

21.06.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/143

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Zukünftige Unterbringung der Stadtbibliothek - Aufnahme von Ankaufverhandlungen zum Erwerb von Teileigentum mit der Rahlfs Immobilien GmbH und Beauftragung von Planungsleistungen für die Innenraumplanung

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	04.07.2022 -							
Verwaltungsausschuss	11.07.2022 -							
Rat	14.07.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit der Rahlfs Immobilien GmbH finale Ankaufverhandlungen für den Erwerb von Teileigentum in dem Objekt NeustadtTor zur Unterbringung der Stadtbibliothek zu führen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erforderliche Innenraumplanung zu erstellen. Dazu sind die entsprechend notwendigen Ingenieurbüros mit der Leistungsphase 1-3 HOAI zu beauftragen. Die hierfür benötigten Mittel in Höhe von voraussichtlich 150.000 EUR werden im Haushalt 2022 außerplanmäßig bereitgestellt.

Anlass und Ziele

Die Rahlfs Immobilien GmbH errichtet auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 4 -10 das sogenannte „NeustadtTor“. In einem der Gebäude könnte die Stadtbibliothek langfristig untergebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2022		
Produkt/Investitionsnummer: 1110650		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	150.000 EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Bereits 2019 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss gefasst, mit der Rahlfs Immobilien GmbH Mietvertragsverhandlungen für die Unterbringung der Stadtbibliothek im sogenannten NeustadtTor aufzunehmen. Die Mietfläche sollte dabei 1.110 m² betragen (Beschlussvorlage 2018/278/1).

Die Rahlfs Immobilien GmbH ist ebenso bereit, in dem derzeit im Bau befindlichen Gebäude Teileigentumsflächen an die Stadt zu veräußern und hat hierfür ein erstes indikatives Angebot unterbreitet. Nach einer ersten Prüfung ist ein Erwerb von Teileigentum wirtschaftlich vorteilhafter als eine Anmietung.

Der Ausbaustandard wurde bisher noch nicht abschließend definiert und es ist in den weiteren Verhandlungen festzulegen, welche Leistungen konkret für den genannten Kaufpreis erbracht werden. Es ist jedoch bereits absehbar, dass neben dem Kaufpreis weitere Investitionen für den Innenausbau notwendig sind, da eine Bibliothek besondere Anforderungen an Innenarchitektur und Ausstattung etc. hat. Hierfür sind in den Verhandlungen die Anforderungen/Bedarfe der Bibliothek festzulegen und mit der Rahlfs Immobilien GmbH Schnittstellen zu definieren und die jeweilige Ausführungsplanung, Bauausführung und Kostentragung detailliert festzulegen.

Als zukünftige Eigentümerin der Fläche für die Stadtbibliothek ist die Stadt Neustadt a. Rbge. zudem zum Vorhalten von ausreichend Stellplätzen verpflichtet. Für eine Bibliothek in der geplanten Größenordnung sind gem. Niedersächsischem Bauordnungsrecht mindestens 13 Stellplätze erforderlich und nachzuweisen, für die ebenfalls ein entsprechender Kaufpreis zu zahlen wäre.

Die vorläufigen, geschätzten Gesamtkosten für Kauf der Teileigentumsfläche mit Stellplätzen, Innenausstattung inkl. Planung und Umzug werden derzeit auf ca. 5.541.000 EUR geschätzt.

Eine detailliertere Aufstellung der Einzelkosten ist als nichtöffentliche Anlage beigefügt.

Hinzu kommen in den Folgejahren laufende Kosten für die Teileigentumsverwaltung, die Instandhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums, Instandhaltung des Sondereigentums, sowie Betriebs- und Reinigungskosten.

Bei der Entscheidung ist die finanzielle Situation der Stadt Neustadt a. Rbge. mit zu berücksichtigen. Wie zuletzt bei den Beratungen des Haushaltes 2022 aufgezeigt, weisen die künftigen Haushalte aus derzeitiger Sicht Finanzierungslücken von jeweils mehr als 11 Mio. EUR aus, wobei die derzeitigen Energiekostensteigerungen noch nicht berücksichtigt sind. Die zu schließenden Finanzierungslücken werden also noch viel höher sein. Bei einem Fehlbetrag von 11 Mio. EUR würden auf jeden Einwohner zusätzlich rd. 247 EUR im Jahr entfallen. Spätestens für das Jahr 2024 ist aus derzeitiger Sicht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen. Hierbei ist im Vorfeld wie folgt vorzugehen:

- a) Einschränkung der Ausgaben (Wegfall/Aufgabe von Aufgaben, Einschränkung der Erfüllungsqualität)
- b) Einnahmebeschaffung (z. B. Erhöhung der Gebühren und Beitragssätze, Erhöhung der Realsteuerhebesätze)

Insbesondere die freiwilligen Leistungen - wie das Vorhalten einer Stadtbibliothek - sind dabei äußerst kritisch zu sehen, da sie im Vergleich zu den Pflichtaufgaben von der Stadt nicht durchgeführt werden müssen. Alle Aufgaben sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Bei der o. g. vorläufigen Investitionssumme von 5.541.000 EUR würden sich u. a. folgende zusätzliche Kosten im Jahr für den städtischen Haushalt ergeben:

a) Ergebnishaushalt:

Abschreibungen (im ersten vollst. Jahr)	159.951 EUR
Zinsen (2 %) (im ersten vollst. Jahr)	<u>109.722 EUR</u>
Summe	269.673 EUR

b) Finanzhaushalt (tatsächliche Zahlungsströme)

Tilgungszahlungen (25 Jahre)	221.640 EUR
Zinsen (2 %) (im ersten vollst. Jahr)	<u>109.722 EUR</u>
Summe	331.362 EUR

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

„Gut versorgt“

„Lebendige Stadt Neustadt Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft“

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Mittel für die notwendigen Planungskosten für die Innenraumplanung in Höhe von voraussichtlich 150.000 EUR sind im Haushalt 2022 unter einer neuen Investitionsnummer außerplanmäßig bereitzustellen.

Gemäß § 117 Abs. 1 Satz 1 NKomVG sind überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen nur zulässig, wenn sie zeitlich und sachlich unabweisbar sind und ihre Deckung gewährleistet ist. Bei Aufstellung des Haushaltes für das Haushaltsjahr 2022 war noch nicht absehbar, ob und in welcher Höhe Mittel für eine Innenraumplanung notwendig sind, weswegen zunächst auf eine Einstellung im Haushalt verzichtet wurde. Wenn nunmehr grundsätzlich finale Ankaufsverhandlungen zum Teileigentumserwerb beschlossen werden, werden zeitnah Mittel für die Innenraumplanung benötigt, um in dem Projekt zügig parallel voranzukommen und nicht unnötig Leerstand zu erzeugen.

Als Deckungsvorschlag werden Mittel aus der Investitionsmaßnahme 1110650185 - Sanierung Sporthalle KGS herangezogen, die dort in diesem Haushaltsjahr nicht in voller Höhe benötigt werden.

Die Mittel für den Erwerb, den Innenausbau etc. sind zu einem späteren Zeitpunkt im Haushalt bereitzustellen, wenn die tatsächlich benötigten Mittel genau beziffert werden können.

So geht es weiter

Nach Zustimmung durch den Rat werden die weiteren Verhandlungen aufgenommen und die entsprechenden Ingenieurbüros mit der Innenraumplanung (Leistungsphase 1-3) beauftragt.

Fachdienst 91 - Immobilien -

Anlage öff.