



UNSER WACHTBERG
Fraktion der Wählervereinigung
im Rat der Gemeinde Wachtberg

Fraktion der Wählervereinigung UNSER WACHTBERG
c/o Ulrich Feyerabend, Quellenstr. 24a, 53343 Wachtberg

Bürgermeister der Gemeinde Wachtberg
Herrn Jörg Schmidt
Rathausstraße 34

53343 Wachtberg

Vorsitzender:
Ulrich Feyerabend
Quellenstr. 24a
53343 Wachtberg
Mobil: 0172 / 3472536
E-Mail: Uli.Feyerabend@gmx.de

Stellvertretende Vorsitzende
Jutta von der Gönna
Quellenstr. 30
53343 Wachtberg
Tel.: 0228 642516
E-Mail: jutta.vondergoenna@h-brs.de

Wachtberg, 06.11.2023

Antrag für die Sitzung des Rates der Gemeinde Wachtberg am 14.12.2023

Feststellung des Sanierungsbedarfs und der Sanierungskosten bei dem als Rathaus genutzten Gebäude

Sehr geehrter Herr Schmidt,

für die Ratssitzung vom 14. Dezember 2023 stellen ich für die Fraktion der Wählergemeinschaft Unser Wachtberg die nachfolgenden Anträge, die ich auf die Tagesordnung zu setzen bitte:

Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah die Begutachtung durch einen oder mehrere unabhängige(n) Sachverständige(n) mit dem Ziel in Auftrag zu geben, Feststellungen zur Bausubstanz des Rathauses und dem sich aus dem Zustand des Gebäudes ergebenden Sanierungsbedarf sowie einer möglichen Schadstoffbelastung zu treffen, ferner Aussagen zu den sich aus einem festgestellten Sanierungsbedarf ergebenden Kosten einer Sanierung.

Als Auswahlkriterium für die Beauftragung soll der Sachkunde des/der Sachverständigen oberste Priorität zukommen.

Bei beschränkter Vergabe ist der Haupt- und Finanzausschuss bei der Auswahl des Teilnehmerkreises zu beteiligen.

Wegen der Kosten der Maßnahme und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Haushalt der Jahre 2023/2024 könnte eine vorherige Beteiligung des Haupt- und Finanzausschusses erforderlich sein, auch wenn der Ausschuss in der Sache bereits eine, wenn auch anderslautende, Beschlussfassung getroffen hat. Wir bitten daher, erforderlichenfalls die vorherige Beteiligung des Haupt- und Finanzausschusses in der Sitzung vom 23.11.2023 vorzusehen.

Begründung:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung vom 03.11.2022 folgenden Beschluss gefasst:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Wachtberg, in den zukünftigen Jahren Haushaltsmittel für die Realisierung eines Rathausesneubaus an einem zentralen Standort vorzusehen soweit ein adäquates Grundstück erworben werden kann. Ein Statuswechsel wird unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt.

Diese Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses beruhte auf dem Ergebnis der von der Firma DKC Kommunalberatung GmbH erstellten Machbarkeitsstudie und der darin vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die Studie und deren Ergebnis rechtfertigen indes nach jetzigem Kenntnisstand keinesfalls den Schluss, der Neubau eines Rathauses an anderer Stelle würde die wirtschaftlichste Lösung darstellen.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Wirtschaftlichkeit halten nach unserer Bewertung einer Überprüfung in finanzieller sowie technischer Sicht nicht stand. Nach aktuellem Kenntnisstand erscheint vielmehr eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoller zu sein. Daher erscheint es unerlässlich, das Rathaus einer Begutachtung zu unterziehen, um den Sanierungsbedarf und die sich daraus ergebenden Sanierungskosten valide feststellen zu können. Nur auf valider Faktenlage kann eine verlässliche Aussage zur Wirtschaftlichkeit und damit über den künftig einzuschlagenden Weg getroffen werden.

Bisher von Seiten der Verwaltungsspitze getätigte Aussagen, das Gebäude sei marode und wirtschaftlich nicht sanierungsfähig, stehen im Widerspruch zum Inhalt der Verwaltungsvorlage 2018/0253. In dieser Vorlage wird zum Zustand des Rathauses u.a. ausdrücklich ausgeführt, das Gebäude sei in seiner Kernsubstanz gesund und könne an seinem derzeitigen Standort saniert werden. Gegenteilige Erkenntnisse sind bislang nicht bekannt geworden.

Auch im Hinblick auf diese nicht miteinander vereinbaren Aussagen erscheint es unerlässlich, den Zustand des Gebäudes festzustellen.

Wie im Folgenden ausgeführt werden wird, sind allerdings auch die Aussagen der Machbarkeitsstudie zur Wirtschaftlichkeit in Zweifel zu ziehen. Teilweise erscheinen die Aussagen der Studie unplausibel, teilweise bleiben wesentliche Faktoren für eine Bewertung der Wirtschaftlichkeit unberücksichtigt. Da im Variantenvergleich die Differenzen in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung jedenfalls zwischen den Varianten 1 und 3 gering sind, was bei Berücksichtigung des Ergebnis maßgeblich beeinflussender Faktoren auch für die Varianten 2 und 3 gilt, somit letztlich für den Vergleich aller Varianten, ist es aus unserer Sicht unerlässlich, Klarheit über die Kosten einer Sanierung zu erhalten. Denn insoweit handelt es sich um den Posten mit den größten Unwägbarkeiten im Wirtschaftlichkeitsvergleich.

Die vorstehenden Gesichtspunkte rechtfertigen schon allein die beantragte Begutachtung. Dennoch soll zu den Grundlagen der nach der Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses noch ausstehenden Entscheidung des Gemeinderates in Sachen „Rathausneubau“ nachfolgend weitere Ausführungen erfolgen, um die Wichtigkeit einer Begutachtung noch deutlicher herauszustellen:

I. Bewertung der Wirtschaftlichkeit nach Maßgabe des saldierten Ressourcenverbrauchs

Die Schlussfolgerung zur Wirtschaftlichkeit nach Maßgabe des saldierten Ressourcenverbrauchs ist selbst unter Zugrundelegung des Zahlenwerks der Machbarkeitsstudie nicht plausibel. Statt der Variante 3 (Neubau an anderer Stelle) hätte unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten vielmehr die Variante 1 (Sanierung mit Anbau) als wirtschaftlichste Lösung durchs Ziel gehen müssen. Dies ergibt sich schon aus Folgendem:

Der Vergleich der Varianten 1 und 3 führt zu einem angeblichen wirtschaftlichen Vorteil der Variante 3 gegenüber der Variante 1 von rd. 1,9 Mio. €. Für die Frage der Wirtschaftlichkeit bleiben in der Studie allerdings folgende Punkte unberücksichtigt:

1. Bei den barwertigen Aufwendungen verursacht die Variante 1 im Betrachtungszeitraum um rd. 130.000 € geringere Aufwendungen als die Variante 3. Zudem sind die im Haushalt zu kompensierenden Abschreibungen bei der Variante 1 um rd. 940.000 € geringer als bei der Variante 3.

Beides spricht für eine größere Wirtschaftlichkeit der Variante 1.

2. Die Variante 3 erfordert eine um 2,95 Mio. € höhere Investition als die Variante 1. Wäre die Variante 3 tatsächlich wirtschaftlicher, müsste dieses Mehr im Bereich der Investition sich auch im Endergebnis des saldierten Ressourcenverbrauchs niederschlagen. Von größerer Wirtschaftlichkeit wäre angesichts der barwertigen Aufwendungen nur auszugehen, wenn die höhere Investition im Vergleich zur Variante 1 erhalten bliebe und möglichst zusätzlich ein Plus erwirtschaftet würde. Tatsächlich wird die höhere Investition allerdings bereits zu einem Drittel durch höhere Abschreibungen „aufgefressen“, sodass von den 2,95 Mio. € nur 1,9 Mio.€ als Vorteil im saldierten Ressourcenverbrauch im Vergleich der beiden Varianten erhalten bleiben.
3. Die Schlussfolgerung der größeren Wirtschaftlichkeit für die Variante 3 ergibt sich auf Grundlage des saldierten Ressourcenverbrauchs ausschließlich aus einem höheren Restbuchwert. Der Restbuchwert beschreibt den kalkulierten Wert der Immobilie, den diese nach 30 Jahren Nutzungsdauer noch besitzt.

Der um 2 Mio. höhere Restbuchwert wird allerdings durch eine um 2,95 Mio. höhere Ausgangsinvestition „erkauft“ (s.o.). Es kann daher nicht nachvollzogen werden, warum das sich letztlich ergebende wirtschaftliche Minus von 1 Mio. € zu größerer Wirtschaftlichkeit der Variante 3 führen soll.

Letztlich „belohnt“ die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage des saldierten Ressourcenverbrauchs eine höhere Ausgangsinvestition, da diese im Grundsatz immer zu einem höheren Restbuchwert führt, solange die barwertigen Aufwendungen, wie im Vergleich der Varianten 1 und 3 (siehe Ziffer 1.), sich nicht gravierend unterscheiden. Vergessen wird dabei allerdings, dass ein Restbuchwert nicht mehr ist, als ein Posten in der Bilanz der Gemeinde, ohne dass das Rathaus als solches als Wirtschaftsgut tatsächlich zur Verfügung steht.

II. Weiterer Kritikpunkte an der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Machbarkeitsstudie

1. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Variante 1 müsste bei den Kosten der Bauausführung eingerechnet werden, dass für sämtliche Maßnahmen, die über die Fassade des Gebäudes umgesetzt werden können, also Schall- und Wärmeschutz, Fenster, Heiz- und Lüftungssysteme, Leitungsführungen für die angrenzenden Räume etc, Fördermittel der KfW i.H.v. 45% als Tilgungszuschuss zur Verfügung stehen.

Der Einbeziehung der Fördermöglichkeiten kann nicht entgegengehalten werden, es sei nicht klar, wann die Investitionsentscheidung getroffen werde und ob dann Fördermittel zur Verfügung stünden. Zunächst ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vor dem Hintergrund der aktuellen Sachlage anzustellen, wozu auch die Fördermöglichkeiten gehören. Sollten diese entfallen, liegen dennoch die für eine Beurteilung wesentlichen Daten vor, sodass jedenfalls vor Projektbeginn und damit zu einem Zeitpunkt, zu dem ein Förderantrag zu stellen wäre, erforderlichenfalls umgesteuert werden könnte. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass Fördermöglichkeiten wesentlichen Einfluss für die Entscheidung haben können, was und wann etwas angesichts eines festgestellten Sanierungsbedarfs gemacht wird.

Weiter wäre für eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen, dass auch für eine Umstellung der vorhandenen Heizungsanlage auf eine klimafreundliche Technik Fördermittel der KfW von bis zu 40%, max. 4 Mio. € je Objekt, zur Verfügung stehen.

Die beiden vorstehenden Punkte sind nicht in die Kalkulation der Studie eingeflossen. Hieraus ergibt sich daher ein weiterer Anhaltspunkt für eine sogar deutliche Überlegenheit der Variante 1 aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten.

Besteht aber in Bezug auf den Zustand des Gebäudes Handlungsbedarf -so die Aussagen der Verwaltungsspitze-, ist ein zeitnaher Handlungsbedarf kein bloß theoretischer Punkt, sodass angesichts derzeit bestehender Fördermöglichkeiten auch zeitnah Gewissheit über den Gebäudezustand und ein damit einhergehendes weiteres Vorgehen erlangt werden müssen.

2. Beim Vergleich der Varianten unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten müsste bei den Varianten 2 und 3 zudem einbezogen werden, dass der Restbuchwert des derzeitigen

Rathauses bei Abriss bzw. Aufgabe des Gebäudes in dem betreffenden Jahr als Sonderabschreibung voll auf den Haushalt und die Höhe des Eigenkapitals durchschlagen und zu einer Belastung in Höhe des Restbuchwertes führen müsste. Die entsprechenden Auswirkungen sind in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie unterblieben.

Für die Varianten 2 und 3 ergeben sich im Vergleich zur Variante 1 hieraus ebenfalls negative Auswirkungen in Bezug auf deren Wirtschaftlichkeit.

3. Im Variantenvergleich ist bei der Variante 3 das zu beschaffende Grundstück außer Ansatz geblieben. Das ist nach unserer Auffassung jedenfalls insoweit unzutreffend, als zumindest die Grunderwerbsnebenkosten wie Notar, Grunderwerbssteuer, Eintragungskosten oder die Kosten der Besicherung in die Kalkulation einfließen müssen. Hinzukommen müssten weiter die für die Zinsen für den zum Grunderwerb erforderlichen Kredit. Die vorstehenden Punkte wären schon als barwertige Aufwendungen in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzubeziehen.

Auch allein dieser Gesichtspunkt ist geeignet, den in der Studie dargestellten Vorsprung im Rahmen des saldierten Ressourcenverbrauchs in einen Nachteil zu verkehren.

An dieser Stelle kann auch nicht eingewandt werden, man wisse ja nicht, was mit dem „alten“ Grundstück passiere, eventuell könne bei einem Verkauf sogar ein Plus erwirtschaftet werden. Mit einer derartigen Alternativbetrachtung würde der Grundsatz der Vergleichbarkeit der Varianten verlassen und zwar unabhängig davon, dass nach der Grundsatzentscheidung des Rates in Zukunft Grund und Boden nur noch in Erbpacht vergeben werden soll.

4. In der Studie wird für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein am Markt nicht realisierbar niedriger Zinssatz von 1,2% zugrunde gelegt. Bei marktüblichen Zinsen zwischen 3,5% und 4,5% führt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung schon ohne Berücksichtigung der aller übrigen Punkte dazu, dass der angebliche wirtschaftliche Vorteil der Variante 3 immer geringer wird.

Wie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach Maßgabe des saldierten Ressourcenverbrauchs unter Zugrundelegung marktüblicher Zinsen aussähe, ergibt sich aus den beiden Anlagen, auf die wir verweisen.

Aus den beiden beigefügten Anlagen, in denen das Zahlenwerk der Machbarkeitsstudie mit Ausnahme der Zinssätze und der sich daraus ergebenden Zinszahlungen 1:1 übernommen wurde, lässt sich ferner ablesen, wieviel die Gemeinde tatsächlich aufwenden und in den Haushalten der nächsten 26,5 bzw. 30 Jahre kompensieren muss, um das Projekt je nach gewählter Variante zu realisieren.

5. Bei der Variante 1 ist nach den Angaben in den Gremien und in der Bürgerinformation davon auszugehen, dass für die Sanierungsvariante ein Sanierungsumfang angesetzt ist, nach dem das bisherige Rathaus letztlich in einen neubauähnlichen Zustand versetzt würde. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, dass die Studie für

die Bauunterhaltung bei der Variante 1 rd. 1,4 Mio. € mehr berücksichtigt, als bei der Variante 3.

Wenn sich die Kosten der Bauunterhaltung verringern, würde das die barwertigen Aufwendungen entsprechend reduzieren, was ebenfalls zu einem Vorteil der Wirtschaftlichkeit der Variante 1 führen würde.

6. Im Vergleich der Varianten 2 und 3, die beide einen kompletten Neubau voraussetzen, ist nicht nachvollziehbar, warum bei der Variante 2 rd. 1,1 Mio. € mehr für die Bauunterhaltung anfallen sollen, als bei der Variante 3. Bei zwei Neubauten müssten die Bauunterhaltungskosten gleich hoch sein.
7. Wie bereits in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.11.2022 thematisiert, ist der Bedarf für eine Tiefgarage bei der Variante 2 nicht erkennbar. Es ist nicht plausibel, warum bei letztlich gleicher Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks in der Variante 1 keine Tiefgarage erforderlich ist, in der Variante 2 hingegen schon. Hierdurch würde allerdings der „Vorsprung“ der Variante 3 gegenüber der Variante 2 mindestens aufgezehrt. Unter Berücksichtigung der durch den Erwerb eines Grundstücks veranlassten Kosten würde die Variante 2 gegenüber der Variante 3 obsiegen.

Die Kalkulation einer Tiefgarage hinterlässt daher den Eindruck, dass auf das Ergebnis des Variantenvergleichs durch künstliche Kostentreibung Einfluss genommen werden soll.

8. Bei Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Varianten 0 müsste neben dem veränderten Zinsniveau auch berücksichtigt werden, dass die Kosten von Instandsetzungsarbeiten sukzessive anfallen und nicht auf einmal, sodass sie nicht über 26,5 / 30 Jahre zu finanzieren wären.
9. Zu Variante 0 wird auf Seite 7 der Machbarkeitsstudie ausgeführt, es würden insoweit allein die zur Aufrechterhaltung der Betriebsgenehmigung zwingend notwendigen Instandsetzungen berechnet. Wir gehen derzeit davon aus, dass es für das Rathaus keine Betriebsgenehmigung gibt und es einer solchen auch nicht bedarf. Auch die insoweit erbetene Aufklärung ist bislang leider nicht erfolgt.

III. Kritikpunkte außerhalb der Studie:

1. Gegen eine bautechnische Untersuchung des Rathauses wurde bislang vorgebracht, man habe Angst, Schadstoffe zu finden, die aufgrund des Baujahres zu erwarten seien, und dann werde dort niemand mehr arbeiten. Hierzu gilt Folgendes:
 - a) Am Rathaus sind bereits in der Vergangenheit Erweiterungen und Umbauten vorgenommen worden, ohne dass sich bislang Anhaltspunkte für die Existenz von Schadstoffen ergeben hätten. Das Risiko scheint daher überschaubar.
 - b) Allein die Untersuchung führt nicht zwingend dazu, dass das Rathaus nicht mehr genutzt werden könnte, sollten dort Schadstoffe gefunden werden. In vielen Gebäuden finden sich sog. Schadstoffe verbaut, die allerdings unkritisch sind, solange sie nicht in die Umgebung gelangen. Sollten sich Schadstoffe finden und

werden die betreffenden Bereiche wieder so hergestellt wie vor der Untersuchung, steht einer gefahrlosen Weiternutzung nichts im Wege.

- c) Sollten allerdings Schadstoffe in die Umgebung gelangen, so geschieht dies auch jetzt und im Interesse aller in diesen Bereichen tätigen Personen bestünde dringender Handlungsbedarf, und zwar schon jetzt und auch ohne die Untersuchung. Auch aus diesem Grund ist es also angezeigt, dass sich die Gemeinde schlau macht und eine Begutachtung veranlasst.
- d) Eine mögliche Schadstoffbelastung taugt zudem deshalb nicht als Argument gegen eine Untersuchung, da eine Belastung selbst für den Fall eines Abrisses festgestellt werden muss. Als Grundstückeigentümer ist die Gemeinde für die dann erforderliche Beseitigung verantwortlich und wird die Kosten hierfür selbst im Fall einer Veräußerung tragen müssen

2. Der von der Verwaltung angemeldete zusätzliche Flächenbedarf nicht nachvollziehbar.

Aktuell wird das Rathaus von 87 Mitarbeitenden (MA) genutzt. Bei einer Nutzfläche (NUF) von 1.530 m² auf einer Bruttogrundfläche (BGF) von 2.314 m² entspricht das 18 m² NUF je MA bzw. 27 m² BGF je MA.

Der von der Verwaltung vorgegebene zusätzliche Bedarf für die Unterbringung von weiteren 37 MA führt bei der Variante 1 zu einem zusätzlichen Flächenbedarf von 1.095 m² NUF bzw. 1.752 m² GBF. In den Varianten 2 und 3 liegt der zusätzliche Flächenbedarf mit 990 m² NUF bzw. 1.545 m² BGF geringfügig darunter. Dies bedeutet allerdings, dass für den Bereich der Erweiterung rd. 70 m² NUF je MA bzw. über 100 m² BGF je MA angesetzt sind. Selbst wenn unterstellt wird, dass die derzeitigen Räumlichkeiten beengt sind und insbesondere der Ratssaal einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden muss, ist dieses Zahlenwerk nicht plausibel.

Dies bestätigt auch die Gesamtschau des neuen oder sanierten Gebäudes. Der im Bestand vorhandene Flächenbedarf je MA (18m² NUF & 27 m² BGF) würde auch in der Gesamtschau auf 30 m² NUF je MA und 47 m² BGF je MA in der Variante 1 bzw. auf 29 m² NUF je MA und 44 m² BGF je MA in den Variante 2 und 3 steigen. Dieser Anstieg im Flächenbedarf ist nicht nachvollziehbar.

Bislang gehen wir davon aus, dass der Größenzuschnitt der derzeitigen Büros als ausreichend erachtet wird und lediglich für einzelne Personen größere Büros, ferner Besprechungsräume und ein neuer Ratssaal als Erfordernis formuliert sind. Dies müsste sich im Flächenbedarf nachvollziehbar niederschlagen.

Auch an dieser Stelle haben wir für die vorstehende Kritik an der Studie aus Gründen der Vergleichbarkeit und mangels valider anderweitiger Erkenntnisse dennoch das Zahlenwerk der Studie zugrunde gelegt, obwohl wir davon ausgehen, dass eine Untersuchung der Geschäftsprozesse und der Auswirkungen der Digitalisierung einen geringeren Flächenbedarf ergeben werden.

3. Wir können nicht erkennen, warum eine Boden- oder Deckendämmung im Kellergeschoss für erforderlich gehalten wird. Im Keller befinden sich zwar aktuell zwei Räume, die als Aufenthalts- bzw. Besprechungsraum genutzt werden. Diese Räume dürften im Zuge einer Sanierung mit Anbau aus dem KG verlegt werden. Ansonsten befinden sich dort Technik- und Lagerräume. Bei derart genutzten Räumen ist indes i.d.R. sogar ein kühles Raumklima wünschenswert. So bedürfen z.B. Serverräume regelmäßig einer Klimatisierung. Eine fehlende Isolierung der Bodenplatte wäre daher in gewissen Grenzen sogar von Vorteil.

Dennoch könnte bei reiner Nutzung zu Lager- und Technikzwecken zur Verhinderung von Kältebrücken sowie zur Vermeidung von Kondenswasser und Schimmelbildung eine Innendämmung des Fußbodens oder eine Deckendämmung angebracht werden, da in diesem Fall die für Arbeitsstätten notwendigen Raumhöhen nicht einzuhalten wären. Diese Räume wären dann gerade keine Arbeitsräume im Sinne der Arbeitsstättenverordnung, da in ihnen dann keine dauerhaften Arbeitsplätze eingerichtet wären (§ 2 Abs. 3 ArbStättV).

Eine fehlende Isolierungsmöglichkeit des Kellergeschosses taugt daher nicht Argument und Ausschlusskriterium einer Sanierung.

4. Der Neubau eines Rathauses anstelle einer Sanierung wäre zudem aus Klimaschutzgründen bedenklich. In dem vorhandenen Gebäude sind Unmengen sog. grauer Energie gebunden. Graue Energie umfasst dabei die Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle, zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung.

Selbst wenn man unterstellt, dass in technischer Hinsicht viel erneuert werden muss, betrifft die graue Energie insbesondere den Bereich der Baustoffe (Beton, Steine), die hergestellt und nach Wachtberg verbracht und verbaut werden müssten, wohingegen diese Materialien des Bestandsgebäudes „verloren“ und zu entsorgen wären.

Klimarelevante Aspekte wurden in der Studie nicht berücksichtigt. Bezieht man sie ein, ergeben sich weitere triftige Gründe, die Sanierung des vorhandenen Gebäudes einem Neubau vorzuziehen. Auch diesem Gesichtspunkt wird man im anstehenden Entscheidungsprozess Gewicht beimessen müssen. Sollte sich ein Neubau als wirtschaftlich sinnvoller erweisen, wofür derzeit nichts spricht, würde die Frage zu stellen und zu beantworten sein, wieviel es uns wert ist, eine weniger wirtschaftliche Lösung aus Gründen des Klimaschutzes dennoch zu verfolgen. Auch hierfür benötigen wir die aus der beantragten Untersuchung zu erzielenden Erkenntnisse.

5. Ein weiterer, gerade für Wachtberg gewichtiger Punkt, ist, neben zusätzlicher Versiegelung mit den bekannten Folgen bei Starkregenereignissen, der Verlust bislang nicht baulich, sondern im Zweifel landwirtschaftlich genutzten Bodens.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass es aus den verschiedensten Blickwinkeln gewichtige Gründe dafür gibt, das vorhandene Rathaus in Sachen Sanierungsfähigkeit und Sanierungskosten einer sehr genauen Betrachtung zu unterziehen.

Da die Ausschüsse und der Rat in Anbetracht der Zuständigkeitsordnung nur im Vorfeld einer Ausschreibung Einfluss auf eine Vergabe durch Festlegung der Vergabekriterien und die Auswahl der möglichen Bieter nehmen kann, halten wir eine Einbeziehung des Haupt- und Finanzausschusses für wichtig.

Zu den Kosten der Begutachtung und der Ermittlung des Sanierungsaufwandes können wir keine Angaben machen. In der Produktgruppe 1.01.07 stehen unter 5000137 im Haushalt von über 5 Mio. € für den Erwerb von Grundstücken zur Verfügung. Da die beantragte Begutachtung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses zur Errichtung eines Neubaus für ein Rathaus aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten steht, dürften die Kosten der Begutachtung ohne Weiteres aus den etatisierten Mitteln herangezogen werden können. In jedem Fall handelt es sich bei der beantragten Begutachtung um den Teil einer geplanten Investitionsmaßnahme, nämlich die Vorbereitung der Investitionsentscheidung, sodass die vorbezeichneten investiv veranschlagten Mittel jedenfalls als Deckungsmittel herangezogen werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Feyerabend