

Protokoll**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2014**

Beginn:	ö. T.: 19:00 Uhr	Ende ö. T.: 21:00 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4 -5	
Anwesende:	U. Budach, P. Neumann, Dr. C. Weßlau, G. Schulz, P. Reiber, K.-H. Wahl, Frau Schulze (BAL), Frau Sperling (Protokoll)	
Gäste:	K.-D. Quasdorf, Dr. M. Kuttner (Fraktion CDU), Frau Teltow, Frau Hinzpeter (HAL), Herr Schmidt (OAL)	

TOP : Vorstellung verschiedener Varianten zum Umbau/Neubau Rathaus

Herr Budach eröffnet die Bauausschusssitzung, laut Festlegung im letzten Protokoll erwarten wir heute eine Bedarfsanalyse als Grundlage für zukünftige Entscheidungen.

In der heutigen Sitzung sollen noch einmal die Um- und Neubauvarianten für das Rathaus präsentiert werden.

Herr Quasdorf erläutert, dass es hierzu notwendig war, das gesamte Umfeld zu klären, z. B. zu klären, was mit dem Altbau passiert, falls neu gebaut wird; Leerstand macht keinen Sinn.

Die Gemeinde hatte das Glück, sofort einen Interessenten für die Nachnutzung zu finden: die Privatschule „Villa Elisabeth“, die im Schuljahr 2014/2015 in Bestensee eine Zweigstelle eröffnen möchte. Die Verwaltung hat sich mit der Privatschule verständigt - zunächst ohne einen Vertrag zu schließen - auf dem Hof der Gemeinde Container aufzustellen.

Die Privatschule informierte die Verwaltung, dass am Montag ein Anruf des Ministeriums eingegangen ist, welcher bestätigt hat, dass das 1. Schuljahr der Privatschule „Villa Elisabeth“ 2014/2015 stattfinden kann. Eine maßgebliche Bedingung ist, dass der Eingangsstempel des Bauamtes vorliegen muss, um zu sehen an welchem Standort sich die Übergangslösung vollziehen soll.

Wir haben einen gewissen Entscheidungsdruck, so dass zu wünschen ist, dass der Bauausschuss zum Abschluss der Veranstaltung eine Richtungsweisung gibt, grundsätzlich die Neubauvariante empfiehlt. Die Modalitäten sind im respektablen Rahmen noch zu klären. Anschließend könnten wir mit der Villa Elisabeth eine Vereinbarung schließen, dass die Container gestellt werden können. Heute werden 3 Varianten vorgestellt, 1 Variante wurde verworfen. Die Entscheidung seitens des Drogeriemarkts fällt erst Mitte März, deshalb haben wir auch eine Variante ohne Drogeriemarkt vorbereitet. Es kam ebenfalls der Vorschlag (falls sich die Drogeriekette negativ entscheidet und die Gemeinde trotzdem eine Einnahme bevorzugt) ein Gespräch mit der Netto-Handelskette zu führen. Die Firma Netto hat schon seit längerer Zeit Interesse bekundet den Standort zu wechseln.

Eine weitere Variante wäre, die Funktionsunterlagerung in Gänze wegzulassen, demzufolge natürlich erheblich weniger zu investieren. Die Variante, die uns das Planungsbüro vorstellt (mit Wohnungen und Drogeriemarkt) bietet die Möglichkeit, einen großen Teil der Kosten wieder über Mieteinnahmen (Wohnungen und

Gewerbe) zu refinanzieren so dass die Ausgaben wieder in den Gemeindehaushalt zugeführt werden können.

Herr Kirsch und Herr Britze vom Planungsbüro stellen die Varianten mittels Gegenüberstellung der verschiedenen Standorte vor. Sie sind alle umsetzbar, haben entsprechende Vor – und Nachteile. Siehe Unterlagen. Im Anschluss der Präsentation durch Herrn Britze werden Fragen beantwortet.

- *zu den Baukosten:* in den geschätzten Baukosten für den Neubau sind die gesamten Energiekosten voll berücksichtigt, es wird keinen Nachtrag geben. Es gibt Vorgaben, energieeffizient zu bauen, allerdings wird kein Passivhaus gebaut wo die Energie komplett aus dem eigenen Haus kommt (Möglichkeit der Zuheizung wird gegeben sein)
- *zu den Energiekosten:* auch beim Altbau/Umbau wird Energie eingespart z. B. durch eine neue Wärme dämmende Fassade, bei einem Neubau wären es ca. 10% mehr Einsparung gegenüber der Altbausanierung da man hier auf komplett neue Technologien zurückgreifen kann
- *zu den m²-Zahlen/Arbeitsflächen/Räumlichkeiten für die Mitarbeiter:* bei einem Neubau wird nach den öffentlichen Vorschriften gearbeitet, es kann jedoch bei einem Neubau optimaler geplant und zugeschnitten werden, beim Altbau muss auf Bestand Rücksicht genommen werden, die Flächen können nicht in jedem Fall optimiert werden. Bei einer Aufstockung ist man nah am Neubaustandard, bei Variante 2 haben wir nicht die Möglichkeit, die Vorgaben zu erfüllen bzgl. der Einzelbelegung der Räume, die Arbeitsstättenverordnung und Baugesetzgebung werden bei allen 3 Varianten eingehalten
- *Zusammenfassung zu den Räumlichkeiten:* bei Variante 1 und 2 haben wir überhaupt keine Möglichkeit mehr im Nachhinein das Rathaus zu erweitern, die Bausubstanz wäre erschöpft, es kann überhaupt keine Optimierung stattfinden ; Variante 3 hätte durch diesen Dachgeschossausbau, der bisher noch leer dargestellt wird, noch Entwicklungspotential für die Zukunft
- *Herr Quasdorf zur Kostenkalkulation:* bei Variante 3 muss neben den Mieteinnahmen kalkulatativ auch die Erbbaupacht vom alten Rathaus einfließen, ebenso die Bedingungen für den Kredit (Höhe der Tilgungsraten)

Herr Quasdorf führt weiterhin aus, dass ein PPP-Projekt favorisiert wird, ähnlich wie bei der Landkostarena – mit dem Unterschied dass man jetzt eine hohe Mieteinnahmenrefinanzierung hätte, so dass die direkte Belastung beim PPP-finanzierten Objekt niedriger wäre.

Eine Baufinanzierung muss noch gerechnet werden, d. h. wenn die Entscheidung für die Neubauvariante fällt, muss eine Grundlagenermittlung erfolgen und geprüft werden welche Finanzierungsmöglichkeiten es gibt. Beim PPP setzt die Refinanzierung erst ab dem Moment ein wo die Abnahme erfolgt. Bis zu diesem Zeitpunkt entstehen der Gemeinde keine Kosten da diese der PPP- Partner trägt. Wir müssen also nicht 4, 67 Mio. direkt aus dem Haushalt finanzieren sondern haben 60 – 65% Einnahmen und müssen 35 – 40% finanzieren. Dies halten wir für tragbar ohne vom Straßenbaukonzept Abstriche machen zu müssen.

Die Frage nach einer weiterführenden Schule in Bestensee ist eine der meist gestellten Fragen von potentiellen Bauherren mit Kindern. Dies war der Grund, Kontakt zum privaten Schulträger aufzunehmen.

Dass die Privatschule diesen Standort gewählt hat, resultiert daraus, dass die Gemeinde bei der Variantenbetrachtung im Auftrag der GV klarlegen musste, was aus dem alten Rathaus wird, wenn die Verwaltung in einen Neubau umzieht. Hier lag es nahe, mit dem privaten Schulträger in Kontakt zu treten.

Herr Dr. Kuttner äußert sich dahingehend, dass s. E. n. der Bau eines Drogerie-/Supermarktes o. ä. in keinem Fall zur kommunalen Daseinsvorsorge zählt. Hier könne es zu Problemen kommen.

Herr Quasdorf entgegnet, dass es überhaupt kein Problem gibt wenn die Gemeinde Gewerbeflächen schafft. Die Gemeinde ist auf den Doppischen Haushalt umgestiegen. Bei der Doppik geht es darum wirtschaftlich zu arbeiten. Betrachtet man die Varianten wirtschaftlich, so ist festzustellen, dass die Kosten bei Variante 1 und 2 unwiederbringlich ausgegeben werden. Ähnlich verhält sich dies bei der Variante des Neubaus ohne Funktionsunterlegung durch Wohnungen und Markt in Höhe von 2,05 Mio.

Herr Budach erinnert daran, dass dieser Bauausschuss stattfindet um festzulegen in welcher Richtung weitergearbeitet werden soll. Der Bedarf ist durch die Verwaltung mittels eines Planungsbüros dargestellt worden: es gibt 3 Varianten. Ein Um- und Ausbau ist ebenfalls kostenintensiv, jedoch fehlen jegliche Entwicklungsmöglichkeiten. Der Neubau ist für Herrn Budach die logische Konsequenz - wenn Geld ausgegeben wird, dann sinnvoll, zukunftsorientiert und langfristig. Über den Standort sollte noch einmal diskutiert werden. Aber darum geht es in dieser Bauausschusssitzung nicht. Zu den Kosten muss zunächst der Finanzausschuss einbezogen werden, es gibt noch viel zu klären - zu einem anderen Zeitpunkt.

Herr Dr. Weißlau bezweifelt, dass es einer Gemeinde gestattet ist, Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen bzw. bauliche Voraussetzungen für Gewerbeeinrichtungen zu schaffen.

Daraufhin äußert sich Herr Quasdorf dahingehend, dass die Gemeinde Bestensee so bauen kann wie es planungstechnisch vorgesehen ist, inklusive 1000m² Gewerbefläche und der Wohnungen. Das ist eine definitive Aussage der Kommunalaufsicht, diese kann auch schriftlich beigebracht werden. Es gibt eine Bestätigung der Kommunalaufsicht und des Bauordnungsamtes.

Herr Quasdorf geht davon aus, dass alle Wohnungen vermietbar sind. Sollte die Gemeinde in der Planungs- und Finanzierungsphase niemanden für einen Drogeriemarkt finden und keinen Mietvertrag für mind. 10 Jahre abschließen können, dann muss die Gewerbefläche nicht gebaut werden, die Baukosten würden sich auf 3,2 Mio. reduzieren.

Es war nie die Rede davon die alte Gemeindeverwaltung vermieten zu wollen, sie soll abgegeben werden. Die Privatschule möchte ein Erbbaurecht erhalten, das Erbbaurecht wird für den jetzigen Bestand abgeschlossen. Die Gemeinde treffen definitiv keine Kosten.

Der Betreiber der Privatschule kennt die Flächen, sie sind für den Schulbetrieb auskömmlich. Es wird eine Grundstücksteilung geben, so dass die Grundstücksrechte der Feuerwehr nicht eingeschränkt sind. Die Feuerwehr behält

beide Zufahrten, der Bestand der Feuerwehr ist zu 100 % gesichert. Darüber ist die Feuerwehr informiert.

Herr Dr. Kuttner als Fraktionsvorsitzender der Fraktion CDU schlägt eine gemeinsame Sitzung von Bau – und Finanzausschuss vor und die Verwaltung bis dahin zu beauftragen, diese finanziellen Varianten auf Papier zu bringen, so dass gemeinsam diskutiert werden kann.

Herr Quasdorf äußert sich noch einmal zu den Kosten:

Die hier angegebenen Kosten (3,2 Mio. € und 4,76 Mio. €) sind relativ genau angegeben. Nimmt man diese Summe und betrachtet man was prozentual in die jährliche Erbbaupacht einfließt, ist das weit unter 5% der Gesamtsumme (pro m², pro Jahr).

Kosten für den Notarvertrag, die Gebühren die für die Baugenehmigung beim Landkreis anfallen sind noch kalkulatativ zu berücksichtigen, ebenso die Grunderwerbssteuer. Hier befinden wir uns im Bereich von 4,7 Mio. €.

Frau v. Plathen muss definitiv am 20.3.2014 beim Ministerium den Eingangsstempel des Bauantrags für die Container auf unserem Hof vorlegen. Kann sie diesen Antrag bis dahin nicht vorlegen, da wir uns zu den Varianten nicht geäußert haben, bittet sie die Gemeinde um Unterstützung, einen neuen Standort in Bestensee zu finden, der dann beibehalten wird. In diesem Fall wären weitere Diskussionen zu einem Neubau hinfällig.

Herr Budach stimmt einer gemeinsamen Sitzung beider Ausschüsse zu - unter der Voraussetzung, dass bis dahin eine ausführliche Zuarbeit der Verwaltung bzgl. Kosten und Finanzierung vorliegt. Der heutige Weg zeige, dass wir Variante 3 favorisieren.

Nebenbei möchte Herr Budach noch einmal erwähnen, dass er einen anderen Standort favorisiert und zwar in der Hauptstraße. Ein Ortschronist aus einer anderen Gemeinde hatte gesagt, dass die Motzener Straße und die Eichhornstraße, wo das Gemeindeamt jetzt ist, der Hinterhof von Bestensee sei. Und das ist auch so. Wir sollten uns - im Falle eines Neubaus - einen super Standort herausuchen. Diese Diskussion müssen wir aber im Anschluss noch führen und müssen sehen, was es uns kostet in die Hauptstraße zu gehen. Da der Drogeriemarkt die Nähe von REWE sucht, hat Herr Budach vorgeschlagen, dass sich der Netto-Markt anstelle des Drogeriemarktes einmietet. Wir müssen, wenn wir ein Gewerbe mit einplanen 100%ig sicher sein, dass die Mieteinnahmen kommen.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt die Weiterleitung der „Variante 3“ unter der Bedingung, dass diese finanziell untermauert ist und die Gemeindevertreter auf dem Laufenden gehalten werden, so dass man sich kurzfristig zusammensetzen kann.

Die Sitzung wird um 21:00 Uhr beendet.