

# **Informationsbroschüre**

*zur Sanierung des Rathauses Vellmar*



## **ALLGEMEINES**

Das Rathaus der Stadt Vellmar wurde 1976 als Verwaltungsgebäude errichtet. Nach einer Nutzungsdauer von fast 40 Jahren, in der immer wieder punktuelle Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, muss das Gebäude nun umfassend saniert werden.

Die Sanierung des Gebäudes ist durch energetische, bauphysikalische sowie brandschutz- und sicherheitstechnische Erfordernisse begründet.

Mit der Sanierung sollen die Defizite, die aus der langen Nutzungszeit und auch aus den geänderten technischen Vorschriften resultieren, beseitigt werden.

Die Gründe für die erforderliche Sanierung lassen sich als Schlagworte wie folgt benennen:

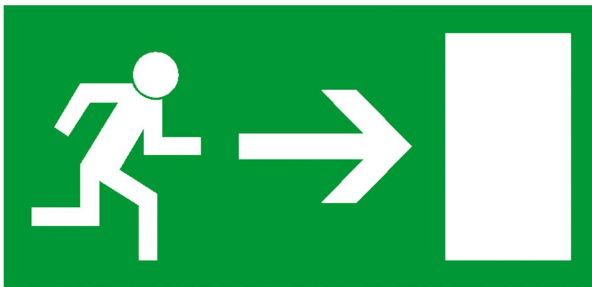
- **ENERGETISCHER UND BAUPHYSIKALISCHER ZUSTAND**
- **BRANDSCHUTZ UND SICHERHEIT**
- **SCHADSTOFFBELASTETE BAUTEILE UND MATERIALIEN**
- **ALLGEMEINER BAULICHER, TECHNISCHER UND BAUHYGIENISCHER ZUSTAND**



1. Ansicht Rathausplatz

## 1. Energetischer und bauphysikalischer Zustand

Das Rathaus wurde 1976 nach dem Stand der Technik errichtet. In der Zwischenzeit wurde die letzte Wärmeschutzeinsparverordnung von 1995 durch die sogenannte Energieeinsparverordnung, kurz EnEV abgelöst. Die Energieeinsparverordnung zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäude wurde in den letzten Jahren mehrfach novelliert. Aktuell gilt die Fassung von 2014 (EnEV 2014), die am 01.01.2016 durch die EnEV 2016 abgelöst wird. Das Gebäude entspricht mit einer nahezu ungedämmten Gebäudehülle, Fenstern mit schlechten Wärmedurchgangskoeffizienten und einer veralteten Anlagentechnik nicht mehr dem Stand der Technik. Dies wird belegt durch hohe Energieverbräuche, d.h. hohe Unterhaltskosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen.



2. Fluchtweg

## 2. Brandschutz- und Sicherheit

Im Vorfeld der Planung wurde das Gebäude mit sämtlichen brandschutzrelevanten Bauteilen einer eingehenden Untersuchung unterzogen.

Fokus der Betrachtungen war dabei zum einen die Einhaltung grundsätzlicher brandschutzrelevanter Anforderungen und zum anderen die Beurteilung der tatsächlichen Qualitäten von brandschutzrelevanten Bauteilen.

**„Es entspricht der Lebenserfahrung, dass mit der Entstehung eines Brandes praktisch jederzeit gerechnet werden muss. Der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausbricht, beweist nicht, dass keine Gefahr besteht, sondern stellt für die Betroffenen einen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden muss.“**

Fazit dieser Untersuchungen ist, dass der fehlende zweite bauliche Rettungsweg und die mangelnde Feuerwiderstandsdauer der bestehenden Geschossdecken die wesentlichsten Defizite darstellen. In diesem Zusammenhang ist auch die fehlende brandschutztechnische Unterteilung der Geschossebenen zu sehen, die für den Zugang zu einem sicheren Fluchtweg zu gewährleisten wäre.

OVG Münster AZ: 10A363/86 vom 11.12.1987



3. Schadhafte Asbestzementleitung



4. Schadhafte Betonfassade



4.1 Provisorium an Bestandsfenster wegen nicht mehr verfügbaren Ersatzteilen



4.2 Veraltete gebäudetechnische Anlage

### 3. Schadstoffbelastete Bauteile und Materialien

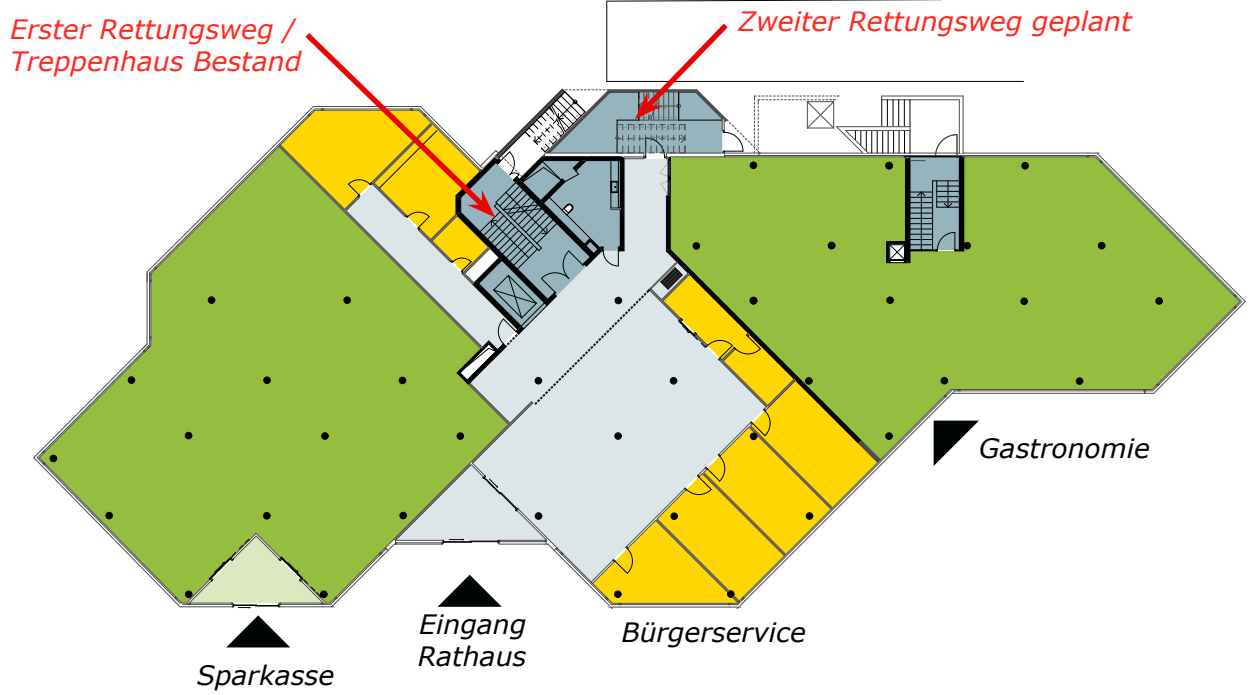
Ein weiterer wichtiger Punkt im Rahmen der Voruntersuchungen ist die Ermittlung von eventuell vorhandenen und mit den Umbaumaßnahmen zu berücksichtigenden Gebäudeschadstoffen. Die Gebäudesubstanz wurde hinsichtlich enthaltener Schadstoffe untersucht, um das weitere Vorgehen bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen zu definieren.

Es wurde festgestellt, dass verschiedene verwendete Baustoffe aus der Bauzeit nach heutigen Erkenntnissen als Schadstoffe kategorisiert werden. Von diesen Materialien geht keine akute Gesundheitsgefährdung aus, dennoch sind sie als krebserzeugend eingestuft. Die betroffenen Bauteile und Baustoffe dürfen deshalb nicht weiter bearbeitet werden und müssen im Rahmen der Schadstoffsanierung ausgebaut und fachgerecht entsorgt werden.

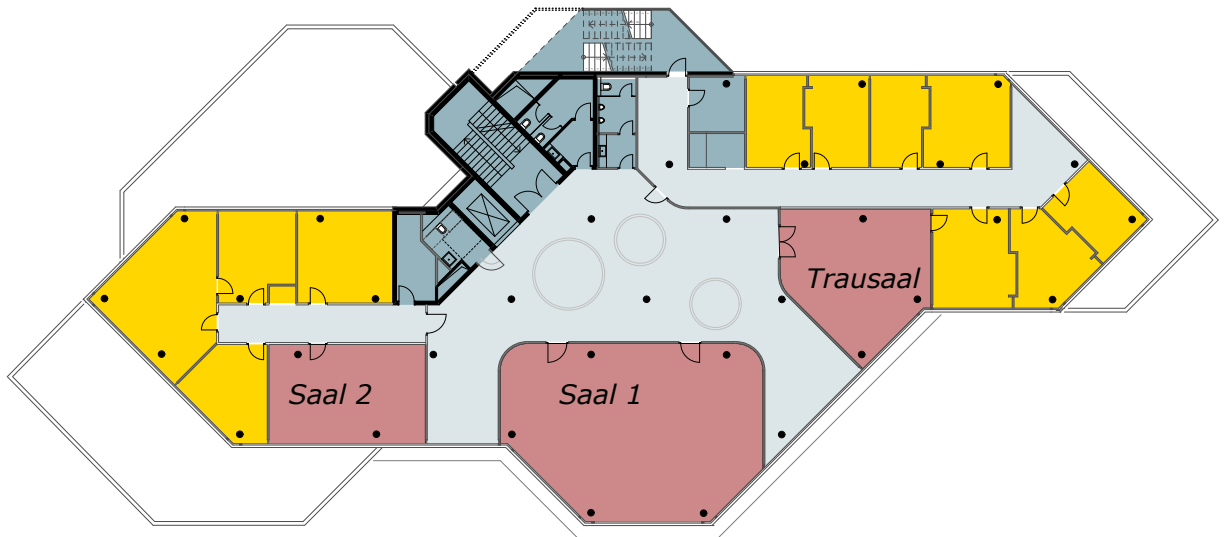
### 4. Allgemeiner baulicher, technischer und bauhygienischer Zustand des Gebäudes

Der allgemeine bauliche Zustand entspricht der Nutzungsdauer von fast 40 Jahren. Eine Vielzahl von Bauteilen sind stark abgenutzt, schadhaft bzw. haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Für diverse Bauteile, wie z. B. Fenster sind keine Ersatzteile mehr erhältlich. Die ebenfalls veraltete Haustechnik entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und Wasserhygiene. Die veralteten Leitungssysteme für Trinkwasser (verzinktes Rohrsystem), Abwasser (Asbestrohrsystem) und Heizung (Stahlrohrsystem) sind mittlerweile baufällig und stark reparaturanfällig. Die Anforderungen an die Wasserhygiene werden nach der Trinkwasserverordnung nicht mehr erfüllt, dadurch besteht die Gefahr von Legionellenbildung. Legionellen sind Auslöser schwerwiegender Erkrankungen.

# PLANUNG



## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



# PLANUNG



## 2. Obergeschoss - Verwaltung



## 3. Obergeschoss - Verwaltung



# PLANUNG



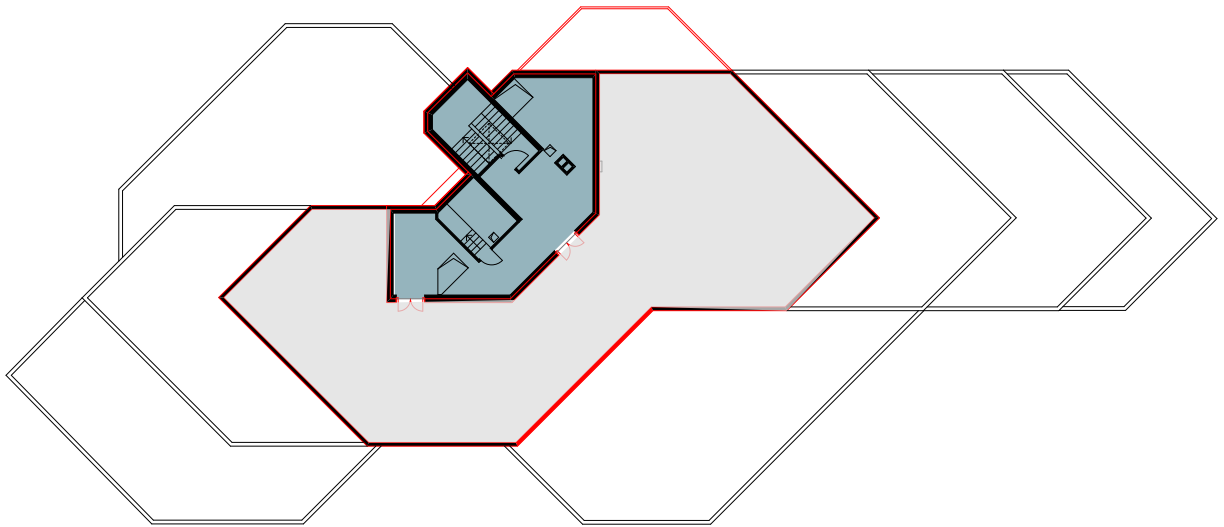
## 4.Obergeschoss - Verwaltung



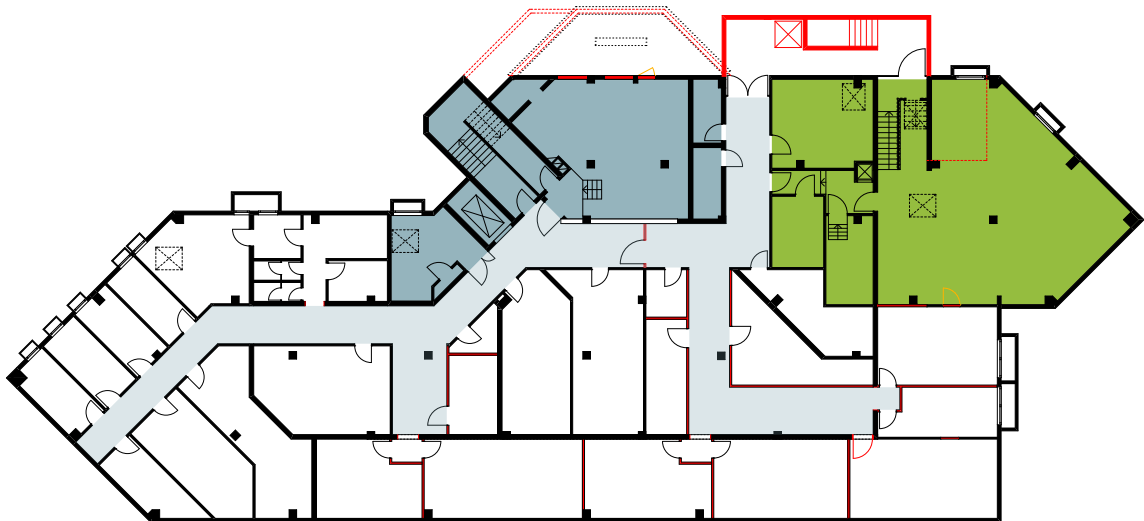
## 5.Obergeschoss



# PLANUNG



## Technikzentrale Dach



## Kellergeschoss



# PLANUNG

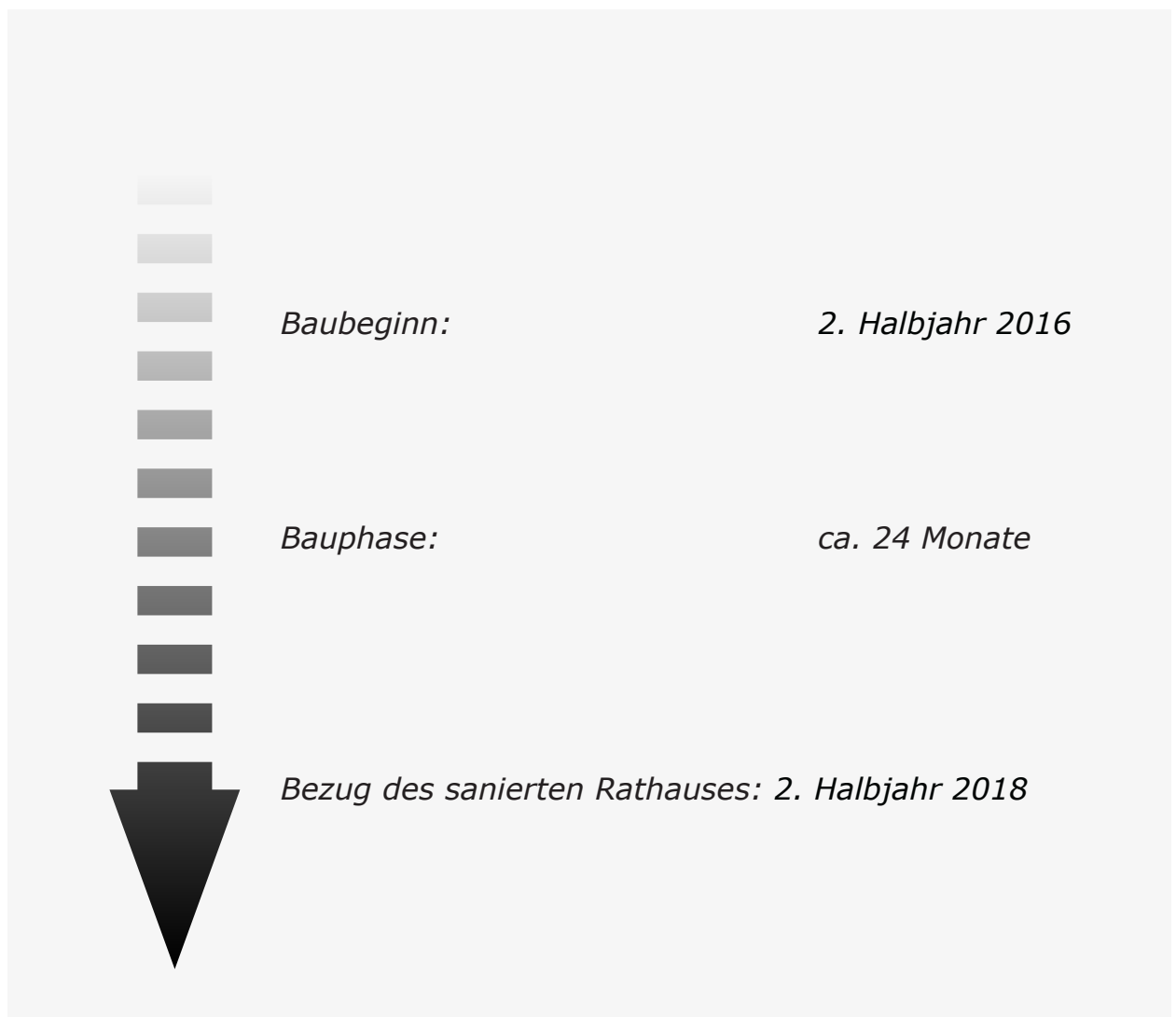


*Ansicht Süd vom Rathausplatz*



*Ansicht Nord vom Parkdeck*

## MÖGLICHER ZEITABLAUF DER RATHAUSSANIERUNG



## KOSTENBERECHNUNG

<b>GESAMTKOSTENZUSAMMENSTELLUNG <u>OHNE</u> INTERIMSTÄTTE</b>	
<b>Gesamt KGR 100 Grundstück</b>	
<b>Gesamt KGR 200 Herrichten und Erschließen</b>	
<b>Gesamt KGR 300 Bauwerk Baukonstruktionen</b>	<b>4.631.350,94 €</b>
<b>Gesamt KGR 400 Bauwerk Technische Anlagen</b>	<b>1.917.829,00 €</b>
<b>Gesamt KGR 500 Außenanlagen</b>	<b>163.137,50 €</b>
<b>Gesamt KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>363.500,00 €</b>
Zwischensumme	7.075.817,44 €
<b>Gesamt KGR 700 Baunebenkosten</b>	<b>1.556.679,84 €</b>
<b>Gesamtkosten netto</b>	<b>8.632.497,27 €</b>
<b>Mehrwertsteuer 19%</b>	<b>1.640.174,48 €</b>
<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>10.272.671,76 €</b>

Neben den Kosten zur Sanierung des Rathaus Vellmar entstehen Kosten für die Nutzung einer Interimstätte während der Bauzeit zur Aufrechterhaltung des Rathausbetriebes. Die Kosten für die Interimstätte basieren auf der Annahme, dass auf dem Festplatz eine Containerstätte errichtet wird. Kostengünstigere Alternativen werden aktuell durch die Stadt Vellmar geprüft.

## FINANZIERUNG DER GRUNDHAFTEN SANIERUNG DES RATHAUSES VELLMAR

### ✓ Finanzierungsvolumen:

Gemäß Kostenberechnung wird von Bau- und Planungskosten i.H.v. 10.272.671,76 € und Kosten für eine Interimslösung (Container) i.H.v. 1.322.711,92 € ausgegangen, mithin gesamt 11.595.383,68 €.

Eine anteilige Vorsteuererstattung durch das Finanzamt von ca. 400.000,00 € bei den Bau- und Planungskosten wirkt sich kostenmindernd aus. Das neue Raumkonzept zum Rathaus sieht eine Vermietung im Erdgeschoss (an die Kasseler Sparkasse und einen neuen Pächter für die Ratsschänke) sowie im 5. Obergeschoss (z.B. Arztpraxis und/oder Energie Region Kassel) vor. Hierbei handelt es sich um den Betrieb gewerblicher Art „Vermietung Rathaus“, für den anteilig Vorsteuererstattungen entsprechend des künftigen Nutzungsumfangs möglich sind.

Das Finanzierungsvolumen für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zur Rathaussanierung beträgt demnach 11.195.383,68 €.

### ✓ KfW Kommunalfinanzierung:

Zur Finanzierung kommen folgende KfW-Kredit-/Förderprogramme zur Infrastruktur- bzw. Kommunalfinanzierung in Frage:

Programme und Finanzierungszwecke	Nr.	Soll-Zins*
IKK – Energetische Stadtsanierung – Energieeffizient Sanieren ➤ Energetische Sanierung von kommunalen Nichtwohngebäuden ➤ Ein Tilgungszuschuss von 17,5 % wird bei Sanierung auf das Niveau „KfW-Effizienzhaus 70“ gewährt	218	0,05 % (20 J.)
IKK – Barrierearme Stadt ➤ Barriereabbau in der kommunalen Infrastruktur	233	0,05 % (20 J.)
IKK – Investitionskredit Kommunen ➤ Allgemeine Infrastruktur-Investitionen sowie Beteiligungserwerb	208	0,67 % (20 J.)

\* Stand: 20.10.2015; tagesaktuelle Konditionen unter [www.kfw.de/\[programmnummer\]](http://www.kfw.de/[programmnummer])

Der aktuell zur Verfügung stehende Kreditrahmen der Stadt Vellmar beträgt bei der KfW-Bankengruppe insg. 13,5 Mio. €. Davon sind derzeit rd. 1,3 Mio. € durch laufende Kreditverbindlichkeiten belegt, so dass bei Bedarf für die Rathaussanierung noch 12,2 Mio. € komplett über die KfW-Bankengruppe finanziert werden könnten.

Zur Begrenzung des Zinsrisikos wird eine 20jährige Laufzeit der Tilgung in festen Raten angestrebt. Die Zinsbindung beträgt in allen Programmen 10 Jahre. Nach 10 Jahren bietet die KfW eine Prolongation (Verlängerung) des Zinssatzes zu dann üblichen Konditionen an. Alternativ wäre eine Tilgung in 30 Jahren möglich, mit dann allerdings höherem Zinsrisiko. Im Allgemeinen gilt: „Je kürzer die Laufzeit, desto niedriger der Zins.“

### ✓ Geförderte Landesdarlehen:

Zur Finanzierung der Rathaussanierung stehen mehrere **zinsfreie** Darlehen aus dem Hessischen Investitionsfonds, Abt. B, zur Verfügung. Hier könnten im Bedarfsfall bis zu 5,4 Mio. € abgerufen werden. Für diese Darlehen waren bzw. sind im Vorfeld Ansparraten i.H.v. 20 % der Darlehenssumme zu leisten. Bei Inanspruchnahme der Darlehen aus dem Hessischen Investitionsfonds, Abt. B, sind die Ansparraten aufwandswirksam über die Darlehenslaufzeit aufzulösen. Die Tilgung der Darlehen erfolgt über 20 Jahre in festen Halbjahresraten.

### ✓ Investitionszuweisungen:

Das Land Hessen unterstützt die Kommunen bei der energetischen Modernisierung von kommunalen Verwaltungsgebäuden und bei Erfüllung ihrer Vorbildfunktion gemäß § 1a des Gesetzes zur Förderung der erneuerbaren Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) im Rahmen einer anteiligen Zuwendung. Förderstelle ist die WI-Bank Hessen in Kooperation mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Der danach zu erwartende Fördersatz bei „KfW-Effizienzhaus 70“ beträgt 60 % der auf den energetischen Sanierungsteil entfallenden Kosten.

Eine Kumulierung mit Förderkrediten bzw. zinsbegünstigten Darlehen ist zugelassen, um einen verbleibenden Finanzierungsbedarf zu decken. Im **günstigsten Fall** könnte mit einer Zuwendung i.H.v. 1.678.955 € gerechnet werden, sofern entsprechende zuwendungsfähige Kosten anerkannt würden.

In einem weiteren Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird auch der Barriereabbau und die energetische Sanierung von Quartieren oder einzelner Gebäude im Rahmen der Anteilsfinanzierung gefördert. Eine Förderquote von grundsätzlich zwei Dritteln der förderfähigen Kosten wird entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde und ihrer Stellung im Finanz- und Lastenausgleich nach dem Finanzausgleichsgesetz (FAG) erhöht oder vermindert.

Eine Kumulation beider Förderprogramme ist nicht möglich.

**Die niedrigen Zinskonditionen der KfW-Förderprogramme und die Aussicht auf Gewährung von Investitionszuweisungen bieten aktuell optimale Bedingungen zur finanziellen Umsetzung der grundhaften Sanierung des Rathauses.**

### ✓ Finanzierungsbeispiel:

<b>Finanzierungssumme:</b>	<b>11.195.383,68 €</b>
<b>Finanzierung:</b>	
Zuschüsse:	1.678.955,00 €
Darlehen Hess. Investitionsfonds:	4.100.000,00 €
KfW-Kredite	5.416.428,68 €
	<b>11.195.383,68 €</b>

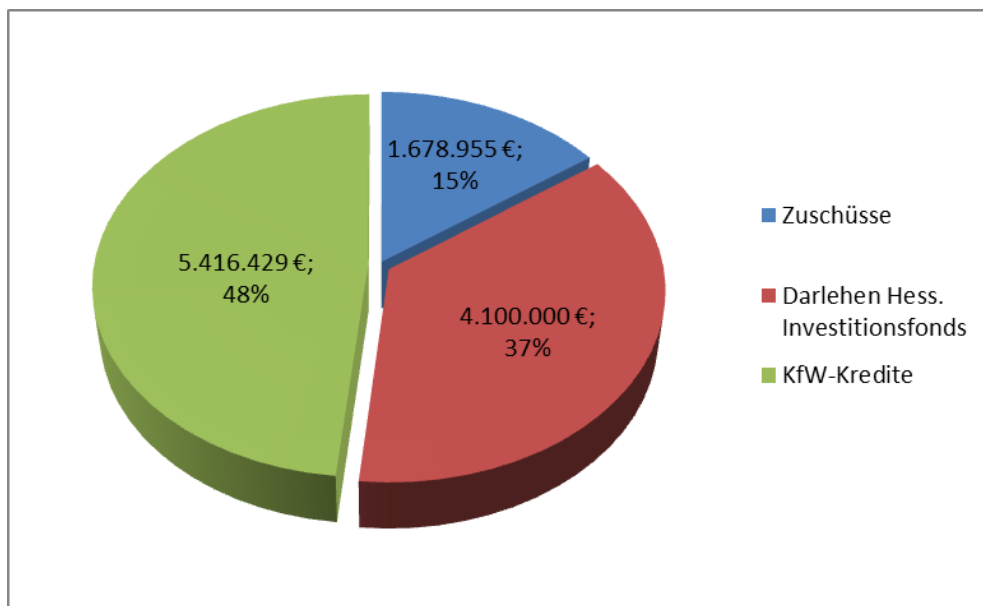


Abb.: Finanzierungsbeispiel (gerundet)

## AUSWIRKUNGEN AUF DEN ERGEBNISHAUSHALT UND FOLGEKOSTEN

Infolge der Investition zum Rathaus wird mit künftigen planmäßigen Abschreibungen auf das Gebäude (ND = 50 Jahre) i.H.v. 215.267,67 € und für Betriebs- und Geschäftsausstattung (ND = ca. 8-10 Jahre) i.H.v. 43.200,00 € gerechnet. Aus der ergebniswirksamen Auflösung des Investitionszuschusses (ND = 50 Jahre) ist im günstigsten Fall mit einem Ertrag i.H.v. 33.579,10 € jährlich zu rechnen.

Eine außerplanmäßige Abschreibung bei den bisherigen Buchwerten zum Rathausgebäude ist von geschätzt 1 Mio. € vorzunehmen.

Die jährlichen Kosten für Zinsen und ähnliche Entgelte hängen letztendlich von dem „Finanzierungsmix“, von der möglichen Zuordnung der Baukosten zu den jeweiligen Kredit-/Förderprogrammen und von den bei Kreditabruf gültigen Zinssätzen ab. Hier wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt von einem Betrag von 77.290,07 € ausgegangen.

Hierin ist ein Betrag von 41.000,00 € für die zahlungsunwirksame Auflösung der Ansparraten für Darlehen aus dem Hessischen Investitionsfonds, Abt. B, eingerechnet.

Infolge der beabsichtigten Maßnahmen zur Energieeinsparung wird in künftigen Jahren mit einer Reduzierung bei den Verbräuchen für Wärme und Strom gerechnet. Vor dem Hintergrund voraussichtlich steigender Energiekosten wird sich dieser Einsparungseffekt zunehmend positiv auswirken.

Die Höhe der künftigen Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit für Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten hängt ebenfalls von dem „Finanzierungsmix“ und der Bewilligung der Landeszuwendungen ab. Für Tilgung von Krediten sind voraussichtlich 475.821,43 € jährlich aufzubringen.

## FOLGEKOSTENERMITTLUNG FÜR DAS RATHAUS

1	Laufende Unterhaltung		bisherige jährliche Kosten	Folgekosten
<b>1.1</b>	<b>technisches Gebäudemanagement</b>			
1.1.1	Materialaufwand für Gebäude u. Außenanlagen		749,60 €	749,60 €
1.1.2	Materialaufwand für Einrichtungen und Ausstattung		221,44 €	221,44 €
1.1.3	Materialaufwand für Straßen, Wege, Plätze		34,60 €	34,60 €
1.1.4	sonstiger Materialaufwand für Reparatur und Instandhaltung		525,80 €	525,80 €
1.1.5	übriger sonstiger Materialaufwand		445,32 €	445,32 €
1.1.6	Bauunterhaltung		7.944,10 €	3.000,00 €
1.1.7	Instandhaltung von technischen Anlagen		1.446,84 €	1.446,84 €
1.1.8	Instandhaltung von Einrichtung und Ausstattung		752,26 €	752,26 €
1.1.9	Wartungskosten		4.208,64 €	4.208,64 €
1.1.10	Aufwendungen für Sachverständige, Rechtsanwälte, Gerichtskosten		208,75 €	208,75 €
1.1.11	sonstige Bewirtschaftungskosten		42,22 €	42,22 €
1.1.12	Kosten aus ILV Bauhof		1.153,33 €	1.153,33 €
	<b>Zwischensumme</b>		<b>17.732,90 €</b>	<b>12.788,80 €</b>
<b>1.2</b>	<b>kaufmännisches Gebäudemanagement</b>			
1.2.1	Strom (Kosten basieren auf einem prognostizierte Verbrauch)		26.694,46 €	25.000,00 €
1.2.2	Fernwärme (Kosten basieren auf einem progn. Verbrauch)		32.481,57 €	14.000,00 €
1.2.3	Wasser		1.785,27 €	1.785,27 €
1.2.4	Abwasser		243,60 €	243,60 €
1.2.5	Niederschlagswasser		1.511,16 €	1.511,16 €
1.2.6	Schornsteinfeger		8,19 €	8,19 €
1.2.7	Heizkostenabrechnungen		845,72 €	845,72 €
1.2.8	sonstige Bewirtschaftungskosten		124,80 €	124,80 €
1.2.9	Materialaufwand für Einrichtungen und Ausstattungen		47,47 €	47,47 €
1.2.10	Reinigungsmaterial		2.761,09 €	2.761,09 €
1.2.11	übriger sonstiger Materialaufwand		258,63 €	258,63 €
1.2.12	Müllabfuhr		6.539,17 €	6.539,17 €
1.2.13	Fremdreinigung		1.227,05 €	1.227,05 €
1.2.14	Straßenreinigung		60,27 €	60,27 €
1.2.15	Mieten, Pachten, Erbbauzinsen		1.060,96 €	1.060,96 €
1.2.16	Aufwendungen für Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung		224,16 €	224,16 €
1.2.17	Beiträge für gebäudebezogene Versicherungen		2.770,65 €	2.770,65 €
1.2.18	übrige sonstige betriebliche Aufwendungen		120,21 €	120,21 €
1.2.19	Grundsteuer		2.263,44 €	2.263,44 €
1.2.20	Kosten aus ILV Bauhof		1.833,33 €	1.833,33 €
1.2.21	Personalkosten (Hausmeister, Reinigung)		98.594,09 €	98.594,09 €
	<b>Zwischensumme</b>		<b>181.455,29 €</b>	<b>161.279,26 €</b>
	<b>Folgekosten I</b>		<b>199.188,19 €</b>	<b>174.068,06 €</b>
<b>2</b>	<b>Finanzierungskosten</b>			
2.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	ca.	34.244,04 €	77.290,07 €
	<b>Folgekosten II</b>		<b>34.244,04 €</b>	<b>77.290,07 €</b>
<b>3</b>	<b>Abschreibungen</b>			
3.1	Abschreibungen auf Gebäude	50	90.135,00 €	215.267,67 €
3.2	Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	10	2.500,00 €	43.200,00 €
	<b>Folgekosten III</b>		<b>92.635,00 €</b>	<b>258.467,67 €</b>
<b>4</b>	<b>Erlöse</b>			
4.1	Pachten und Nebenkosten Gaststätte/Geschäftsräume/Wohnung		-100.479,42 €	-120.479,42 €
4.2	Auflösung von SoPo aus Landeszuschuss	50	0,00 €	-33.579,10 €
	<b>Erlöse IV</b>		<b>-100.479,42 €</b>	<b>-154.058,52 €</b>
	<b>jährliche Gesamtfolgekosten</b>		<b>225.587,81 €</b>	<b>355.767,28 €</b>

Infolge der Rathaussanierung ist von einer Mehrbelastung an Folgekosten von jährlich 130.179,47 € auszugehen.

PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN