Rathaus Söhlde: Warum Sanierung statt Neubau?

Vorgeschichte

Eine fachlich zusammengesetzte „Projektgruppe Rathaus" aus allen Fraktionen, dem Bürgermeister und dem Architekten hat über ein Jahr bis Sommer 2018 in mehreren konstruktiven Sitzungen einen Entwurf für die Sanierung des Rathauses erarbeitet haben, der in der Ratssitzung am 09.0519. mit 20 zu 1 Stimme beschlossen wurde.

Danach gab der Bürgermeister eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in Auftrag, die nach einem Jahr zu dem Ergebnis kommt, dass ein Neubau wirtschaftlicher sei. Hierbei wurde der Wunsch des Bürgermeisters nach einem Neubau bestätigt und er behauptet nun, dass die Bürgerinnen und Bürger durch einen Neubau bis 2029 mit 451.682, - Euro weniger belastet werden würden.
Auch die SPD, die damals selbst für die Sanierung gestimmt hatte, meint nun, damals „blauäugig" gewesen zu sein und kündigt an, jetzt für den Neubau zu „kämpfen".

„Schrottimmobilie"?

Alle Mitglieder der Gruppe CDU/ Neue Mitte mit dem Bauunternehmer Marc Aumann, sondern u.a. auch der ortsansässige Architekt Henning Himstedt aus Söhlde, vertreten die Auffassung, dass die bereits beschlossene Sanierung des Rathauses in Söhlde die sinnvollere und auch kostengünstigste Alternative ist. Henning Himstedt hat die verschiedenen Umbauten des Rathauses als Architekt durchgeführt, er kennt das Rathaus daher besser als jeder andere. Nach seiner fachlichen Meinung sind die Grundsubstanz und Statik des Bestandsgebäudes absolut in Ordnung.

komplexes Thema kurz

Die Sachlage ist komplex, es verbietet sich mit diesem Thema Stimmung zu machen. Eine kritische Durcharbeit und Bewertung des Gutachtens erlaubt aber eine objektive und belastbare Beurteilung. Hinzu kommen die Besonderheiten der doppischen Haushaltsführung der Gemeinde und dem Verhältnis von Finanz- und Ergebnishaushalt.

Ja, es gibt einen Wirtschaftlichkeitsvergleich. Und ja, dieser Vergleich kommt zu dem Ergebnis, dass ein Neubau angeblich wirtschaftlicher sei, als die Sanierung.

Zu diesem Ergebnis kommt das Gutachten, aber nur auf Grund der Annahmen und Vorgaben des Bürgermeisters, dessen Ziel klar ist. Das vorgenannte Ergebnis wurde daher wesentlich durch diese Annahmen beeinflusst und ist nicht „unabhängig. Ändert man diese Annahmen auch nur geringfügig, so ändert sich auch das Ergebnis.

Manche Kostengruppen bei den Baukostenschätzungen wurden bereits derart pauschal bei der Sanierung hoch und bei dem Neubau niedrig beziffert, dass es nicht nur für Laien, sondern auch für Fachleute schwer r ist, aus welchen Gründen der eine oder andere Ansatz entsprechend gewählt wurde.

Auch sind schlicht falsche Annahmen festzustellen: Die zugrunde gelegte Bruttogeschossfläche des Bestandsgebäudes ist zu hoch. Die Korrektur führt bereits zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer und des theoretischen Restbuchwertes zu Gunsten des Bestandsgebäudes.

Überhaupt ist eine Berücksichtigung des Restbuchwertes für das Jahr 2042 irrelevant. Natürlich ist der theoretische Restwert eines Neubaus in 2042 buchhalterisch höher, als der eines sanierten

Altbaus. Ein Verwaltungsgebäude ist aber lediglich für eine solche Nutzung konzipiert und es macht wenig Sinn über eine Nachnutzung in 20 oder 30 Jahren als Wohngebäude nachzudenken.

Bei der Sanierung wurden darüber hinaus kostenintensive Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Waschbetonfassade, angenommen. Auch unter heutigen Gesichtspunkten ist die Energieeffizienz des Gebäudes noch als moderat (Henning Himstedt) zu bezeichnen. Warum soll nun diese Fassade erneuert werden? Der Abriss und Erstellung dieser Fassade schlägt alleine mit etwa 133.000, - Euro zu Buche. Schon diese Einsparung hätte Einfluss auf das präsentierte Ergebnis.

Mehrkosten
Was hat es nun mit der angeblichen Mehrbelastung durch die Sanierung auf sich, die die Bürgerinnen und Bürger bis 2029 in Höhe von 451.682, - Euro angeblich zu tragen haben? Diese Darstellung des Bürgermeisters ist falsch Tatsächlich ist der **Neubau etwas mehr als 1 Mio. Euro teurer** und macht eine deutlich höhere Kreditaufnahme erforderlich.
Die höhere Tilgung **(knapp 51.000€ pro Jahr)** wirkt sich aber nicht im Ergebnis- sondern nur im Finanzhaushalt aus. Sie muss aber bezahlt werden. Im Ergebnishaushalt wirken sich stattdessen nur die Kreditzinsen und höhere Abschreibungen aus und reduzieren die jetzige Belastung in diesem Bereich, wobei natürlich die höhere Verschuldung im Hintergrund verborgen bleibt. Diesen buchhalterischen „Trick“ kann die Sanierung hingegen nicht liefern. Dadurch scheint die Belastung geringer zu sein.

Sparpotentiale
Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden bei der Sanierung Kosten in Höhe von 350.000, -€ für die vorübergehende Nutzung eines „Container-Dorfes“ eingerechnet, in dem die Verwaltung während der Sanierung arbeiten soll. Dieses ist eine pauschale theoretische Ansetzung ohne sich der Mühe zu geben, z.B. eine geschickte Bauablaufplanung, deutliche Einsparungen zu erzielen.
So hat der Architekt Henning Himstedt hat beschrieben, wie man die Arbeit im Bestandsgebäude während der Sanierung ermöglichen kann. Dies sei auch bei der Erweiterung des Bürogebäudes der Vereinigten Kreidewerke Dammann in Söhlde möglich gewesen.
Es gibt auch die Möglichkeit der Unterstützung, z.B. der zeitweisen Übernahme von Verwaltungsaufgaben durch andere Gemeinden wie Holle und Schellerten, mit denen wir in der Region nette innerste und der Agenda verbunden. Durch Corona wurde einige Tätigkeiten in home-office erledigt, auch hier gibt es Möglichkeiten, die Anzahl der Container deutlich zu reduzieren.
Zudem gibt es ein leerstehendes Bürogebäude der Hannoverschen Volksbank in Hoheneggelsen nach der Fusion, das genutzt werden könnte.
Keine dieser Möglichkeiten hat der Bürgermeister auch nur ansatzweise in Erwägung gezogen oder Gespräche geführt. Warum auch, wenn eine Sanierung sich teurer rechnen lässt.
Die Kosten für die Container schlagen voll im Ergebnishaushalt durch und können nicht schöngerechnet werden.
Bei der Sanierung fallen gewisse Kosten sofort an und belasten den Ergebnishaushalt. Bei einem Neubau nehmen wir hingegen höhere Schulden auf und es fallen lediglich die geringeren Raten hierfür an.

Anstelle hier die Finanzierung und die Raten des Neubaus schön zu rechnen, sollten lieber Kosten, wie zum Beispiel für die Container, reduziert werden. Dies würde nämlich l dazu führen, dass auf einmal die Sanierung wirtschaftlicher wäre.

Es ist natürlich nicht zu leugnen, dass mit einem Neubau gewisse Vorteile und mit einer Sanierung bestandsbedingte Nachteile verbunden sind. Diese sind aber absolut hinnehmbar und kein Argument für die höhere Neuverschuldung der Gemeinde. Kein Privatmann oder Investor würde ein solches Gebäude mit einer derart intakten Konstruktion, Grundsubstanz und Sanierungsvoraussetzungen abreißen und durch einen Neubau ersetzen.

Entwicklungen
Völlig unbeachtet blieben bislang auch folgende Fragen: Wie entwickelt sich künftig die „digitale Verwaltung“ oder die Möglichkeit des „Home-Office“? Wie sieht es aus, wenn es irgendwann einen Zusammenschluss mit einer anderen Kommune gibt? Wünschen die Bürger nicht vielleicht eine serviceorientierte Verwaltung, deren Dienstleistungen ohne Wartezeit von zu Hause in Anspruch genommen werden kann?
Dabei haben sich schon einige Kommunen auf den Weg gemacht und auch über Zusammenarbeit untereinander erhebliche Einsparungen und Verbesserungen für die Bürger erreicht. Das alles wird in keinster Weise berücksichtigt, ebenso wie die Frage, ob wir in 30 Jahren noch selbständige Gemeinde sind(unwahrscheinlich!) und ein Verwaltungsgebäude brauchen.

Die Unabhängigen in Söhlde in Zusammenarbeit mit CDU/Grünen und FDP haben schon 2019 nicht „blauäugig“ abgestimmt und werden es auch jetzt nicht tun.
Wir orientieren uns vielmehr an realistischen Annahmen und Zahlen und bewahren die Bürgerinnen und Bürger vor Schulden, die noch spätere Generationen abbezahlen müssen. Wir sind nicht dem Bürgermeister, der sich offensichtlich mit dem Neubau einen Wunsch erfüllen möchte, sondern den Bürgerinnen und Bürgern verpflichtet. Die große Mehrheit von ihnen will keinen Neubau, weil wir ihn auch nicht benötigen und das ist auch gut so.