

Zusammenfassende Information zum Thema Ankauf des Neuen Rathauses

VA bestätigt CDU-Antrag auf umfassende Bürgerinformation und beauftragt die Verwaltung

Einbeck(oh). In der Sitzung am 16. Dezember 2015 diskutiert der Rat der Stadt Einbeck über den Ankauf des Neuen Rathauses. Die Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt ist im Bürgerinformationssystem auf der Homepage der Stadt Einbeck nachzulesen. Der Verwaltungsausschuss hat am gestrigen Mittwoch einen Antrag der CDU-Fraktion nach einer umfassenden Bürgerinformation bestätigt und die Bürgermeisterin beauftragt, den Bürgerinnen und Bürgern über die örtliche Presse die relevanten Fakten noch einmal zusammenzufassen.

Im September 2015 war die Verwaltung auf Antrag der Gruppe „Bürgerliste GfE“ und der SPD-Fraktion vom Verwaltungsausschuss beauftragt worden, auf der Basis der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die notwendigen Mittel für den Kauf und die Finanzierung des Neuen Rathauses im Zuge eines Nachtragshaushaltes bereitzustellen, sowie mit dem Eigentümer auf der Grundlage des aktualisierten Ankaufswertes und unter Berücksichtigung einer Klausel zur Bodenkontamination den Kauf des Neuen Rathauses vorzubereiten.

Das Mietobjekt wurde der Stadt Einbeck zum 01.03.1996 übergeben. Der Mietvertrag mit der Stadt Einbeck wurde für die Dauer von 30 Jahren und damit bis zum 28.02.2026 geschlossen. Danach besteht für die Stadt Einbeck die Option, entweder den Mietvertrag fortzusetzen oder das Grundstück und das Gebäude zu erwerben.

Bereits 2010 hatte der Eigentümer der Stadt Einbeck den vorzeitigen Erwerb des Verwaltungszentrums zu dem Kaufpreis angeboten, dessen Berechnung mit Vertrag vom 07.12.1994 festgelegt worden war. Danach hätte der Anschaffungswert bei einem angenommenen Erwerb zum 01.01.2011 einschließlich der Grunderwerbssteuer und weiterer Nebenkosten rd. 9,5 Mio. Euro betragen. Der Ankauf des Verwaltungszentrums stellt eine Investition von erheblicher finanzieller Bedeutung für die Stadt Einbeck dar. Gemäß § 12 GemHKVO muss vor Beginn einer Investition von erheblicher finanzieller Bedeutung durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten die wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden. Im April 2011 war ein extern beauftragter Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Kauf der Immobilie die wirtschaftlich günstigere Alternative gegenüber der weiteren Anmietung der Fläche darstellt. In der Sitzung des Rates am 19.12.2012 wurde ein Ankauf des Neuen Rathauses mehrheitlich abgelehnt.

Der jetzt vereinbarte Kaufpreis beträgt 8.524.064,57 €. Unter Berücksichtigung von Grunderwerbsteuer und Nebenkosten wird ein Ankaufswert von 9.035.508,44 € zugrunde gelegt. Ein Verkehrswertgutachten stellt den Verkehrswert des Objektes zum 29.03.2011 mit 7.350.000 € fest.

Dieser Kaufpreis dient als Grundlage für die von der Verwaltung angestellten Vergleichsberechnungen. Hierbei wurden vier Alternativen berücksichtigt: die Fortsetzung des Mietvertrages über das Jahr 2026 hinaus (Variante 1), der Ankauf der Immobilie zum 1. März 2016 (Variante 2), die weitere Anmietung bis zum 28. Februar 2026 mit anschließendem Ankauf (Variante 3) sowie die Erfüllung des Mietvertrages bis zum 28. Februar 2026 und danach Umzug der Verwaltung in einen in dieser Zeit erstellten Neubau

(Variante 4).

Bei allen Modellberechnungen liegen im Wesentlichen die folgenden Annahmen zugrunde: Betrachtungszeitraum 30 Jahre, bei den Mietzahlungen wurden keine evtl. Mietpreisanpassungen sondern die Höhe der derzeitigen Miete zugrunde gelegt, die Mieterträge werden in voller Höhe über den gesamten Zeitraum angesetzt, der Zinssatz beträgt unverändert 2%.

Der Ankauf des Neuen Rathauses (Variante 1) stellt sich unter Ausnutzung der aktuellen Zinskonditionen am wirtschaftlichsten dar. Ein Neubau (Variante 4) ist über die Laufzeit gerechnet rund 200.000 Euro teurer als Variante 2: Hierbei wurde eine überschlägige Kostenermittlung nach Baukostenindex zu Grunde gelegt, ausgehend von 85 Arbeitsplätzen und einer voraussichtlich benötigten Fläche von 3.125 qm. Angenommen wurde, dass ein geeignetes städtisches Grundstück vorhanden und ein Grundstücksankauf entbehrlich ist. In keiner der Varianten ist die Kontaminationssituation im Boden berücksichtigt worden, da diese nicht kalkulierbar ist.

Die Verwaltung hat dem Rat mit der im Bürgerinformationssystem öffentlich zugänglichen Vorlage 2015/BV/1519 ausführlich begründeten Beschlussvorschlag unterbreitet:

„Der Ankauf des Neuen Rathauses wird abgelehnt. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Neubau zu konkretisieren und weitere Alternativen zu entwickeln, die konkreten Kosten zu ermitteln und zur Beratung vorzulegen, um rechtzeitig vor dem 01.03.2026 Entscheidungen treffen und die notwendigen Maßnahmen umsetzen zu können.“

Dieser Vorschlag wurde vom Verwaltungsausschuss am 25. November 2015 mehrheitlich abgelehnt und dem Rat für die Sitzung am 16. Dezember 2015 mehrheitlich folgende Beschlussempfehlung unterbreitet:

„Das Neue Rathaus wird zu den zwischen den Parteien ausgehandelten Vertragsbedingungen angekauft, bei einer Zinshöhe von maximal 1,75 % und einer Zinsbindung und Laufzeit von 20 Jahren. Vor Umsetzung des Vertrages muss eine Bestätigung der Grundpfandrechtsgläubiger vorgelegt werden, der man entnehmen kann, dass die Grundpfandrechte aus dem auszuzahlenden Kaufpreis ablösbar sind.“

Zur Finanzierung des Ankaufs sieht der Haushaltsplan nach dem aktuellen Stand eine weitere zusätzliche Kreditaufnahme in Höhe von 9,1 Mio. Euro vor. Der steigenden Verschuldung steht allerdings eine Ergebnisverbesserung von jährlich rd. 104.000 €, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Erträge aus der Vermietung der Wohnungen und von Büroflächen von insgesamt rd. 250.000 € gegenüber.

Der Landkreis Northeim als Aufsichtsbehörde ist vorab um Einschätzung gebeten worden, ob im Falle der abschließenden Entscheidung zum Ankauf des Neuen Rathauses mit einer Genehmigung gerechnet werden kann.

Der Landkreis Northeim hat wiederum das Nds. Ministerium für Inneres und Sport als Kommunalaufsicht eingeschaltet und dort um eine Einschätzung des Sachverhaltes gebeten, insbesondere ob Bedenken gegen den Ankauf des Rathauses - auch oberhalb des ermittelten Verkehrswertes – und den damit verbunden Kreditaufnahmen im Hinblick auf den Zukunftsvertrag bestehen. Eine Antwort liegt noch nicht vor.