

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: Baudezernat
2021/0040

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	29.03.2021	öffentlich

Weiteres Vorgehen Rathaus Laupheim

-Ratsbegehren

-Fraktionübergreifender Antrag Rathaus (OL und SPD) (Sanierungsoptionen und Fördermittel)

-Bestehende Vertragsverhältnisse (mündlicher Vortrag)

Kurzfassung:

- Ratsbegehren
Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt die Rahmenbedingungen für ein sogenanntes Ratsbegehren in der Frage einer Sanierung oder Neubau des Rathauses aufzuzeigen. Das Bürgerbegehren „Neubau Rathaus“ vom 19. Oktober 2020 wurde durch den Gemeinderat für unzulässig erklärt. Gemäß § 21 Abs. 1 GemO kann der Gemeinderat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen aller Mitglieder beschließen, dass eine Angelegenheit des Wirkungskreises der Gemeinde, für die der Gemeinderat zuständig ist, der Entscheidung der Bürger unterstellt wird (Ratsbegehren).
- Fraktionsübergreifender Antrag Rathaus (OL und SPD) (Sanierungsoption und Fördermittel)
Gemäß § 34 | GemO BW haben die „Offene Liste“ sowie die „SPD“ zum Projekt Rathaus Anträge gestellt.
- Bestehende Vertragsverhältnisse (mündlicher Vortrag)

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussvorlage setzt sich aus mehreren Beschlüssen und Anträgen zusammen über die einzeln zu entscheiden ist.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	79.000 Euro (Bürgerentscheid)	Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	191124-001
Kostenstelle:	Mehrere KS, u.a Personalkosten	Kostenstelle:	112402
Kostenträger:		Kostenträger	11240000
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:		Mittelübertragung Budget:	

<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Gäste/Sachverständige/r:	<input type="checkbox"/> Ja
	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Brevmaier	11.03.2021	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	10.03.2021	Zustimmung			

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

Sachdarstellung:

Ratsbegehren

Das Bürgerbegehren „Neubau Rathaus“ vom 19. Oktober 2020 wurde mit Beschluss des Gemeinderates am 14. Dezember 2020 (2020/0273) für unzulässig erklärt. Eine Bürgerinitiative beehrte einen Bürgerentscheid um die Frage: „Soll ein neues Rathaus entsprechend den Plänen des Wettbewerbssiegers K 9 Architekten gebaut und das alte Rathaus abgerissen werden?“.

Trotz Unzulässigkeit kann der Gemeinderat gemäß § 21 Abs. 1 GemO mit einer Mehrheit von zwei Dritteln seiner Mitglieder beschließen, einen Bürgerentscheid durchzuführen, sogenanntes Ratsbegehren.

In der Sitzung am 14. Dezember 2020 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, Rahmenbedingungen inkl. der finanziellen Auswirkungen für ein mögliches Ratsbegehren zu ermitteln.

I. Fragestellung eines Ratsbegehrens

Der Gemeinderat ist grundsätzlich frei zu entscheiden, welche Frage er den Bürgern zur Entscheidung „vorlegt“. Gemäß § 21 Abs. 1 GemO kann der Gemeinderat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen

aller Mitglieder beschließen, dass eine Angelegenheit des Wirkungskreises der Gemeinde, für die der Gemeinderat zuständig ist, der Entscheidung der Bürger unterstellt wird.

Hierfür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss sich um eine Angelegenheit des Wirkungskreises der Gemeinde, für die der Gemeinderat zuständig ist, handeln.
2. Die zur Entscheidung stehende Angelegenheit darf nicht zu denen gehören, für die nach § 21 Abs. 2 GemO der Bürgerentscheid ausdrücklich ausgeschlossen ist und
3. die Durchführung des Bürgerentscheides muss mit zwei Dritteln der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderates beschlossen werden.

Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 2 liegen vor.

Ein Ratsbegehren und der daraus resultierende Bürgerentscheid kommt einem Gemeinderatsbeschluss gleich. Die Rahmenbedingungen für einen Bürgerentscheid müssen hinreichend bestimmt sein, sodass die Bürger genau wissen, worüber sie abstimmen.

Möchte der Gemeinderat ein Ratsbegehren mit der Frage der Sanierung des Rathauses auf den Weg bringen, bedeutet das, dass die Art der Sanierung (Sanierung mit Erweiterung, Sanierung ohne Erweiterung, Kernsanierung, „Pinselsanierung“ etc.) konkret beschlossen sein muss. Auch die daraus entstehenden Kosten müssen möglichst klar sein; so als würden sie über eine Beschlussvorlage der Verwaltung entscheiden.

Im Ergebnis ist ein Ratsbegehren mit einer Frage nach einer „Sanierung“ des bestehenden Rathauses nach Auffassung der Verwaltung sowie der beauftragten Rechtsanwältin unzulässig, da die Frage nicht hinreichend bestimmt ist. Ein Ratsbegehren mit der Fragestellung aus dem Bürgerbegehren vom 19. Oktober 2020 ist zulässig („Soll ein neues Rathaus entsprechend den Plänen des Wettbewerbssiegers K 9 Architekten gebaut und das alte Rathaus abgerissen werden?“).

II. Zeitachse, möglicher Wahltag

Nach dem Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung eines Ratsbegehrens gibt es keine gesetzliche Frist, wann dieses durchzuführen ist. Ein gültiges Bürgerbegehren ist binnen zwei Monaten nach dem Einreichen auf die Zulässigkeit zu prüfen und im Anschluss binnen vier Monaten durchzuführen.

Spätestens 20 Tage vor dem Wahltag sind alle wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürger über den Inhalt des Ratsbegehrens zu informieren.

Unter Berücksichtigung der Vorbereitungen und Durchführung von Informationsveranstaltungen und -materialien, Planung des Wahltages, der im März 2021 anstehenden Landtagswahl, der Oster-, Pfingst- und Sommerferien und sehr enger personeller Ressourcen (0,20 VZÄ im Haupt- und Personalamt) schlagen wir als Wahltag

Sonntag, den 26. September 2021, Tag der Bundestagswahl

vor.

Den Bürgerentscheid am Tag der Bundestagswahl durchzuführen ergibt Synergien für Wählerinnen und Wähler sowie für die Verwaltung. Die Laupheimer Bürgerinnen und Bürger müssen nach der Landtagswahl im März „nur“ ein weiteres Mal zur Wahlurne gehen. Dadurch ist eine höhere Wahlbeteiligung zu prognostizieren. Für die Verwaltung ergeben sich Kostenersparnisse insbesondere für Wahlhelferentschädigungen und die interne Leistungsverrechnung für den Bauhof. Wahlbüros müssen nur einmal organisiert, auf- und abgebaut werden; ehrenamtliche Wahlhelfer nur einmal berufen werden. Durch diese Zusammenlegung der Wahltage ergäbe sich eine Ersparnis von rund **20.700,00 EUR**.

III. Information über die Inhalte des Ratsbegehren

Wird ein Bürgerentscheid aufgrund eines Ratsbegehren durchgeführt, muss den Bürgern die innerhalb der Gemeindeorgane vertretene Auffassung durch Veröffentlichung oder Zusendung einer schriftlichen Information bis zum 20. Tag vor dem Bürgerentscheid dargelegt werden.

In Laupheim sind etwa 17.200 Bürgerinnen und Bürger wahlberechtigt.

Mit der Durchführung eines Bürgerentscheides aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates (§ 21 Abs. 1 GemO) geht die Verantwortung für die Sachentscheidung auf die Bürgerschaft über. Da diese Verantwortung nur getragen werden kann, wenn die Bürgerschaft die für die Entscheidung maßgebenden, sich aus der Gesamtsituation der Gemeinde und insbesondere ihren wirtschaftlichen Verhältnissen ergebenden Gesichtspunkten kennt, muss sie die hierfür erforderlichen Informationen erhalten können. Ziel der Informationspflicht ist es, den Bürgern ein umfassendes Bild von der Thematik, die Gegenstand der Bürgerentscheids ist, zu vermitteln.

Es ist die innerhalb der Gemeindeorgane vertretene Auffassung darzulegen. Gemeindeorgane sind der Gemeinderat und der Oberbürgermeister. Es ist daher sowohl die Stellungnahme des Gemeinderates als auch des Oberbürgermeisters darzustellen. Die Darstellung der Auffassung des Gemeinderates umfasst auch die Stellungnahme der einzelnen Gemeinderatsfraktionen und -gruppierungen sowie ggf. einzelner Gemeinderatsmitglieder, die eine von der Mehrheitsmeinung abweichende Auffassung vertreten.

Eine bestimmte Form der Information ist nicht vorgegeben. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass die Bürger vom Inhalt der Information Kenntnis nehmen können. Die Information ist danach z. B. durch

- Mitteilungsblätter der Ortschaften (Sonderseiten oder Beilage),
- Informationsflyern oder -broschüren,
- ortsübliche Bekanntmachung, **oder**
- einer Homepage

zu übersenden.

Sie kann auch im Rahmen einer Bürger-/Einwohnerversammlung erfolgen. Eine typische Bürgerversammlung ist wegen der derzeitigen Corona-Pandemie unter Umständen nicht möglich. Digitale Alternativen müssten hierzu im Einzelnen geprüft werden.

IV. Kosten

Mit folgenden grob geschätzten Kosten muss gerechnet werden:

1. Durchführung des Bürgerentscheids: Ehrenamtliche Entschädigung Wahlhelfer, Stimmzettel, Merkblätter, Briefumschläge, Wahlbenachrichtigungen, Öffentliche Bekanntmachungen, interne Leistungsverrechnung Bauhof, etc.: **72.000,00 EUR**
2. Bürger-/Einwohnerversammlung: Miete, Technik, Moderation: **7.000,00 EUR**
3. Infolyer / Broschüre: Gestaltung 1.300,00 EUR, Druck pro Seite ca. 0,02 EUR.
 - a. Annahme: Informationsbroschüre mit 10 Seiten, Auflage 17.200 Wahlberechtigte: **3.440,00 EUR**
 - b. Annahme: Informationsbroschüre mit 25 Seiten, Auflage 17.200 Wahlberechtigte: **8.600,00 EUR**
4. Sonderausgabe in den Mitteilungsblättern der Ortschaften:
 - a. Annahme: Sonderausgabe im Umfang von 10 Seiten, Auflage 2.610, Druck pro Seite 0,03 EUR: **783,00 EUR**
 - b. Annahme: Sonderausgabe im Umfang von 25 Seiten, Auflage 2.610, Druck pro Seite 0,03 EUR: **1.957,00 EUR**
5. Veröffentlichung auf der städtischen Homepage; Layout und Pflege durch externen Dienstleister: **150,00 EUR**
6. Begleitung des Gesamtprozesses durch einen Rechtsanwalt / Verfahrensbegleiter: **10.000,00 EUR**.

Summe mit Alternativen 3b und 4b: 99.707,00 EUR.

Summe mit Alternativen 3a und 4a: 93.373,00 EUR.

Ersparnis in beiden Alternativen bei Zusammenlegen des Wahltages mit der Bundestagswahl: 20.700,00 EUR.

Summe Alternative 3b und 4b am Wahltag Bundestagswahl: 79.000 EUR.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen diesen Betrag in die Haushaltsplanung 2021 aufzunehmen und sind im aktuellen Haushalt unter Sperrvermerk eingestellt. Kommt es zu keinem Bürger- oder Ratsbegehren werden diese Mittel nicht bewirtschaftet.

Beschlussvorschlag Ratsbegehren:

1. Der Gemeinderat stimmt für die Durchführung eines Ratsbegehren mit der Frage des Bürgerbegehrens: „Soll ein neues Rathaus entsprechend den Plänen des Wettbewerbssiegers K 9 Architekten gebaut und das alte Rathaus abgerissen werden?“.
2. Als Wahltag wird Sonntag, den 26. September 2021 (Tag der Bundestagswahl) festgelegt.
3. Zur Planung und Durchführung des Ratsbegehren werden 79.000 EUR in den Haushalt 2021 mit Sperrvermerk aufgenommen.

Fraktionsübergreifender Antrag Rathaus (OL und SPD) (Sanierungsoption und Fördermittel)

Zum weiteren Vorgehen im Projekt Rathaus wurden folgende Anträge (siehe Anlage) gestellt, über die einzeln zu entscheiden ist:

1. Die Verwaltung erarbeitet zeitnah Sanierungsoptionen für das Laupheimer Rathaus gemäß der Debatte vom 20.07.2020. In der nächsten Gemeinderatssitzung erwarten wir Informationen darüber, wann die Sanierungsoptionen dem Gremium vorgestellt werden.

Eine verwaltungsinterne Erarbeitung von Sanierungsoptionen zum Rathaus ist personell nicht leistbar. Um den fraktionsübergreifenden Antrag weiter bearbeiten zu können, werden andere Optionen als notwendig erachtet und vorgestellt.

Zur weiteren Vorgehensweise wurde daher als Diskussionsgrundlage ein Ablaufschema erstellt (siehe Anlage). Zunächst sollte gemeinsam mit dem Gemeinderat der weitere Ablauf besprochen werden. Als Ziel soll am Ende die Entscheidung über Art und Weise der Sanierung stehen.

Hierzu stellt sich die Frage, welche Vorarbeiten und Zwischenschritte erfolgen sollen bzw. müssen. Zum einen ist das Rathausgebäude an sich zu betrachten und hinsichtlich der möglichen Art und Weise der Sanierung zu untersuchen. Zum anderen soll die Fragestellung eines aktuellen zukunftsfähigen Raumprogramms aufgenommen werden.

Gebäude:

Bis auf Schadstoffuntersuchung werden die unten genannten Disziplinen in unterschiedlicher Detailtiefe in einem Wettbewerb von den teilnehmenden Büros bewertet und je nach Entwurf angepasst bearbeitet. Auch in einer Machbarkeitsstudie werden diese Punkte in Ansätzen berücksichtigt. Zur expliziten Aufgabenstellung einer Sanierung sind früher oder später im Prozess vertiefte Bestandsuntersuchungen sinnvoll.

Ein Statikgutachten liegt durch den bereits abgeschlossenen Wettbewerb vor. Auf Wunsch könnte dieses von einem weiteren Statiker überprüft und gegebenenfalls verifiziert oder auch neu erstellt werden. Zudem sind diverse andere Aspekte zu untersuchen. Anfragen zu jeweiligen Grobkosten haben stattgefunden:

- Statikgutachten ca. 5.000 – 10.000 Euro
(Verifizierung Bestandsgutachten. Auswirkungen auf Aufgabenstellung, bspw. Aufstockung)
- Gebäudesubstanz / Energetische Betrachtung: ca. 10.000 – 25.000 Euro
(Einschätzung erreichbarer Standard und Sanierungsprioritäten)
- Technik (HLKSE), Grobkonzept: ca. 10.000 – 20.000 Euro
(in Zusammenhang mit energetischer Betrachtung und erreichbarem energetischem Standard)
- Brand- / Arbeitsschutz Vorkonzept: ca. 5.000 – 10.000 Euro
(Aufzeigen von Problemen und Möglichkeiten hinsichtlich des Brand- und Arbeitsschutzes)
- Schadstoffuntersuchung: ca. 20.000 – 25.000 Euro
(hat ggf. Auswirkungen auf den Umfang der auszuführenden Arbeiten und die Sanierung)

Die Ergebnisse aus den Untersuchungen könnten in einem späteren Wettbewerbsverfahren Sanierung Verwendung finden und können erste Rückschlüsse auf das weitere Vorgehen geben – eventuell auch bereits hinsichtlich eines möglichen Bauablaufes.

Zusätzlich wäre zu überlegen, die Sanierungsergebnisse (entweder alle oder beispielsweise die besten fünf) aus dem bereits abgeschlossenen Wettbewerb nochmals vertiefter prüfen und analysieren zu lassen (möglicherweise auch durch Fachplaner) – eine Erstanalyse hat durch die Vorprüfung des Verfahrensbegleiters stattgefunden.

Diese Erkenntnisse (Vorteile und Nachteile der jeweiligen Sanierungsentwürfe, beispielsweise Machbarkeit einzelner Fragestellungen einer Bestandssanierung) könnten als Hilfestellung für den weiteren Verfahrensablauf dienen.

Schätzung: ca. 5.000 – 10.000 Euro
(Schätzung mit Einbezug Fachplaner: ca. 15.000 – 25.000 Euro)

Raumprogramm:

In den letzten Besprechungen war immer wieder das Raumprogramm ein Thema – dies vor allem auch hinsichtlich der aktuellen Corona bedingten Verwendung der „Mobile Office“-Möglichkeiten. Es werden hierzu drei Vorgehensweisen gesehen:

- Verwendung des Raumprogramms aus dem Wettbewerb. (Kostenneutral, da vorhanden)
In der Wettbewerbs-Aufgabenstellung war die Ausarbeitung von modernen/flexiblen Arbeitsplätzen gefordert, daher könnte man auf diesen Ergebnissen aufbauen.
- Es wird durch die Verwaltung intern in Zusammenarbeit mit dem Gremium ein neues Raumprogramm ausgearbeitet. (Kostenneutral, da interne Bearbeitung)
- Ein Raumprogramm bedeutet im Umkehrschluss auch Personalstellen/Arbeitsplätze. Daher wäre zu überlegen, den Personalbedarf Stand heute durch eine Organisationsentwicklung von einer externen Kommunalberatung ermitteln zu lassen. Dies vorausschauend auf die nächsten Jahrzehnte auszuweiten wurde von parallel angefragten Kommunalberatungen als nicht machbar angesehen.
Die letzte Organisationsuntersuchung der Kernverwaltung datiert aus dem Jahr 2012. Von Kommunalberatungen wird empfohlen, dies in etwa im Turnus von fünf Jahren zu wiederholen. So haben sich einige Rahmenbedingungen geändert. Zum Beispiel waren in der letzten Organisationsuntersuchung 2012 die Auswirkung der Flüchtlingswelle noch nicht erfasst worden. Eine solche Untersuchung ergibt eine Empfehlung für einen Stellenplan, mit wie vielen VZÄ (Vollzeitäquivalenten) Stellen die entsprechenden Aufgaben in der Kernverwaltung zu bearbeiten sind.

Eine entsprechende Organisationsuntersuchung eines externen Dienstleisters beläuft sich vom Aufwand her auf ca. 40.000 – 60.000 Euro.

In der Folge sind dann diverse Einflüsse wie beispielsweise Teilzeitstellen, Stellenreduzierungen, Elternzeit, mobiles Arbeiten zu berücksichtigen, um als Ergebnis ein gemeinsam entwickeltes und bestätigtes Raumprogramm zu erhalten, welches als Fundament für die weitere Vorgehensweise dient.

Ob dies verwaltungsintern in Abstimmung mit dem Gremium fundiert darstellbar ist oder eine externe Betreuung notwendig wird, muss noch entschieden werden.

Machbarkeitsstudie:

Das daraus resultierende Raumprogramm würde dann auf den Gebäudebestand angewendet. Gegebenenfalls können auch unterschiedliche Varianten des Raumprogramms evaluiert werden um eine Varianz unterschiedlicher Resultate zu generieren, über welche beraten wird. Dies wäre Teil einer

- Machbarkeitsstudie: ca. 20.000 – 95.000 Euro
Kosten je nach Beauftragung und Bearbeitungstiefe, also von „Anwendung des bestehenden Raumprogramms auf das Bestandsgebäude“ bis hin zu Prüfung von mehreren Raumprogrammvarianten mit Grobterminplanung, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Grobkostenermittlungen.

Mit den Ergebnissen aus dieser Machbarkeitsstudie können Überlegungen hinsichtlich der weiteren Sanierungsvarianten angegangen werden. Dies hinsichtlich der möglichen personellen Unterbringung der Belegschaft bei einer reinen Sanierung des Bestandes (ohne Erweiterung/Aufstockung).

Als Folge entwickelt sich dann die weitere Aufgabenstellung, was mit gegebenenfalls notwendigen Arbeitsplätzen, welche nicht im sanierten Rathaus Platz finden, geschieht.

Als Alternative ist auch denkbar, die Machbarkeitsstudie zeitlich vor die vertiefenden Untersuchungen zu setzen. Außer der Schadstoffuntersuchung wird bei einer entsprechend beauftragten Machbarkeitsstudie der Ist-Zustand des Gebäudes bewertet und in die Aufgabenstellung integriert. Bei einer solchen umfangreichen Machbarkeitsstudie ergeben sich auch Aussagen und Varianten zum möglichen erreichbaren energetischen Standard.

Beschlussteil Gebäude: ca. 55.000 – 100.000 Euro
(ca. 65.000 – 115.000 Euro)

Es werden Angebote zu den genannten und gegebenenfalls zu weiteren notwendigen Untersuchungen eingeholt. Über die Beauftragungen wird nochmals im Gremium beraten.

Beschlussteil Raumprogramm: ca. 40.000 – 60.000 Euro

Es werden Angebote hinsichtlich einer Personalbedarfsanalyse eingeholt. Über die Beauftragung wird nochmals im Gremium beraten.

Beschlussteil Machbarkeitsstudie: ca. 20.000 – 95.000 Euro

Es werden Angebote zu einer Machbarkeitsstudie eingeholt, die zum Ziel hat, zu überprüfen welche personellen Kapazitäten im bestehenden Rathaus möglich sind.

Auf Wunsch können Vorschläge der anzufragenden Fachplaner gemacht werden. Somit kann das Gremium über die Quellen der Expertisen entscheiden. In welcher Art und Weise das Gremium hier beteiligt werden kann, wäre noch zu definieren: z.B. über den üblichen Weg der Sitzungen oder durch eine noch einzuberufende Projektgruppe zum Rathaus mit Teilnehmern aus Verwaltung und Vertretern des Gemeinderats.

Die Beauftragungshöhen der oben genannten Leistungen liegen im Bewirtschaftungsbereich der Verwaltung. Um jedoch größtmögliche Transparenz beim Projekt Rathaus zu gewährleisten, ist angedacht die Vergaben gemeinsam im Gremium zu beschließen.

Hinweis:

Aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit heraus ist zum jetzigen Zeitpunkt zu hinterfragen, ob bereits Aufträge erteilt werden sollen. Der Verwaltung ist nach den vergangenen Beratungen in Sachen Bürgerbegehren nicht klar, ob ein Ratsbegehren mit dem Ziel die Entscheidung über Sanierung/Neubau Rathaus den Bürgerinnen und Bürgern Laupheims zu übertragen (Bürgerentscheid) überhaupt noch in Erwägung kommt. In der Folge eines Bürgerentscheids wäre eine mögliche Wiederaufnahme der Neubaupläne theoretisch möglich.

Da auf Grund der letzten Besprechungen jedoch zusätzliche Informationen für die weitere Vorgehensweise und Entscheidungsfindung auch hinsichtlich Ratsbegehren notwendig scheinen, schlägt die Stadtverwaltung folgenden Beschluss vor:

Beschlussvorschlag:

Es werden Angebote hinsichtlich einer „großen“ Machbarkeitsstudie, einer Organisationsentwicklung und einer Schadstoffuntersuchung eingeholt und dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt. Die Angebote belaufen sich vermutlich auf eine Summe von 150.000 – 170.000 Euro. Im Haushalt stehen Gelder hierfür bereit.

2. Die Verwaltung informiert den Gemeinderat über den aktuellen Stand der möglichen Fördermittel für Sanierung und Modernisierung.

- BAFA

Modul 2: Energieberatung DIN V 18599:

Ein förderfähiges energetisches Sanierungskonzept zeigt auf, wie ein Nichtwohngebäude Schritt für Schritt über einen längeren Zeitraum durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen umfassend energetisch modernisiert werden kann (Sanierungsfahrplan)

oder wie durch eine umfassende Sanierung der Standard eines bundesgeförderten KfW-Effizienzgebäudes zu erreichen ist (Sanierung in einem Zug).

Förderung:

Die Förderhöhe beträgt 80 % des förderfähigen Beratungshonorars, maximal jedoch 8.000 Euro.

(- KfW: IKK – Investitionskredit Kommunen)

- Sanierung zum Effizienzgebäude / mit Einzelmaßnahmen (Programmnummer 218)
- Förderkredit bis zu 25 Mio. Euro pro Vorhaben

- Bis zu 27,5 % Tilgungszuschuss bei Komplettsanierung. Die Höhe des Tilgungszuschusses ist abhängig vom energetischen Niveau der Sanierung:
 - 20% für Effizienzgebäude 100
 - 27,5% für Effizienzgebäude 70
- Förderfähige Kosten:
 - Gefördert wird die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur (Nichtwohngebäude). Förderfähig sind energetische Maßnahmen, die zu einem KfW-Effizienzhaus-Standard führen.

Achtung: Dieses Programm (KfW: IKK) kann noch bis zum 30.06.2021 beantragt werden und wird daher nur nachrichtlich dargestellt. Das darauf aufbauende Folgeprogramm ist über das folgend dargestellte BEG abgedeckt:

- BEG EM (Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen)

Veröffentlichung: 17.12.2020, Inkrafttreten: 31.01.2021 / Außerkrafttreten: 31.12.2030

Auszug/Zusammenfassung:

- 5. Gegenstand der Förderung, Einzelmaßnahmen:
 - 5.1 Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle
 - 5.2 Anlagentechnik (außer Heizung)
 - 5.3 Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)
 - 5.4 Heizungsoptimierung
 - 5.5 Fachplanung und Baubegleitung
- 8.2 Förderfähige Kosten
 - a) Energetische Sanierungsmaßnahmen
 - Zu den förderfähigen Kosten gehören neben den direkt mit der energetischen Sanierungsmaßnahme verbundenen Materialkosten jeweils auch die Kosten für den sachgerechten Einbau bzw. die Installation, die Kosten für die Inbetriebnahme von Anlagen, sowie die Kosten der zur Durchführung der Maßnahme erforderlichen Umfeldmaßnahmen.
 - b) Fachplanung und Baubegleitung
 - Förderfähig sind die Kosten für energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen einschließlich einer akustischen Fachplanung.
- 8.3.2 Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten bei Nichtwohngebäuden
 - a) Förderfähige Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen nach Nummer 8.2 Buchstabe a sind gedeckelt auf 1 000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, insgesamt auf maximal 15 Millionen Euro;
 - b) Förderfähige Kosten für die Fachplanung und Baubegleitung nach Nummer 8.2 Buchstabe b sind gedeckelt auf 5 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, insgesamt auf maximal 20 000 Euro pro Zusage/Zuwendungsbescheid.
- 8.4.1 Fördersätze Einzelmaßnahme
 - 5.1 / 5.2 / 5.4 20%
 - 5.3 je nach Ausführung 20% – 40%
 - 5.5 50%

- BEG NWG (Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude)

Veröffentlichung: 17.12.2020 / Inkrafttreten: 01.07.2021 / Außerkrafttreten: 31.12.2030

Auszug/Zusammenfassung:

- 5. Gegenstand der Förderung:
 - Gefördert werden die Errichtung, der Ersterwerb sowie die Sanierung von Effizienzgebäuden, die den in der Anlage zu dieser Richtlinie niedergelegten technischen Mindestanforderungen entsprechen, durch Fachunternehmen durchgeführt werden, sowie zu einer Verbesserung des energetischen Niveaus des Gebäudes führen und damit zur Minderung von CO₂-Emissionen, zur Erhöhung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Wärme und Kälte im Gebäudesektor in Deutschland beitragen.
- 8.2 b) Förderfähige Kosten, Sanierung
 - Energetische Sanierungsmaßnahmen sind alle Ein-, Umbau- und Optimierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik des Gebäudes, die am Gebäude oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gebäude vorgenommen werden, und auf die Verringerung des Primärenergiebedarfs oder Transmissionswärmeverlustes gerichtet sind.

8.3 Höchstgrenze förderfähige Kosten:

Kosten nach Nummer 8.2 Buchstabe a und b bis zu einem Betrag von 2.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal jedoch insgesamt 30 Mio. Euro pro Zusage/Zuwendungsbescheid und Kalenderjahr;

8.4.2 Fördersatz Sanierung je nach Effizienzgebäude-Stufe:

27,5%	für Effizienzgebäude 100
35%	für Effizienzgebäude 70
40%	für Effizienzgebäude 55
45%	für Effizienzgebäude 40

Anmerkungen: Eine machbare Effizienzgebäude-Stufe für eine Sanierung mit angemessenem Kosten-Nutzen-Faktor kann zu diesem Zeitpunkt und Kenntnisstand nicht prognostiziert werden. Eine Ersteinschätzung könnte ein Energieberater geben.

Die Nettogrundfläche des bestehenden Rathauses beträgt laut Flächenaufstellung aus dem Baugesuch rund 5.000 qm, was eine maximale Förderung von rund 10 Mio. Euro auf die förderfähigen Kosten ergeben würde. Welchen prozentualen Anteil die förderfähigen Kosten an einer Gesamtsanierung ausmachen würden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgesagt werden.

Hinweis:

Eine Kombination der Fördermöglichkeiten „BEG EM“ und „BEG NWG“ ist nicht möglich. Auszug:
„Für dieselbe Maßnahme darf jeweils nur ein Antrag entweder bei der KfW oder dem BAFA gestellt werden; eine doppelte Antragstellung ist ausgeschlossen.“

- Klimaschutz-Plus (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums über das Förderprogramm

Klimaschutz-Plus 2021; VwV Klimaschutz-Plus 2021)

Inkrafttreten: 31.12.2020 / Außerkrafttreten: 31.12.2025

Antragstellung: 21.12.2020 – 30.11.2022

2.1.4.2 Der Zuschuss bemisst sich nach der über die anrechenbare Lebensdauer der Maßnahme rechnerisch nachzuweisenden Minderung der Treibhausgasemissionen. Er beträgt 50 Euro pro vermiedener Tonne CO₂-Äquivalent.

2.1.4.3 Der Zuschuss ist auf 30 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben begrenzt. Bei Maßnahmenkombinationen wird dieser Fördersatz auf jede Maßnahme angewendet.

2.1.4.4 / 2.1.4.5 / 2.1.4.6 / 2.1.4.7 Einzelfälle Anpassungen Förderhöhe.

2.1.4.8 Der maximale Zuschuss beträgt 200 000 Euro.

3.3 Andere Fördermittel der Europäischen Union, des Bundes und des Landes Baden-Württemberg dürfen nicht in Anspruch genommen werden. Von diesem Kumulierungsverbot gelten folgende Ausnahmen: 3.3.1 – 3.3.4 [bspw. Ausgleichstock, Schulsanierung]

- Städtebauförderung:

Grundlagen Sanierungsgebiet:

- Das Rathaus liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Judenberg/Innenstadt II“.
- Das Sanierungsgebiet wurde in ein Bund-Länder-Förderprogramm aufgenommen.
- Das aktuelle Programm ist bis zum 30.04.2022 befristet. Ein Antrag auf Verlängerung wurde gestellt, wird voraussichtlich aber erst Anfang 2022 entschieden.

Förderung Rathaus Neubau:

- Eine Förderung des Rathauses aus Stadtsanierungsmitteln wurde bis Ende 2019 seitens des Regierungspräsidiums Tübingen wegen des erforderlichen Fördervolumens explizit ausgeschlossen.
- Mit Schreiben vom 02.03.2020 wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erstmals eine prinzipielle Förderung des Rathauses nach den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schriftlich zugestanden. Die Abstimmungsgespräche hierzu zielten gemäß der damaligen Beschlusslage stets auf einen Abbruch und Neubau des Rathauses.

- Bei öffentlichen Neubauten sind die förderfähigen Kosten gem. der Städtebauförderrichtlinien zu 30% zuwendungsfähig. Von diesen Kosten werden wiederum 60% aus Bundes- und Landesmitteln beglichen, der Zuschuss für die Stadt beträgt somit insgesamt 18%.
- Auf Basis dieser Vorgaben ergibt sich aus heutiger Sicht eine Finanzhilfe aus der Städtebauförderung für den Rathausneubau von ca. 3,91 Mio. Euro.
- Die Abbruchkosten können gesondert gefördert werden (bis max. 100%), wodurch sich ein Zuschuss von max. 60% ergibt.

Förderung Rathaus Sanierung:

- Abstimmungsgespräche mit dem Ministerium beinhalteten bisher keine Sanierung des Rathauses. Da eine grundsätzliche Förderfähigkeit in Aussicht gestellt wurde, ist hoffentlich auch die Förderung einer Sanierung nicht mehr ausgeschlossen.
- Für eine Sanierung des bestehenden Rathauses sehen die Städtebauförderrichtlinien einen Zuschuss in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten (Keine Pauschalaussage zu förderfähigen Kosten möglich - Einzelfallprüfung - generell keine beweglichen Teile, nur unbewegliche Güter) vor, wovon wiederum 60% aus Landes- und Bundesmitteln bezahlt wird. Der Zuschuss für die Stadt beträgt somit 36 % der förderfähigen Kosten.
- Derzeit sind weder die Art und Umfang der Sanierung oder dessen Inhalte bestimmt, sodass die Förderfähigkeit oder eine ungefähre Bezuschussung aktuell nicht ermittelt werden kann.
- Die Programme der Städtebauförderung sind stets um ein Mehrfaches überzeichnet. Es ist somit möglich, dass eine maximale Förderhöhe festgesetzt wird.

Hinweis:

Die unterschiedlichen Kombinationsmöglichkeiten der Fördermittel (bspw. Städtebauförderung mit BEG NWG) können zu diesem Zeitpunkt noch nicht allumfänglich geprüft werden. Erste Anfragen bei den Fördergebern haben dies bestätigt.

Beschlussvorschlag Fördermittel:

Die Auflistung der möglichen Fördermittel wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Antrag 01-02-21
Rathaus Ablauf Schema