



Beschlussvorlage Dezernat I Tagesordnungspunkt: _____		Drucksachen-Nr.: 2016-21/0924 Status: öffentlich Datum: 17.04.2020		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
28.04.2020	Kreisausschuss			
29.04.2020	Kreistag			

Bezeichnung:

Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes in Modulbauweise;
hier: Außerplanmäßige Auszahlung

Sachverhalt:

Der Landkreis benötigt aufgrund von Aufgabenzuwächsen in vielen Bereichen und den damit einhergehenden Personalstellenausweitungen in zahlreichen Ämtern zusätzliche Büroarbeitsplätze, insbesondere am Standort Rotenburg. Im Kreishaus Rotenburg und den nahegelegenen Gebäuden stehen keine entsprechenden Räume mehr zur Verfügung. Eine Verlagerung einzelner Ämter oder Teilbereiche an andere Standorte bringt nicht die gewünschten Kapazitäten und ist auch hinsichtlich der Zusammenarbeit problematisch. Viele Büros werden bereits in vielfältigen Kombinationen mit Voll- und Teilzeitkräften wechselweise genutzt. Die Suche nach geeigneten Büroräumlichkeiten zur Miete oder zum Kauf im Raum Rotenburg blieb erfolglos.

In der ersten Vorprüfung, im Jahr 2018/2019, wurde davon ausgegangen, dass eine Anmietung einer Bürocontaineranlage eine temporäre Überbrückung darstellen könnte. Die Mittel dazu wurden im Haushalt 2020 zur Verfügung gestellt.

Im weiteren Verlauf der Planung ergab sich zum einen die Erkenntnis, dass sich die seit Jahren ansteigenden Zahlen benötigter Büroarbeitsplätze kurz- bzw. mittelfristig nicht wieder gänzlich zurückentwickeln werden. Zum anderen ergab die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, dass die Errichtung einer Büroanlage in Modulbauweise deutlich wirtschaftlicher ist, als eine temporär zu errichtende Containeranlage, vor dem Hintergrund, weil der zu nutzende Zeitraum nicht auf 2-3 Jahre fixiert werden kann.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden folgende Varianten verglichen:

1. **Anmietung einer Containeranlage** (zeitlich beschränkte Lösung – 6 Jahre)
2. **Kauf einer Containeranlage** (zeitlich beschränkte Lösung – 9 Jahre)
3. Errichtung einer Büroanlage in **Modulbauweise** (dauerhafte Lösung – 50 Jahre)

Aufgrund der abweichenden Nutzungsdauern wurden für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zwei unterschiedliche Methoden in Anlehnung an die Verwaltungsvorschriften zu § 7 Landeshaushaltsordnung (VV zu § 7 LHO) herangezogen:

a) **Kostenvergleichsrechnung:** hierbei wurden neben den Herrichtungs- und Anschaffungskosten (die daraus abgeleiteten Abschreibungen), die Miet-, Energie- und Nebenkosten verteilt über die jeweiligen Nutzungsdauern gegenüber gestellt. Gemeinkosten und kalkulatorische Zinsen (aufgrund des niedrigen Zinsniveaus) wurden wegen geringer Bedeutung vernachlässigt.

Im Ergebnis würde die **Mietlösung** für die ersten 6 Jahre in Summe 1,03 Mio. € (172 T€ p.a.) an Kosten verursachen, die **Kauflösung** 600 T€ (100 T€ p.a.) und die **Modulbaulösung** 180 T€ (30 T€ p.a.). Die **Kauflösung** würde nach 9 Jahren 1,1 Mio. € (inkl. Rückkaufwert und Rückbau = 122,2 T€ p.a.) und die **Modulbaulösung** in diesem Zeitraum 270 T€ (30 T€ p.a.) verursachen. Für die 50-jährige Nutzung der **Modulbaulösung** würden 1,5 Mio. € (30 T€ p.a.) anfallen.

b) **Kapitalwertberechnung ergänzt um Annuitätenberechnung:** Diese Methode dient nach VV zu § 7 LHO aus Vereinfachungsgründen der Vergleichbarkeit von Alternativen mit abweichender Nutzungsdauer (in der reinen Lehre der Investitionsrechnung wird zur Vereinheitlichung der Nutzungsdauern verschiedener Alternativen üblicherweise mit Anschluss-investitionen gearbeitet). Hierbei wurden die Auszahlungen abdiskontiert und es wurde eine Preissteigerungsrate von 2 % zugrunde gelegt. Im Ergebnis liegt die hier maßgebende Annuität bei der **Modulbaulösung** bei 56 T€ p.a., gegenüber 115 T€ p.a. bei der Kauflösung und 180 T€ p.a. bei der **Mietlösung**.

Die **Modulbaulösung** ist im Ergebnis aus folgenden Gründen zu empfehlen:

- Sie ist die wirtschaftlichste Lösung vor dem Hintergrund der zeitlich nicht konkret zu definierenden, (derzeit noch) befristeten Nutzung.
- Sie bietet die Möglichkeit der Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt für Ämter, die derzeit in angemieteten Büros (z.B. Amt für Abfallwirtschaft) untergebracht sind.
- Falls kein Bedarf mehr für die Kreisverwaltung bestehen sollte, wäre eine Weitervermietung an andere öffentliche oder private Nutzer möglich.

Die Finanzierung der **Modulbaulösung** in Höhe von 850 T€ kann wie folgt erfolgen:

- Die Deckung der Auszahlung erfolgt mit 150 T € aus der Zuführung von Unterhaltungsaufwendungen für Grundstücke (diese Kosten waren für die Mietlösung vorgesehen) aus dem Ergebnishaushalt und mit 700 T € aus Mitteln der Investitionsmaßnahme „**Kreishaus/EZB** **Bremervörde,** Teilsanierung/Brandschutz/Lüftungsanlage“, die aufgrund des Baufortschritts im Haushaltsjahr 2020 noch nicht benötigt werden.

Der Bauantrag liegt dem Amt für Bauaufsicht seit dem 18.02.2020 zur Prüfung vor und wurde vor kurzem um die Modulbaulösung ergänzt. Die Ausschreibung der Baumaßnahmen ist in Vorbereitung. Ein Lageplan sowie die Grundrisszeichnungen sind als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der außerplanmäßigen Auszahlung der Investition zur Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes in Modulbauweise in Höhe von 850.000 € im Teilhaushalt 1 (Verwaltungssteuerung und -service), Produkt 11.1.03 (Gebäudemanagement) unter Zeile 26 (Baumaßnahmen) wird zugestimmt.

Die Deckung erfolgt durch Minderauszahlungen im Teilhaushalt 1 (Verwaltungssteuerung und -service), Produkt 11.1.03 (Gebäudemanagement) bei den unter Zeile 15 (Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen) veranschlagten Auszahlungen (150.000 €) sowie durch Minderauszahlungen eines Haushaltsrestes in Höhe von 700.000 € im Teilhaushalt 1 (Verwaltungssteuerung und -service), Produkt 11.1.03 (Gebäudemanagement) bei den unter Zeile 26 (Baumaßnahmen) veranschlagten Auszahlungen.

Luttmann