



Beschlussvorlage (KT)	
VL-360/2021	
Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft	
Datum	04.10.2021
Sachbearbeiter*in	Herr Petry

Beratungsfolge	TOP	Termin	Beratungsaktion
Kreisausschuss		7. Oktober 2021	beschließend
Haupt-, Finanz- und Verwaltungsausschuss	12.	1. November 2021	vorberatend
Kreistag	5.	5. November 2021	beschließend
Haupt-, Finanz- und Verwaltungsausschuss	3.	13. Dezember 2021	beschließend
Kreistag		17. Dezember 2021	beschließend

Betreff:

Erwerb der Liegenschaft An-/Neubau Rathaus Stadt Limburg, Werner-Senger-Straße 10, Limburg

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss bittet den Kreistag wie folgt zu beschließen:

- 1.) Der Kreisausschuss wird ermächtigt, die Liegenschaft „Werner-Senger-Straße-Straße 10 (An/Neubau Rathaus Stadt Limburg) in 65549 Limburg, Flur 36, Flurstücke 74/2, 75/2 und 76/1 für einen Betrag von höchstens 900.000 Euro (gem. Verkehrswertgutachten) zu erwerben. Der Kreistag geht davon aus, dass eine haushalterische Belastung (Kreishaushalt, Wirtschaftsplan EGW) im Haushaltsjahr 2021 nicht erfolgt, sondern in den Haushaltsjahren 2022 ff. darzustellen ist.
- 2.) Der Kreisausschuss sowie die Betriebskommission werden beauftragt, die entsprechenden Veranschlagungen im Kreishaushalt 2022/2023 (Ankaufspreis sowie Zuweisung für die erforderliche Sanierung an den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft) sowie im Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft (Sanierungs- und Aufstockungskosten) vorzunehmen.
- 3.) Kreisausschuss und Betriebskommission werden bevollmächtigt zu entscheiden, ob die anzukaufende Liegenschaft lediglich im Bestand, oder mit Aufstockung um ein weiteres Geschoß saniert wird.
- 4.) Der Kreistag legt zu Nr. 2 folgende Budgets fest:
 - a.) Ankauf: 900.000 Euro
 - b.) SanierungVariante reine Bestandssanierung: 5 Mio. Euro
Variante Bestandssanierung plus Aufstockung um ein Geschoß: 6,6 Mio. Euro
- 5.) Die Nutzung der anzukaufenden Liegenschaft soll als Bürgerbüro/Bürgeramt erfolgen. Neben einer allgemeinen Servicestelle sollen schwerpunktmäßig kundenintensive Organisationseinheiten ämterübergreifend untergebracht werden

Finanzielle Auswirkungen:

Ankauf Bestand max. 900.000 Euro
Sanierung je Variante 5 Mio. bzw. 6,6 Mio. Euro

Begründung:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hat die Stadt Limburg den Rathausneubau von 1972 in der Werner-Senger-Straße aufgegeben und stattdessen am ehemaligen Mundipharma-Standort eine neue Dienststelle bezogen. Grund des Umzuges waren u. a. dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen am Rathausgebäude, die nicht während des laufenden Betriebes durchgeführt werden können. Die Stadt hätte entsprechende kostenintensive Ausweichmöglichkeiten benötigt und hat sich daher für die o. g. Alternative entschieden. Die Stadt Limburg bietet das leerstehende Gebäude nach erfolgtem Umzug zum Verkauf an.

Es handelt sich um ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit ca. 3.250 m² Bruttogeschossfläche, rund 7.140 m³ Bauvolumen und bietet Platz für 120 Arbeitsplätze. Das Gebäude ist noch mit dem historischen Rathaus über einen dreigeschossigen Gang miteinander verbunden. Diese Verbindung wird seitens des jetzigen Eigentümers, der Stadt Limburg, getrennt, so dass das Bürogebäude anschließend ein eigenständiges Objekt darstellt.

Die Liegenschaft verfügt über eine Grundstücksgröße von 1.117 m², der gemäß vorliegendem Wertgutachten angegebene „lageangepasste abgabenfreie Bodenrichtwert“ beträgt 556,- €/m².

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg hat ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert gem. § 194 Baugesetzbuch) erstellt und den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 12.07.2021 mit 897.000 Euro ermittelt.

Das Gebäude wurde im Jahr 1972 als Stahlbetonskelettbau errichtet, 1993 wurden die oberen zwei Geschosse aufgestockt. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude an ein Blockheizkraftwerk angebunden, sowie die Heizungsanlage modernisiert. Zur Spitzenlastabdeckung bzw. als Notkessel dient eine gasbetriebene Heizkesselanlage. Ein neuer Aufzug wurde im Jahr 2012 eingebaut, im Jahr 2014 wurden Brandschutzmaßnahmen auf Grundlage eines Brandschutzkonzeptes (Stand 2011) durchgeführt.

Das Gebäude wurde durch den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft besichtigt. Es besteht insbesondere ein energetischer Sanierungsbedarf (Wärmedämmung Fassade und Dach, Austausch der Fensterflächen, Austausch Beleuchtung). Darüber hinaus bestehen aus der Nutzung heraus übliche zeitliche Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarfe auch im Hinblick auf Elektro-/IT-Technik

Gemäß Schätzung des Eigenbetriebes werden sich die Kosten für eine Sanierung des Bestandsgebäudes auf rund 5 Mio. Euro belaufen.

Im Zuge der Investition/Sanierung soll auch eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss geprüft werden. Diese Erweiterung würde zusätzlich rd. 20-30 Arbeitsplätze schaffen. Dieses sogenannte neue Dachgeschoß könnte durch die Schaffung von modernen Open Space-Arbeitsplätzen für überwiegend mobil arbeitende Beschäftigte sowie Sitzungsräume optimal ausgenutzt werden. Da die notwendigen Baugewerke für die Aufstockung sowie für die Bestandsanierung erforderlich sind, ergeben sich hier Synergien bei der Vergabe und Bauausführung. Die wirtschaftlichste Umsetzung einer Aufstockung wäre somit zeitgleich mit der Sanierung gegeben.

Die zusätzlichen Kosten einer Aufstockung um ein Geschoss werden auf 1,6 Mio. Euro brutto geschätzt.

Die Kosten eines vergleichbaren Neubaus, mit ähnlich großer Liegenschaft und Platz für 140 Mitarbeitern auf dem Gelände der GAB, Gartenstraße, in Limburg wurden vergleichsweise durch den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft ermittelt und belaufen sich auf mind. 10-12 Mio. Euro.

Die Finanzierung der Anschaffung sowie der Sanierung des städtischen Rathauses kann voraussichtlich aus der Liquidität des Landkreises erfolgen. Die Anschaffung des Bestandsgebäudes in 2022 wird komplett im Kernhaushalt abgebildet und anschließend in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes übertragen. Für die durchzuführende Sanierung und Aufstockung erhält der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft entsprechende Zuweisungen aus dem Kernhaushalt 2023/2024. Die Mittel werden entsprechend in den Haushalts-/Wirtschaftsplänen des Kreises bzw. Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft 2022/2023/2024 veranschlagt.

Durch den Erwerb und die Bereitstellung der zusätzlichen Arbeitsplätze können mittelfristig Büroflächen in angemieteten Standorten aufgegeben und Mietaufwendungen eingespart werden.

**Der Kreisausschuss des
Landkreises Limburg-Weilburg**

gez. Michael Köberle, Landrat