

Der Vorsitzende des
Planungsausschusses Rathaus

Viernheim, den 26. Oktober 2017

Amtliche Bekanntmachung

Einladung zur Sitzung Planungsausschusses Rathaus

Zur Sitzung des Planungsausschusses Rathaus am **Donnerstag**, dem **02.11.2017** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

TAGESORDNUNG:

1. **Planungsstand Rathaus**
2. **Verschiedenes**

Viernheim, den 26. Oktober 2017

Der Vorsitzende

gez.: Martin Ringhof

PROTOKOLL R

Zu der auf **Donnerstag**, den **02.11.2017**, um 19:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung** des **Planungsausschusses Rathaus** waren erschienen:

VOM PLANUNGSAUSSCHUSS RATHAUS:

CDU:	Gutperle, Jürgen	Ehrenstv.	
	Kempf, Bastian	Stv.	
	Ringhof, Martin	Stv.	
	Winkler, Christoph	Stv.	
SPD:	Forg, Klaudia	Stve.	
	Schäfer, Daniel	Stv.	Vertr. für Stv. Häfele
	Wohlfart, Maximilian	Stv.	
UBV:	Nordmann, Rolf	Stv.	
	Benz, Walter	Stv.	Vertr. für Stv. Dr. Stülpner
GRÜNE:	Winkenbach, Manfred	Ehrenstv.	
FDP:	Jünemann, Ralf	Stv.	Vertr. für Stv. Kammer
WGV:	Kempf, Ralf	Stv.	

VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:

Rihm, Dieter	Stv.	SPD
--------------	------	-----

VOM MAGISTRAT:

Baaß, Matthias	Bürgermeister
Bolze, Jens	1. Stadtrat
Vanli, Hayrettin	Stadtrat
Ziegler, Klaus	Stadtrat

VON DER VERWALTUNG:

Scholz, Herbert	Kämmereiamt/Ausschussbetreuer
Fleischer, Michael	Hauptamt
Strahl, Gerhard	BVLA
Faltermann, Ute	BVLA
Schmitt-Helfferich, Eberhard	Personalrat

ALS SCHRIFTFÜHRER:

Haas, Philipp	Amtmann
---------------	---------

VON DER PRESSE:

Tageblatt
Südhessen Morgen



Ausschussvorsitzender Martin Ringhof eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Gegen das Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses Rathaus vom 09.06.2017 (Nr. 1/2017) wurden keine Einwände erhoben.



T A G E S O R D N U N G :

1. Planungsstand Rathaus



Hinweis:

Auf Seite 5 der Vorlage ist die Summe von 300.000 € angegeben. Diese ergibt sich aus der Addition mehrerer Einzelbeträge auf Seite 4. Allerdings ist erst nach der Sitzung aufgefallen, dass sich bei der Textverarbeitung folgender Fehler "eingeschlichen" hat: Statt 225.000 € wurde auf Seite 4 c) Ausarbeitung/Abstimmung Bauantrag 25.000 € geschrieben. Der Betrag der Addition, zu dem diskutiert wurde, ist korrekt.

1. Planungsstand Rathaus

Bezug: Vorlage des Bürgermeisters vom 25.10.2017

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Ausschussvorsitzender Ringhof sagte einfürend, dass das Ziel der Ausschussarbeit sei, erste Schritte für 2018 zu planen.

Bürgermeister Baaß erläuterte anschließend die Vorlage.

Stv. Bastian Kempf sagte, dass die spannende Frage sei, wie es nun weitergehe und welche Schritte zu tun sind. Die Kommunikation mit dem Regierungspräsidium sei offensichtlich nicht so gelaufen, wie man es sich vorgestellt habe.

Bürgermeister Baaß erklärte, dass das Regierungspräsidium zwar zu einem Gespräch bereit sei, aber bereits signalisiert habe, dass sich an der Aussage des Schreibens vom 18.05.2017 nichts ändern werde. Die nächsten Schritte seien auf Seite 4 der Vorlage dargestellt. Im Haushaltsplan seien keine Summen eingestellt, da man von Seiten der Verwaltung dann das Gesamtprojekt abbilden müsse. Hier stelle sich dann die Frage der Finanzierung. Die Hessenkasse könne man erst einbeziehen, wenn man einen Bescheid dazu habe. Als Finanzdezernent schlage er vor, sich im Sommer bzw. Herbst 2018 über den Zeitplan und die Finanzierung zu unterhalten, da erst dann absehbar sei, ob man mit dem dritten ausgeglichenen Haushalt in Folge aus dem Schutzschirm entlassen werde und damit auch die rd. 16 Mio. € sicher habe.

Kämmereiamtsleiter Scholz ergänzte, dass in der Finanzplanung bis 2021 der noch bestehende Fehlbetrag von 14,5 Mio. € abgebaut werden sollte. Dann sei die Situation der Netto-Neuverschuldung wieder entspannter. Er wies auf die Haushaltsgenehmi-

gung 2017 hin: Der tatsächliche Zahlungsfluss müsse mindestens so hoch sein, dass die Tilgung erreicht werde plus ein Liquiditätspuffer in Höhe von 2 % der Höhe laufenden Verwaltungstätigkeiten (ca. 1,3 Mio. €). Außerdem müsse künftig das Haushalts-sicherungskonzept strikt umgesetzt werden.

Der Haushalt 2018 weise lediglich einen Puffer von 500.000 € aus.

Stv. Winkler fragte nach den Zeitunterschieden aus der Summe der Einzelmaßnahmen und dem ambitionierten Zeitrahmen.

Bürgermeister Baaß erklärte, dass auf Seite 4 der Vorlage der konventionelle Zeitbedarf inklusive Gremienberatungen aufgezeigt werde. Wenn die Maßnahme schneller umgesetzt werden sollte, sei nicht viel Zeit für Beratungen und es bestehe die Gefahr, dass die Kosten aus dem Ruder laufen, da man verschiedene Schritte parallel durchführen müsse.

Ausschussvorsitzender Ringhof wies darauf hin, dass ein Brandschutzkonzept ständigen Änderungen unterworfen sei. Er schlug vor, für Rechtssicherheit zu sorgen, in dem man ein tragfähiges Sanierungskonzept vorlege und eine Baugenehmigung beantrage, um die Klarheit zu haben, ob man auf dem richtigen Weg sei.

Bürgermeister Baaß erklärte, dass für dieses Ansinnen Kosten in Höhe von rd. 300.000 € anfallen würden.

Stv. Bastian Kempf erklärte, dass die Kosten für die wärmetechnische Sanierung (fortgeschrieben aus dem Konzept Oberst & Kohlmayer ca. 4,3 Mio. €) durch das Programm für wärmetechnische Sanierung kommunaler Nicht-Wohngebäude mit 70 % (ca. 3 Mio. €) bezuschusst werden könnte. Gemeinsam mit der Summe aus der Hessenkasse könne ein großer Teil der Kosten gedeckt werden.

Bürgermeister Baaß erklärte, dass die Förderbedingungen geprüft werden müssen. Oft lassen sich verschiedene Förderungen nicht kombinieren. Er sagte zu, diese Frage bei einem Termin Ende November zum Thema Hessenkasse zu stellen.

Stv. Nordmann ergänzte, dass auch die Anforderungen für die Nutzung von solchen Förderprogrammen immer höher werden. Man müsse beginnen zu planen, um prüfen zu können, ob man solche Programme nutzen könne.

Bürgermeister Baaß betonte, dass das oberste Ziel die finanzielle Solidität der Stadt sei. 2019 wolle man aus dem Schutzschirm entlassen werden. Er betonte aber auch, dass die Chancen durch die Hessenkasse größer geworden seien.

Stv. Schäfer schlug vor, dass Konzept Oberst & Kohlmayer noch einmal zu betrachten, da viele der aktuellen Stadtverordneten dieses Konzept und besonders die Gründe, wie es zu diesem Konzept gekommen sei, nicht kennen. Außerdem stellte er in den Raum, ob man nicht einen Teil der Summe aus der Hessenkasse auch für andere Investitionen einsetzen solle.

Ehrenstv. Winkenbach sagte, dass die Hessenkasse der Stadt Bewegungsspielraum bringe. Das Geld erhalte man aber frühestens 2019 und dann auch nur in Stufen. Außerdem gebe es auch andere Investitionsmaßnahmen, die anstehen. Er war der Meinung, dass man nicht mehrere 100.000 € in Planungen investieren sollte, wenn der weitere finanzielle Weg unklar sei. Man müsse vorab sicherstellen, dass man das Projekt auch durchziehen könne.

Stv. Bastian Kempf erklärte, dass die antragstellenden Fraktionen sich einig waren, dass das Konzept Oberst & Kohlmayer als Grundlage dienen sollte. Natürlich könne man sich Details noch einmal anschauen. Seit 20 Jahren schiebe man immer wieder andere Projekte in der Priorität vor das Rathaus. Diesen Fehler sollte man nicht noch

einmal machen, sondern dem Regierungspräsidium zeitnah ein Konzept vorlegen. Man müsse auch die erwarteten Erlöse aus den Grundstücksverkäufen Bannholzgraben II (ca. 4,2 Mio. €) bedenken. Hier könne man Rücklagen bilden.

Personalratsvorsitzender Schmitt-Helfferich betonte, dass es sich beim Thema Rathaus vor allem um vernünftige Arbeitsplätze handle.

Stv. Schäfer beantragte, das Konzept in einer weiteren Sitzung des Ausschusses zu diskutieren.

Stv. Jünemann erklärte, dass ein funktionierendes Rathaus für jeden Bürger einen Mehrwert habe. Die Stadt stehe auch bei der Suche nach Arbeitnehmern in Konkurrenz und die Qualität der Arbeitsplätze seien hier ein Argument. Deshalb sollte eine Sanierung so schnell wie möglich angestrebt werden – aber ohne unnötige Extras, die zu Mehrkosten führen.

Stv. Nordmann sagte, dass die Bausubstanz sich weiter verschlechtere, je länger man warte.

Ausschussvorsitzender Ringhof schlug vor, noch vor der Haushaltsberatung einen weiteren Ausschusstermin anzusetzen, bei dem sich der Ausschuss mit dem Konzept Oberst & Kohlmayer beschäftigen könne.

Dagegen gab es keine Einwände.

Ausschussvorsitzender Ringhof und **Bürgermeister Baaß** verständigten sich hierfür nach der Sitzung auf folgenden Termin: Dienstag, 28.11.2017, 19:00 Uhr.

Auszug: 1. Stadtrat, Kämmereiamt, BVLA

ENDE DER SITZUNG: 20:00 Uhr



DER VORSITZENDE:

gez.: R i n g h o f
(Martin Ringhof)

DER SCHRIFTFÜHRER:

gez.: H a a s
(Philipp Haas)

F.d.R.d.A.

Amtmann

♣ **INHALTSVERZEICHNIS** ♣

1. Planungsstand Rathaus

TOP: _____

Viernheim, den 25. Oktober 2017

Federführendes Amt

01 Bürgermeister

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	Ba/eis
Drucksache:	IV-81-2017/XVIII
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	1. Stadtrat, Kämmereiamt, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Planungsausschuss Rathaus	02.11.2017	

Informationsvorlage

Planungsstand Rathaus

Mitteilung/Information

A)

Am 22.01.2015 wurde dem Haupt- und Finanzausschuss der Arbeitsbericht zum Rathaus vorgelegt. Alle Variantenempfehlungen standen aufgrund der Vorgaben im Rahmen der Vereinbarung „Schutzschirm“ unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit, auch wegen der zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossenen Neuregelung des kommunalen Finanzausgleichs:

„Die im Verlaufe des Jahres 2014 weiter vorgenommene Verfestigung des Zwanges zum Abbau von Haushaltsdefiziten kombiniert mit dem Verbot der Netto-Neuverschuldung führt zum Ergebnis, dass größere Investitionsmöglichkeiten ohne Gegenfinanzierung nicht mehr möglich sind.

Die Expertengruppe Rathaus geht momentan von einer belastbaren Darstellung des finanziellen Rahmens für Sanierung oder Neubau des / eines Rathauses realistischer Weise nicht vor 2017/2018 aus.“

Mit Beschluss vom 17.3.2017 hat die Stadtverordneten-Versammlung die Verwaltung wie folgt beauftragt:

1. Das Viernheimer Rathaus soll so zeitnah wie möglich saniert werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sich bei den zuständigen Aufsichtsbehörden für eine Genehmigung einzusetzen sowie unter Einbeziehung der Fraktionen mit diesen zu definieren, ob und wenn ja unter welchen Rahmenbedingungen einer zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastung zugestimmt werden kann. Dabei ist insbesondere zu definieren, welchen Finanzierungsmodellen (Nettoneuverschuldung durch Kreditaufnahme, externer Investor / PPP) bei welcher jährlichen Haushaltsbelastung eine Genehmigung

erteilt werden kann. Zu allen Modellen ist dem zuständigen Ausschuss bis zur parlamentarischen Sommerpause Vorlage zu machen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem zuständigen Ausschuss noch vor der parlamentarischen Sommerpause Vorlage zu machen, wie eine Sanierung des Rathauses auf Grundlage der vorhandenen Planungen des Büros Oberst & Kohlmayer zügig vorangetrieben werden kann.
4. Zur Planung und laufenden Begleitung der Bauarbeiten am Viernheimer Rathaus wird ein Sonderausschuss eingesetzt.
5. Die Stadtverordnetenversammlung überträgt dem zu bildenden Sonderausschuss neben den planerischen und den Bau begleitenden Aufgabenstellungen auch die Beratung der mit der Maßnahme einhergehenden finanziellen Fragen. Die Hauptsatzung wird entsprechend geändert.
6. Der Ausschuss besteht aus 13 stimmberechtigten Mitgliedern und soll im Benennungsverfahren besetzt werden. Der Personalrat soll mit beratender Stimme im Sonderausschuss vertreten sein.

B)

Planungsstand

Die Verwaltung geht davon aus, dass dem Beschluss zur Sanierung die Planungen des Büros Oberst & Kohlmayer zu Grunde liegen.

Diese Entwurfsplanung vom Nov. 2011 ist aufgrund der Entwicklung des Baukostenindex vom IV. Quartal 2011 zum IV. Quartal 2016 fortzuschreiben. Grundlage ist das PassivhausProjektPaket (PPP).

Kostenberechnung November 2011

Baukonstruktion	4.952.420 €
Technische Anlagen	<u>1.608.660 €</u>
	<u>6.561.080 €</u>
+ 5 % Baustelleneinrichtung und Gerüste	328.054 €
+ 7,5 % Unvorhergesehenes	492.081 €
+ 25 % Baunebenkosten	<u>1.640.270 €</u>
	9.021.485 €
+ 19 % MwSt.	<u>1.714.082 €</u>
Gesamtsumme	10.735.567 €
zzgl. 10,5 % (Erhöhung des Baukostenindex von IV/2011 zu IV/2016)	<u>1.127.234 €</u>
Fortschreibung 2016	11.862.801 €
Zur Rundung	137.199 €
	<u>12.000.000 €</u>

Hinsichtlich dieses Betrags ist folgendes wichtig:

- Die Kostenberechnung ist auf Grundlage des Baukosten-Index jährlich fort-zuschreiben.
- Die Kostenberechnung enthält keine Kosten für eine sehr wahrscheinliche Zwischenunterkunft, um die Funktion des Rathauses während einer Sanierung aufrecht zu erhalten. Aufgrund gemachter Erfahrungen erscheint es nicht möglich das Gebäude bei laufendem Betrieb zu sanieren. Bei grober Betrachtung geht die Verwaltung für eine Ersatznutzung von einem Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € (ca. 3.000 qm Nutzfläche x 10,00 €/qm/mtl. = 900.000,00 €, zzgl. ca. 100.000,00 € für Umzugs- und Technikkosten, ohne umlagefähige Nebenkosten) aus.
- Ob zum Zeitpunkt der Sanierung des Rathauses ein Zuschuss gezahlt werden wird, ist nicht bestimmbar.
- Die Leistungen des im Jahr 2011 zwischen der Stadt Viernheim und dem Architekturbüro Oberst und Kohlmayer geschlossenen Vertrages sind bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) abgerechnet. Das Planungsbüro steht für eine Fortführung der Planung grundsätzlich zur Verfügung. Allerdings wird das Honorar auf der Grundlage der seit 2013 geltenden HOAI wesentlich höher ausfallen als oben angenommen. Ab der Leistungsphase 4 (Bauantrag) ist das zu zahlende Honorar unter Zugrundelegung der fortgeschriebenen Kostenberechnung neu festzusetzen. Die Honorarsätze der HOAI 2013 liegen rd. 25 % über den Honorarsätzen der HOAI 2009. Bei neueren Kalkulationen werden bei Umbauten Baunebenkosten in einer Größenordnung von rd. 30 % der anrechenbaren Kosten zugrunde gelegt. Vorliegend wird dies bei ansonsten unveränderten Ansätzen zu einer Kostensteigerung von rd. 200.000 € führen. Die Veränderung wird auch bei den Fachplanern zu Mehrkosten führen.
- Vor einer Erarbeitung der Bauantragsunterlagen sind zunächst die Planungsgrundlagen anzupassen (neue EnEV, Rathaus ohne Polizei etc.) sowie ein Statiker (die Einreichung eines Bauantrags ohne statische Berechnung ist möglich, aber nicht empfehlenswert) nach europaweiter Ausschreibung zu verpflichten.
- Eine Baugenehmigung ist nach derzeit geltender Rechtslage 3 Jahre lang gültig. Die Baugenehmigung kann auf Antrag des Bauherrn um 2 Jahre verlängert werden, dies auch mehrmals. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob sonstige rechtliche oder planerische Gegebenheiten einer Verlängerung entgegenstehen.

Zeitraumen

Der untenstehende Zeitrahmen sowie die für die Auslösung der jeweiligen Schritte notwendigen Haushaltsmittel sind anhand der vorliegenden Unterlagen geschätzt.

Maßnahme	Zeitraumen	Kosten
a) Aktualisierung von - Entwurfsplanung - Brandschutzkonzept	3 Monate	30.000 €
b) Auswahl Statiker (Aufgrund der Honorarhöhe ist eine europaweite Ausschreibung für freiberufliche Leistungen auszuführen)	6 Monate	20.000 €
c) Ausarbeitung/Abstimmung Bauantrag (Honorare für Architekt und Statiker)	3 Monate	25.000 €
d) Bearbeitung Bauantrag durch die Bauaufsicht BAUGENEHMIGUNG liegt vor	3 Monate 15 Monate	
e) Auswahl Fachplaner (bei Interessenbekundungsverfahren)	3 Monate	5.000 €
f) Ausarbeitung Ausführungsplanung und Vergabeunterlagen (Nutzerabstimmung etc.)	12 Monate	850.000 €
g) Beratungen der städt. Gremien zu - Kostenentwicklungen - Fassadengestaltung - Finanzierungsfragen - Allgemein BESCHLUSSLAGE: Was wird unter welchen voraussichtlichen Kosten umgesetzt werden	6 Monate 36 Monate	
h) Ausschreibung und Vergabe sämtlicher Gewerke (europaweite Ausschreibung)	6 Monate	10.870.000 €
i) Räumung Bereich 1. Bauabschnitt BAUBEGINN möglich Freigabe der Umsetzung	1 Monat 43 Monate	

Die Umsetzung der Gesamtanierung kann – je nach Abschnittsbildung - in einem Zeitraum von 18 - 24 Monaten erfolgen.

Finanzbedarf pro Jahr

Für die Ermittlung des Finanzbedarfes pro Jahr wurde eine ambitioniertere Zeitplanung zugrundgelegt, die für Detailentscheidungen städtischer Gremien nur einen eng begrenzten Zeitkorridor zulässt.

Im ersten Jahr 300.000 €

für Aktualisierung Entwurfsplanung und Brandschutzkonzept, Auswahl Statiker, Ausarbeitung und Abstimmung Bauantrag sowie Auswahl Fachplaner in einem Interessenbekundungsverfahren

Im zweiten Jahr 850.000 €

für Ausarbeitung Ausführungsplanung und Vergabeunterlagen

Im dritten Jahr 4 Mio. €

Im vierten Jahr 6,8 Mio. €

Kommunikation mit der Aufsichtsbehörde Regierungspräsidium (RP)

Um das RP bereits vorab auf den bevorstehenden Kommunikationswunsch der Stadtverordneten-Versammlung aufmerksam zu machen, wurde das RP mit folgendem Text vom Beschluss der Stadtverordneten-Versammlung unterrichtet:

„Die Verwaltung wurde beauftragt, sich beim Regierungspräsidium als zuständige Aufsichtsbehörde für eine Genehmigung einzusetzen sowie unter Einbeziehung der Fraktionen mit diesen zu definieren, ob und wenn ja unter welchen Rahmenbedingungen einer zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastung zugestimmt werden kann.

Dabei soll insbesondere definiert werden, welchen Finanzierungsmodellen (Nettoneuverschuldung durch Kreditaufnahme, externer Investor / PPP) bei welcher jährlichen Haushaltsbelastung eine Genehmigung erteilt werden kann. Zu allen Modellen ist, so der Beschluss, dem zuständigen Ausschuss bis zur Sommerpause Vorlage zu machen.

...

Ich bitte Sie um Mitteilung, in welcher Form sich das Regierungspräsidium in der Lage sieht bei der Bearbeitung des Antrags mitzuwirken. Von Bedeutung ist insbesondere die Genehmigungsfähigkeit dieser Investition und die dabei zu beachtenden Rahmenbedingungen“.

Das RP hat dazu wie folgt Stellung genommen:

„Mit Bericht vom 5. Mai 2017 haben Sie mitgeteilt, dass die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Viernheim am 17. März 2017 beschlossen hat, das Rathaus so zeitnah wie möglich zu sanieren. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, „sich bei den zuständigen Aufsichtsbehörden für eine Genehmigung einzusetzen sowie unter Einbeziehung der Fraktionen mit diesen zu definieren, ob und wenn ja unter welchen Rahmenbedingungen einer zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastung zugestimmt werden kann. Dabei ist insbesondere zu definieren, welchen Finanzierungsmodellen (Nettoneuverschuldung durch Kreditaufnahme, externer Investor / PPP) bei welcher jährlicher Haushaltsbelastung eine Genehmigung erteilt werden kann.“.

Die Sanierung des Rathauses wird Ihrerseits mit einem Investitionsvolumen von ca. 12,0 Mio. € beziffert. Im Rahmen der Beratungen der Stadtverordneten-Versammlung standen allerdings auch Sanierungskosten in Höhe von 13,0 Mio. € im Raum. Entsprechend Ihrer Darlegung werden als Finanzierungsmodelle die Eigenfinanzierung durch entsprechende Kreditaufnahmen sowie ein PPP-Modell diskutiert.

Nach dem mir vorliegenden Erkenntnissen besteht noch keine konkrete Planung des Sanierungsvorhabens. Daher ist derzeit unklar, auf welchen Zeitraum sich das Projekt erstrecken soll und welche jährlichen Belastungen sich für den städtischen Haushalt ergeben würden. Darüber hinaus ist von maßgeblicher Bedeutung welches Finanzierungsmodell umgesetzt werden soll. Diese Entscheidung ist eigenverantwortlich durch die Stadtverordneten-Versammlung zu treffen. Grundlage dieser Entscheidung ist gem. § 12 Abs. 1 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) ein aktueller Wirtschaftlichkeitsvergleich der in Betracht kommenden Möglichkeiten. Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind bei der Entscheidungsfindung selbstverständlich einzubeziehen.

Darüber hinaus bestehen, je nachdem welche Finanzierungsmöglichkeit umgesetzt werden soll, andere Genehmigungstatbestände und unterschiedliche Auswirkungen auf den Haushalt. Kreditaufnahmen sind entsprechend § 103 Absatz 2 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) genehmigungspflichtig. Abhängig von der Ausgestaltung der Verträge im Rahmen eines PPP-Projektes könnte der Genehmigungstatbestand der § 103 Absatz 7 HGO betroffen sein.

Ungeachtet dessen muss der dauerhafte Haushaltsausgleich selbstverständlich unter Berücksichtigung der aus dem jeweiligen Finanzierungsmodell resultierenden Aufwendungen in Form von Abschreibungen, Zinsaufwendungen, Mieten, Dienstleistungsaufwendungen, o. ä. gewährleistet werden.

Bei der Eigenfinanzierung würden sich die Kreditaufnahme und damit die bereits bestehende erhebliche investive Verschuldung der Stadt Viernheim weiter erhöhen (Stand Ende 2016: ca. 36,5 Mio. € im Kernhaushalt). Der genehmigte Haushalt 2017 sieht bereits eine deutliche Nettoneuverschuldung vor, die vor dem Hintergrund der Baulandentwicklung „Bannholzgraben II“ und der in diesem Zusammenhang zugesagten Refinanzierung durch die geplanten Grundstücksveräußerungen (Buchung der Zahlungsmittelüberschüsse in eine Rücklage, Auflösung der Rücklage bei Endfälligkeit des Darlehens), genehmigt wurde. Eine Nettoneuverschuldung ist aufgrund der erheblichen Fehlbeträge aus Vorjahren (Stand Ende 2016: ca. 19,7 Mio. €) weiterhin grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen kommen nur in besonderen Einzelfällen in Betracht. Hieran ist ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Es ist außerdem zu beachten, dass Investitionen außerhalb der obliegenden Pflichtaufgaben zurückgestellt werden müssen. Darüber hinaus kommt der Priorisierung von Investitionsmaßnahmen besondere Bedeutung zu. Die Gründe für eine geplante Nettoneuverschuldung sind nachvollziehbar darzulegen, die Notwendigkeit aller Investitionen ist plausibel zu erläutern. Die Stadtverordneten-Versammlung soll den Haushalt bzw. das Investitionsprogramm in Kenntnis der Begründungen beschließen. Dies sollte durch die Niederschrift über die Beschlussfassung bzw. den Beschlussauszug dokumentiert werden.

Die Finanzplanung des Haushalts 2017 prognostizierte ab dem Jahr 2019 einen Verzicht auf Kreditaufnahmen, was angesichts der Haushalts- und Finanzlage der Stadt Viernheim und dem bereits bestehenden Bestand an Verbindlichkeiten aus Investitionskrediten dringend erforderlich ist. Der Verzicht auf Kreditaufnahmen wäre bei Durchführung des Sanierungsprojektes voraussichtlich nicht mehr möglich, wodurch sich die Verschuldungssituation weiter verschärfen würde.

PPP-Projekte können wegen des häufig sehr großen Finanzierungsvolumens ein hohes Risiko für die dauernde Leistungsfähigkeit einer Kommune darstellen. Werden der Aufsichtsbehörde PPP-Projekte vorgelegt, muss ein verlässliches neutrales Gutachten beige-

fügt werden, aus dem klar ersichtlich ist, dass die PPP-Finanzierung nicht unwirtschaftlicher ist als eine konventionelle Kommunalkreditfinanzierung. Dieser Aspekt ist bereits im Vorfeld der Entscheidung der Stadtverordneten-Versammlung durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu prüfen (§ 12 Absatz 1 GemHVO).

Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Haftung sowie die finanzielle Nachschussverpflichtung im kommunalen Eigeninteresse eindeutig begrenzt bzw. definiert werden sollte. Aufgrund dessen sowie wegen des durchaus umfangreichen Vertragsgestaltungen ist eine unabhängige juristische Beratung zu empfehlen.

Für die regelmäßig auch bei PPP-Projekten erforderliche haushaltsrechtliche Genehmigung gelten im Übrigen die gleichen Grundsätze wie bei der Genehmigung von Krediten.

Bei der Entscheidung über eine Investition und deren Finanzierung ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Stadt Viernheim nicht nur zur Gewährleistung des dauerhaften Haushaltsausgleichs und zum Abbau der Fehlbeträge aus Vorjahren verpflichtet ist, sondern auch Kassenkreditverbindlichkeiten abbauen muss (Ziff. II. 3 des Erlasses des Hess. Ministeriums des Inneren und für Sport vom 30. September 2016). Diesbezüglich wurde ein weiterer Erlass angekündigt, der ggf. weitere zahlungswirksame Konsolidierungsanstrengungen von der Stadt Viernheim erfordert.“

Diese Kommunikation wurde im Juni 2017 bereits allen Gremienmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Planungsausschuss Rathaus

Am 9. Juni 2017 hat sich der Planungsausschuss Rathaus konstituiert. Hinsichtlich der weiteren Termingestaltung für Sitzungen des Ausschusses wurde bei der Konstituierung festgelegt, dass Vorsitzender und stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses ein Gespräch mit der Verwaltung führen, um einen Zeitplan und die weitere Vorgehensweise zu beraten.

Wesentlicher Inhalt des am 24. Juli 2017 geführten Gesprächs war der weitere Umgang mit der Verfügung des Regierungspräsidiums (RP) zur Thematik Rathaus. Im Ergebnis wurde gewünscht, dass die Verwaltung mit dem RP Kontakt aufnimmt, mit dem Ziel unter Beteiligung von Stadtverordneten ein Gespräch zu führen.

Dies hat die Verwaltung in die Wege geleitet. Das RP ist zum Gespräch bereit, es dürfe aber nicht erwartet werden, dass sich am bereits in der Verfügung niedergeschriebenen Inhalt etwas ändere. Dies seien die geltenden Regeln.

Finanzplanung

Bei optimistischer Betrachtung sind die im 2. Jahr anfallenden Ausgaben in einem genehmigungsfähigen Finanzplan vor 2020 nicht unterzubringen, wenn es denn überhaupt in 2020 gelingt. Der Kreditbedarf sollte bei 2,5 Mio. € liegen, nicht mehr.

Aus heutiger Sicht erscheint eine Entlassung aus der Aufsicht des RP und dem "Schutzschirm"-Programm im Sommer / Herbst 2019 möglich. Zwingende Voraussetzung dafür ist ein auch im Jahresabschluss ausgeglichener Haushalt 2018. In dieser Zeitphase die Genehmigungslage zu strapazieren, empfiehlt sich nicht.

Dann bietet sich evtl. erstmals die Möglichkeit für 2020 eine Summe von 850.000 € einzuplanen.

Zunächst hat die Sanierung des Rathauses eine Wirkung auf den Finanzhaushalt, da die Aufwendungen mindestens anteilig über Kredite zu finanzieren sind. Ab Aufnahme der Kredite ergibt sich eine Wirkung für den Ergebnishaushalt. In den Haushalt der Stadt Viernheim sind die Zahlungen für Zins und Tilgung aufzunehmen.

Die Wirkung des Programms „Hessenkasse“ ist im weiteren Zeitverlauf noch zu berücksichtigen. Gemäß Mitteilung des Finanzministeriums soll das Auftragsverfahren zum Investitionsprogramm im 3. Quartal 2018 stattfinden.

Begleitend zur Hessenkasse beabsichtigt das Innenministerium erhebliche kommunalrechtliche Änderungen. Mit diesen Änderungen soll „ein für alle Mal“ dafür gesorgt werden, dass es nie mehr zu einem derartigen Aufbau von Kassenkrediten bei den hessischen Gemeinden, Städten und Landkreisen kommt, wie dies in den zurückliegenden zehn Jahren bei der überwiegenden Mehrheit der Fall war. Unabhängig von der Inanspruchnahme der Hessenkasse sind für alle Kommunen verschärfende Regelungen zur Haushaltsgenehmigung vorgesehen, u. a. evtl. auch die Vorgabe einer Mindestliquiditätsreserve (früher: Mindestrücklage).

Besondere Bedeutung soll auch § 3 Abs.3 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) erlangen: Die Summe des Zahlungsmittelflusses aus laufender Verwaltungstätigkeit hat mindestens so hoch zu sein, dass daraus die Auszahlungen zur ordentlichen Tilgung von Krediten geleistet werden können.

Bei Anwendung bereits im Haushaltsjahr 2018 wären dies rund 2,7 Mio. Euro. (Der Entwurf des Haushaltsplanes wirft einen Saldo aus dem Zahlungsmittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit in Höhe von 1.251.068 € aus. Die Tilgung für 2018 ist mit 2.668.980 € veranschlagt, so dass die Tilgung nur zum Teil aus dem Zahlungsmittelfluss geleistet werden kann. Als Konsequenz hieraus müssten mehr Erträge erwirtschaftet bzw. Aufwendungen gekürzt werden, um die Lücke von rund 1,4 Mio. € schließen zu können).

C)

Weitergehende Informationen:

- Es ist nicht möglich sich für die Gesamtinvestitionssumme einer Rathaus-Sanierung einen Gesamtkredit zu sichern. In Anbetracht des niedrigen Zinsniveaus ist dies zunächst naheliegend. Dem stehen aber ausdrücklich die Vorgaben des Haushaltsrechts entgegen. Zur Genehmigung innerhalb der geltenden Grenzen fähig ist nur eine auf ein einzelnes Haushaltsjahr bezogene Kreditaufnahme.
- Hinsichtlich des in der RP-Verfügung benannten Wirtschaftlichkeitsvergleiches (§12 GemHVO) geht die Verwaltung davon aus, dass dieser sich nicht auf eine noch vertiefendere Prüfung aller im Bericht der Expertengruppe Rathaus bereits benannten Varianten bezieht. Die Verwaltung geht davon aus, dass vor einer haushaltswirksamen Entscheidung der Stadtverordneten-Versammlung die unterschiedlichen Möglichkeiten einer Finanzierung schlüssig dargestellt und entschieden sind und auch evtl. weitere Varianten innerhalb einer Sanierungsvariante. Dies wird aber abschließend nur im weiteren Dialog mit der Genehmigungsbehörde klärbar sein.
- Zur Variante der Systembauweise wird auf die entsprechenden Ausführungen im Bericht der Expertengruppe hingewiesen.
- Das Büro Oberst Kohlmayer, Stuttgart, hat nach einem durchgeführten Fassadenwettbewerb im Jahr 2011 den Auftrag erhalten, die Sanierung des Rathauses zu planen.

Im November 2011 wurde die Entwurfsplanung mit dazugehörigem Bericht, einer Kostenermittlung und eines Kostenvergleichs vorgelegt.

Im Zusammenhang mit der Erstellung einer Konzeptstudie zur Zukunft des Rathauses durch das Büro Albert Speer & Partner, Frankfurt, im Jahr 2008 wurde u. a. dargestellt, welche Investitionsmodelle als Gegenpart zur eigenständigen Kreditfinanzierung denkbar wären.

Weiterhin wurde im Jahr 2008 eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, Wiesbaden, durchgeführt.

Zur Frage der Finanzierungsmöglichkeiten der Rathaussanierung hat die LBBW Immobilien GmbH ebenfalls im Jahr 2008 Stellung genommen.

Diese Unterlagen können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Der Bericht der Expertengruppe mit vielen weiteren Informationen ist der iRich-App unter „downloads“ zu entnehmen.