeteiligung	20	20	20	20
Aufwand 2015	20	20	20	20
<i>Planungskosten (sind in Baukosten enthalten)⁸</i>	200	200	200	200

erstes Baujahr				
Herrichtung Containerplatz	75	75	75	75
Containermiete	125	125	125	125
Umzugskosten	50	50	50	50
Einrichtung für Zwischennutzung	20	20	20	20
Aus-/Zwischenlagerung Kellerräume	0	100	100	100
Sonderabschreibung Rathaus B Anbau	0	750	750	750
Auflösung SoPo Anbau	0	-104	-104	-104
Abrisskosten Rathaus B	0	300	300	300
Aufwand erstes Baujahr	270	1.316	1.316	1.316
<i>Bauausgaben (geschätzt 30%)⁸</i>	2.176	2.515	3.556	3.556

zweites Baujahr				
Rückbau Containerplatz	25	25	25	25
Containermiete	130	130	130	130
Umzugskosten	50	50	50	50
Aus-/Zwischenlagerung Kellerräume	0	100	100	100
Fremdkapitalverzinsung ⁹	54	62	84	84
Aufwand zweites Baujahr	259	367	389	389
<i>Bauausgaben (geschätzt 70%)⁸</i>	5.076	5.728	8.156	8.156

erstes Betriebsjahr und Folgejahre

Abschreibung Gebäude - zusätzlich-	50	64	108	108
Abschreibung Einrichtung - zusätzlich-	6	13	24	34

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 3a
Fremdkapitalverzinsung ⁹	142	193	306	315
Betriebskosten	95	100	139	139
Einsparung Miete Bücherei	0	0	-58	-58
Einsparung Betriebskosten Bücherei	0	0	-43	-43
Personalkosteneinsparung	0	-140	-280	-280
Miet-/Pachteinnahmen	0	-14	-36	-36
Aufwand				
Betriebsjahr	291	217	160	179

⁸diese Positionen sind aktivierfähig und im jeweiligen Haushalt nur unter den Investitionen aufgeführt. Diese Positionen wurden daher auch in der Jahressumme nicht berücksichtigt.

⁹die Fremdkapitalzinsen wurden erst ab dem Folgejahr berücksichtigt, da Beginn und Höhe im laufenden Jahr nicht absehbar sind. Siehe auch Fußnote ³⁾

Die jeweilige Summenzeile „Aufwand...“ stellt unter den oben geschilderten Rahmenbedingungen die „Verschlechterung“ im Haushalt dar.

6. zu Beauftragung Nr. 2

6.1 Flächenberechnung

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wurden die für Einzelbüros üblichen Durchschnittsgrößen gemäß ASR (12,18 qm je Mitarbeiter) zugrunde gelegt und um 20 % für anteilige Verkehrsflächen (Flure) erhöht. Erforderliche Räume mit spezieller Nutzung (Servicecenter, Bücherei, Lager, Ausstellungsraum, Trauzimmer) wurden separat auf Grundlage von Erfahrungswerten bzw. Vorgaben berücksichtigt.

Dieser theoretische Raumbedarf stellt jedoch nur eine grobe Berechnungsgröße des Minimalbedarfs dar.

Hierbei wurde noch nicht berücksichtigt, dass neben den Büroarbeitsplätzen mit Kundenverkehr auch die Büros der Fachbereichs- und Abteilungsleitungen sowie Dezernenten einen über dem Durchschnitt liegenden Flächenbedarf aufweisen. Aus Sicht der örtlichen Rechnungsprüfung sollte daher auch im Hinblick auf mögliche zusätzliche Aufgabenübertragungen und dem daraus resultierenden Mehrbedarf ein zusätzlicher Flächenpuffer von mindestens weiteren rd. 10 % (rd. 100 qm) berücksichtigt werden.

Eine belastbare und detaillierte Raumplanung ist aber erst nach konkreter Bauplanung möglich.

Hinweis:

Die in der Studie ermittelten Nutzungsflächen können nicht mit den für Büroräume zur Verfügung stehenden Flächen gleichgesetzt werden. Sie enthalten Flure und Aktenräume (ohne Fenster), die nicht als Büroräume nutzbar sind. Konstruktionsflächen wurden in der Studie ebenfalls nicht berücksichtigt.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--

Ergebnis:

Die vorliegende Flächenbedarfsberechnung kann als Grundlage für die weiteren Beratungen herangezogen werden. Im Ergebnis stellt aber lediglich ein erweiterter Neubau den theoretisch ermittelten **Mindestbedarf** bei Integration des Gebäudemanagements, Servicecenters und der Bücherei - jedoch ohne Ratssaal und Fraktionsräume - sicher. Ob dieser theoretische Bedarf im Rahmen des baulich Umsetzbaren auch gedeckt werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt aber noch fraglich.

6.2 Finanztechnische Umsetzung

Die auf Grundlage der Wirtschaftlichkeitsstudie entwickelte Darstellung der finanz- und haushaltstechnischen Auswirkungen ist schlüssig und nachvollziehbar.

Die der Studie zugrundeliegende Kostenschätzung für Sanierung und Neubau basiert auf den vom Baukosteninformationsdienst der Architektenkammer veröffentlichten Richtwerten und ist daher als realistisch anzusehen.

Die weiteren Kosten (Umzug, Zwischennutzung, Auslagerung Kellerräume, Einrichtung) wurden eher großzügig geschätzt. Demgegenüber wurden die Abschreibungen und Fremdkapitalzinsen eher optimistisch beurteilt.

Bei den Abschreibungen wurde die lt. NKF-Rahmentabelle maximal mögliche Nutzungsdauer für Verwaltungsgebäude von 80 Jahren berücksichtigt.

Bei den Fremdkapitalzinsen wurde von einem konstant günstigen Zinsniveau über die volle Laufzeit von 20 Jahren ausgegangen. Die KfW-Mittel unterliegen allerdings einer Zinsbindung von nur 10 Jahren.

Die Betriebskosten wurden anhand der bisherigen Kosten auf die Bruttogeschossflächen der Varianten hochgerechnet. Bei den Heizkosten wurde von einer angemessenen Reduzierung durch die energetische Verbesserung ausgegangen.

Insgesamt stellt sich die Kostenprognose als realistisch dar.

Eine Überprüfung der in der Studie enthaltenen Wirtschaftlichkeitsberechnung - insbesondere im Hinblick auf Refinanzierungs- und Einsparmöglichkeiten - erfolgt separat zu einem späteren Zeitpunkt.

6.3. Sonstige Aspekte

Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor, so dass die Errichtung eines erweiterten Anbaus jederzeit angreifbar wäre. Zur rechtssicheren Bebauung sollten daher die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen abschließend geprüft werden.

7. zu Beauftragung Nr. 3

Am 03.12.2014 fand bereits eine Informationsveranstaltung zur Vorstellung der Studie Rathaus B in der Mensa der Erich-Kästner-Realschule statt. Weitere Öffentlichkeitsveranstaltungen zur Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Brühl werden auf Grundlage der Beratungsergebnisse des Hauptausschusses durchgeführt.

BGM	Zust. Dez.	Fachbereich	Kämmerer	FB 14	FB 25	
-----	------------	-------------	----------	-------	-------	--