



**UNSER WACHTBERG**  
**Fraktion der Wählervereinigung**  
im Rat der Gemeinde Wachtberg

Im November 2022 hat der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Wachtberg folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Wachtberg, in den zukünftigen Jahren Haushaltsmittel für die Realisierung eines Rathausneubaus an einem zentralen Standort vorzusehen, soweit ein adäquates Grundstück erworben werden kann....“*

Grundlage der Entscheidung war das Ergebnis der sog. Machbarkeitsstudie, die von der Fa. DKC Kommunalberatung GmbH in Düsseldorf erstellt worden ist. In dieser Studie stehen rein wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Die Studie unterzieht hierzu die nachfolgenden 4 Alternativen (Varianten), wie mit dem Rathaus verfahren werden kann, einer Gegenüberstellung unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten. Die folgenden Varianten wurden dabei bewertet:

- **Variante 0:** Keine Sanierung und kein Neu- und Anbau.  
Es wird nur das „repariert“, was unbedingt nötig ist. Ein weiterer Platzbedarf wird durch Anmietung gedeckt.
- **Variante 1:** Sanierung des bisherigen Rathauses nebst Errichtung eines Anbaus für weitere Flächen, soweit benötigt.
- **Variante 2:** Abriss des bisher als Rathaus genutzten Gebäudes und Neubau an gleicher Stelle in der erforderlich erachteten Größe nebst einer Tiefgarage
- **Variante 3:** Neubau eines Rathauses in der erforderlich erachteten Größe an anderer Stelle in Berkum nach Erwerb des hierfür erforderlichen Grundstücks

Die Gegenüberstellung der verschiedenen Varianten endet mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung<sup>1</sup>, die zu der obigen genannten Beschlussempfehlung für den Rat geführt hat.

Da diese Studie bislang die einzige dem Rat vorliegende Ausarbeitung zu der Frage ist, wie mit einem Rathaus für Wachtberg verfahren werden soll, setzen wir uns im Folgenden mit der Studie und deren Schlussfolgerungen auseinander.

---

<sup>1</sup> Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie erfolgt auf Basis des sog. saldierten Ressourcenverbrauchs. Wenn wir versuchen, Ihnen dies hier darzustellen, werden Sie wahrscheinlich sofort die Seite verlassen. Wichtig ist nur zu wissen, dass in den Wirtschaftlichkeitsvergleich im Wesentlichen 3 Positionen einfließen, nämlich die Investition selbst (also im Wesentlichen die Baukosten), die Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebäudes bis Ende 2051 und der zu diesem Zeitpunkt noch gegebene Buchwert.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Wirtschaftlichkeit halten allerdings nach unserer Bewertung schon einer Überprüfung in finanzieller sowie technischer/baulicher Sicht nicht stand. Nach aktuellem Kenntnisstand erscheint vielmehr eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoller zu sein.

Ökologisch und klimarelevante Aspekte wurden in der Studie überhaupt nicht berücksichtigt. Bezieht man diese ein, ergeben sich weitere triftige Gründe, die Sanierung des vorhandenen Gebäudes einem Neubau vorzuziehen. Auch diesen Gesichtspunkt wird man im anstehenden Entscheidungsprozess Gewicht beimessen müssen. Sollte ein Neubau wirklich wirtschaftlich sinnvoller sein, wofür derzeit nichts spricht, würde die Frage zu stellen und zu beantworten sein, wieviel es uns wert ist, eine weniger wirtschaftliche Lösung aus Gründen des Klimaschutzes dennoch zu verfolgen.

Die Machbarkeitsstudie selbst sowie die Präsentation zur Bürgerinformation finden Sie auf der Homepage der Gemeinde unter folgendem Link:

[https://www.wachtberg.de/cms127/s/a/mr/a/2023-07-04\\_buergerinfo\\_rathausneubau.shtml](https://www.wachtberg.de/cms127/s/a/mr/a/2023-07-04_buergerinfo_rathausneubau.shtml)

Dies vorweggeschickt möchten wir unsere Überlegungen für Sie im Folgenden ausführlich darstellen:

## **I. Kritikpunkte an der wirtschaftlichen Bewertung**

Die Schlussfolgerung zur Wirtschaftlichkeit nach Maßgabe des saldierten Ressourcenverbrauchs ist aus unserer Sicht selbst unter Zugrundelegung des Zahlenwerks der Machbarkeitsstudie nicht plausibel. Statt der Variante 3 (Neubau an anderer Stelle) hätte unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten vielmehr die Variante 1 (Sanierung mit Anbau) als wirtschaftlichste Lösung durchs Ziel gehen müssen.

Der Vergleich der Varianten 1 und 3 führt zu einem angeblichen wirtschaftlichen Vorteil der Variante 3 gegenüber der Variante 1 von rd. 1,9 Mio. €. Für die Frage der Wirtschaftlichkeit bleiben in der Studie allerdings folgende Punkte unberücksichtigt:

1. Die Variante 3 erfordert um 2,95 Mio. € höhere Investitionen als die Variante 1. Wäre die Variante 3 tatsächlich wirtschaftlicher, müsste dieses Mehr im Bereich der Investitionen sich auch im Endergebnis niederschlagen. Von größerer Wirtschaftlichkeit wäre nur auszugehen, wenn die höhere Investition im Vergleich zur Variante 1 erhalten bliebe und zusätzlich ein Plus erwirtschaftet würde. Tatsächlich wird die höhere Investition bereits zu einem Drittel durch höhere Abschreibungen „aufgefressen“, sodass von den 2,95 Mio. € nur 1,9 Mio.€ als Vorteil im Variantenvergleich erhalten bleiben.

2. Für die Variante 1 wäre bei den Kosten der Bauausführung einzurechnen, dass für sämtliche Maßnahmen, die über die Fassade des Gebäudes gelöst werden können, also Schall- und Wärmeschutz, Fenster, Heiz- und Lüftungssysteme, Leitungsführungen für die angrenzenden Räume etc, Fördermittel der KfW i.H.v. 45% als Tilgungszuschuss zur Verfügung stehen.

Weiter wäre zu berücksichtigen, dass für eine Umstellung der vorhandenen Heizungsanlage auf eine klimafreundliche Technik ebenfalls Fördermittel der KfW, hier bis zu 40%, max. 4 Mio. € je Objekt, zur Verfügung stehen.

Beide Punkte sind nicht in die Kalkulation der Studie eingeflossen. Hieraus ergeben sich daher weitere Anhaltspunkte für eine deutliche Überlegenheit der Variante 1 unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten.

3. Im Variantenvergleich ist bei der Variante 3 das zu beschaffende Grundstück außer Ansatz geblieben. Das ist nach unserer Auffassung jedenfalls insoweit unzutreffend, als zumindest die Grunderwerbsnebenkosten wie Notar, Grunderwerbssteuer, Eintragungskosten oder die Kosten der Besicherung in die Kalkulation einfließen müssen. Hinzu kommen noch die anfallenden Zinsen für den zum Grunderwerb erforderlichen Kredit.
4. Die Schlussfolgerung der größeren Wirtschaftlichkeit für die Variante 3 ergibt sich auf Grundlage des saldierten Ressourcenverbrauchs ausschließlich aus einem höheren Restbuchwert. Dieser beschreibt den kalkulierten Wert der Immobilie, den diese nach 30 Jahren Nutzungsdauer noch besitzt.

Der um 2 Mio. höhere Restbuchwert wird allerdings durch eine um 2,95 Mio. höhere Ausgangsinvestition „erkauft“ (s.o.). Es kann daher nicht nachvollzogen werden, warum das sich letztlich ergebende wirtschaftliche Minus von 1 Mio. € zu größerer Wirtschaftlichkeit der Variante 3 führen soll.

Vergessen wird zudem, dass der Restbuchwert lediglich ein Posten in der Bilanz der Gemeinde ist, das Rathaus allerdings nicht wirklich als Wirtschaftsgut zur Verfügung steht.

5. Bei den barwertigen Aufwendungen verursacht die Variante 1 im Betrachtungszeitraum geringere Aufwendungen i.H.v. rd. 130.000 € als die Variante 3. Zudem sind die im Haushalt zu kompensierenden Abschreibungen bei der Variante 1 um rd. 940.000 € geringer als bei der Variante 3. Beides spricht ebenfalls für eine größere Wirtschaftlichkeit der Variante 1.
6. In der Studie wird für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein derzeit nicht realisierbar niedriger Zinssatz von 1,2% zugrunde gelegt. Bei marktüblichen Zinsen zwischen 3,5% und 4,5% führt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung schon ohne Berücksichtigung der übrigen Punkte dazu, dass der angebliche wirtschaftliche Vorteil der Variante 3 immer geringer wird. Er schmilzt förmlich wie Schnee in der Sonne. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach Maßgabe des saldierten

Ressourcenverbrauchs sähe vielmehr mit den ansonsten übernommenen Zahlen der Studie zusammengefasst wie folgt aus:

		Variante 0	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Gesamtbuchwert Grd/Geb.		2.192.718 €	2.192.718 €	2.192.718 €	2.192.718 €
RBW Sonderposten		-162.268 €	-162.268 €	-162.268 €	-162.268 €
aktivierbare Investkosten		ka	15.379.555 €	21.614.825 €	18.332.820 €
Abschreibung		-1.381.539 €	-6.745.905 €	-8.771.706 €	-7.684.542 €
<b>Restbuchwert 2051</b>		<b>648.911 €</b>	<b>10.664.100 €</b>	<b>14.873.569 €</b>	<b>12.678.728 €</b>
<i>Betriebskosten</i>		k.A.	-350.961 €	-350.961 €	-350.961 €
<i>Bauunterhaltung</i>		-16.168.201 €	-7.613.346 €	-7.349.162 €	-6.247.094 €
<i>Energiekosten</i>		-815.210 €	-861.872 €	-1.101.816 €	-810.924 €
<i>Abschreibungen</i>		-1.242.218 €	-6.095.364 €	-7.926.772 €	-6.961.456 €
<i>Nicht aktivierbare Kosten (Interim)</i>		k.A.	-432.366 €	-324.910 €	
<i>Nicht aktivierbare Kosten (Abbruch)</i>		k.A.	k.A.	k.A.	-635.273 €
<i>Miete</i>		-10.288.139 €			
<i>Energiekosten Anmietung</i>		-518.805 €			
<i>Außerordentliche Instandhaltung</i>		-1.021.014 €			
<b>Zinssatz</b>					
<i>Zinsen übernommen laut Studie Seite 23</i>	1,2%		-2.485.645 €	-3.493.390 €	-2.962.952 €
<i>Laufzeit 26 Jahre, 6 Monate</i>	3,5%		-8.240.188 €	-11.580.972 €	-9.822.512 €
	4,0%		-9.588.291 €	-13.475.632 €	-11.429.484 €
	4,5%		-10.976.464 €	-15.426.607 €	-13.084.223 €
<b>Summe der barwertigen Aufwendungen</b>					
	Zinssatz				
Kreditbetrag wie S. 23	1,2%	-30.053.587 €	-17.839.554 €	-20.547.011 €	-17.968.660 €
	3,5%		-23.594.097 €	-28.634.593 €	-24.828.220 €
	4,0%		-24.942.200 €	-30.529.253 €	-26.435.192 €
	4,5%		-26.330.373 €	-32.480.228 €	-28.089.931 €
<b>Saldierter Ressourcenverbrauch</b>					
	Zinssatz				
wie S. 23	1,2%		-7.175.454 €	-5.673.442 €	-5.289.932 €
	3,5%		-12.929.997 €	-13.761.024 €	-12.149.492 €
	4,0%		-14.278.100 €	-15.655.684 €	-13.756.464 €
	4,5%		-15.666.273 €	-17.606.659 €	-15.411.203 €

Die vorstehende Übersicht zeigt ferner auf, wieviel die Gemeinde tatsächlich aufwenden bzw. im Haushalt kompensieren muss, um das Projekt je nach gewählter Variante zu realisieren.

- Beim Vergleich der Varianten unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten müsste bei den Varianten 2 und 3 zudem einbezogen werden, dass der Restbuchwert des derzeitigen Rathauses bei Abriss bzw. Aufgabe des Gebäudes in dem betreffenden Jahr als Sonderabschreibung voll auf den Haushalt und die Höhe des Eigenkapitals durchschlagen und zu einer Belastung in Höhe des Restbuchwertes führen müsste. Das wurde bislang unterlassen.
- Bei der Variante 1 ist nach den Angaben in den Gremien und in der Bürgerinformation davon auszugehen, dass für die Sanierungsvariante ein Sanierungsumfang angesetzt ist, der das bisherige Rathaus letztlich in einen Neubauzustand versetzen würde. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, dass die

Studie für die Bauunterhaltung bei der Variante 1 rd. 1,4 Mio. € mehr berücksichtigt, als bei der Variante 3.

Wenn sich die Kosten der Bauunterhaltung verringern, würde das die barwertigen Aufwendungen ebenfalls reduzieren, was ebenfalls zu einem Vorteil der Wirtschaftlichkeit der Variante 1 (Sanierung) führen würde.

9. Im Vergleich der Varianten 2 und 3, die beide einen kompletten Neubau voraussetzen, ist zudem nicht nachvollziehbar, warum bei der Variante 2 rd. 1,1 Mio. € mehr für die Bauunterhaltung anfallen sollen, als bei der Variante 3. Bei zwei Neubauten müssten die Bauunterhaltungskosten gleich hoch sein.
10. Wie bereits in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.11.2022 thematisiert, ist der Bedarf für eine Tiefgarage bei der Variante 2 nicht erkennbar. Es ist nicht plausibel, warum bei letztlich gleicher Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks in der Variante 1 keine Tiefgarage erforderlich ist, in der Variante 2 hingegen schon. Durch einen Verzicht auf die Tiefgarage würde allerdings der „Vorsprung“ der Varianten 3 gegenüber der Variante 2 aufgezehrt.

Die vorstehenden „Unstimmigkeiten“ der Machbarkeitsstudie führen unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten sämtlich zu einer Übervorteilung der Variante 3.

## **II. Kritikpunkte in technischer und baulicher Sicht:**

1. Zum Zustand des Rathauses wurde in der Verwaltungsvorlage 2018/0253 u.a. ausdrücklich ausgeführt, das Gebäude sei in seiner Kernsubstanz gesund und könne an seinem derzeitigen Standort saniert werden.

Welche Erkenntnisse die Verwaltung seitdem gewonnen hat, die den Schluss rechtfertigen, das Gebäude sei marode, wurde bislang nicht dargelegt. Eine Untersuchung des Gebäudes, die diesen Schluss zulässt, hat nicht stattgefunden.

2. Gegen eine Untersuchung des Rathauses wurde bislang insbesondere vom Bürgermeister vorgebracht, man habe Angst, Schadstoffe zu finden, die aufgrund des Baujahres zu erwarten seien, und dann werde dort niemand mehr arbeiten. Hierzu gilt Folgendes:
  - a) Am Rathaus wurden auch in der Vergangenheit schon Erweiterungen und Umbauten vorgenommen, ohne dass sich bislang Anhaltspunkte für Schadstoffe ergeben hätten.
  - b) Allein die Untersuchung führt nicht zwingend dazu, dass das Rathaus nicht mehr genutzt werden könnte, selbst wenn etwas gefunden werden sollte. In vielen Gebäuden finden sich sog. Schadstoffe, die allerdings völlig unkritisch sind, solange sie nicht in die Umgebung gelangen. Finden sich

Schadstoffe, so müssen diese Bereiche wieder so hergestellt werden, wie vor der Untersuchung und einer Weiternutzung steht nichts im Wege.

- c) Sollten allerdings Schadstoffe in die Umgebung gelangen, so wäre dies auch aktuell der Fall. Im Interesse der im Rathaus tätigen Personen bestünde dann dringender Handlungsbedarf, und zwar schon jetzt und unabhängig von der Untersuchung.
  - d) Eine mögliche Schadstoffbelastung taugt schon deshalb nicht als Argument gegen eine Untersuchung, da eine Untersuchung selbst für den Fall eines Abrisses durchgeführt werden muss.
3. Auf Seite 7 der Machbarkeitsstudie wird zur Ausgangslage und bei der Bewertung der Variante 0 ausgeführt, es würden insoweit allein die zur Aufrechterhaltung der Betriebsgenehmigung zwingend notwendigen Instandsetzungen berechnet. Wir gehen derzeit davon aus, dass es für das Rathaus keine Betriebsgenehmigung gibt und es einer solchen auch nicht bedarf.
4. Bei allen Varianten ist der angenommene zusätzliche Flächenbedarf nicht nachvollziehbar.

Aktuell wird das Rathaus von 87 Mitarbeitenden (MA) genutzt. Bei einer Nutzfläche (NUF) von 1.530 m<sup>2</sup> auf einer Bruttogrundfläche (BGF) von 2.314 m<sup>2</sup> entspricht das 18 m<sup>2</sup> NUF je MA bzw. 27 m<sup>2</sup> BGF je MA.

Der von der Verwaltung vorgegebene zusätzliche Bedarf für die Unterbringung von weiteren 37 MA führt bei der Variante 1 zu einem zusätzlichen Flächenbedarf von 1.095 m<sup>2</sup> NUF bzw. 1.752 m<sup>2</sup> BGF. In den Varianten 2 und 3 liegt der zusätzliche Flächenbedarf mit 990 m<sup>2</sup> NUF bzw. 1.545 m<sup>2</sup> BGF geringfügig darunter. Dies bedeutet allerdings, dass für den Bereich der Erweiterung rd. 70 m<sup>2</sup> NUF je MA bzw. über 100 m<sup>2</sup> BGF je MA angesetzt sind. Selbst wenn unterstellt wird, dass die derzeitigen Räumlichkeiten beengt sind und insbesondere der Ratssaal einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden muss, ist dieses Zahlenwerk nicht plausibel.

Dies bestätigt auch die Gesamtschau des neuen oder sanierten Gebäudes. Der im Bestand vorhandene Flächenbedarf je MA (18m<sup>2</sup> NUF & 27 m<sup>2</sup> BGF) würde auch in der Gesamtschau auf 30 m<sup>2</sup> NUF je MA und 47 BGF je MA in der Variante 1 bzw. auf 29 m<sup>2</sup> NUF je MA und 44 BGF je MA in den Variante 2 und 3 steigen. Dieser Anstieg im Flächenbedarf ist nicht nachvollziehbar.

Bislang gehen wir davon aus, dass der Größenzuschnitt der derzeitigen Büros im Allgemeinen als ausreichend erachtet wird und lediglich für einzelne Personen größere Büros, ferner Besprechungsräume und ein neuer Ratssaal als Erfordernis formuliert sind. Dies müsste sich in der Flächenberechnung nachvollziehbar niederschlagen.

5. Wir können nicht erkennen, warum eine Boden- oder Deckendämmung im Kellergeschoss für erforderlich gehalten wird (S. 10 der Studie). Im Keller befinden

sich zwar aktuell zwei Räume, die als Aufenthalts- bzw. Besprechungsraum genutzt werden. Diese Räume dürften im Zuge einer Sanierung mit Anbau aus dem KG verlegt werden. Ansonsten befinden sich dort Technik- und Lager Räume. Bei derart genutzten Räumen ist indes i.d.R. sogar ein kühles Raumklima wünschenswert. Eine fehlende Isolierung der Bodenplatte wäre daher in gewissen Grenzen sogar von Vorteil.

Dennoch könnten bei reiner Nutzung zu Lager- und Technikzwecken zur Verhinderung von Kältebrücken sowie zur Vermeidung von Kondenswasser und Schimmelbildung eine Innendämmung des Fußbodens oder eine Deckendämmung angebracht werden, da in diesem Fall die für Arbeitsstätten notwendigen Raumhöhen nicht einzuhalten wären.

6. Der Neubau eines Rathauses anstelle einer Sanierung wäre zudem aus Klimaschutzgründen bedenklich. In dem Gebäude sind Unmengen sog. grauer Energie gebunden. Graue Energie umfasst dabei die Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle, zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung. Selbst wenn man unterstellt, dass in technischer Hinsicht viel erneuert werden muss, betrifft die graue Energie insbesondere den Bereich der Baustoffe (Beton, Steine), die neu hergestellt, nach Wachtberg verbracht und verbaut werden müssten, wohingegen diese Materialien des Bestandsgebäudes „verloren“ und zu entsorgen wären.
7. Ein weiterer, gerade für Wachtberg wichtiger Punkt, ist, neben zusätzlicher Versieglung mit den bekannten Folgen bei Starkregenereignissen, der Verlust bislang nicht baulich, sondern im Zweifel landwirtschaftlich genutzten Bodens.

Vielen Dank, dass Sie bis hierhin durchgehalten und sich informiert haben.