

## Neubau eines Gemeinde- und Feuerwehrhauses: Entwurf einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Vorbereitung der Haushaltsplanung 2023/2024

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Sachbearbeiter:</i> Kristine Lenschow	<i>Datum</i> 21.04.2022 <i>Verfasser:</i> Lenschow, Kristine	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Rütting (Information)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 12.05.2022	<i>Ö / N</i> Ö

### **Sachverhalt**

Die Gemeinde Rütting plant einen Ersatzneubau bzw. Ergänzungsbau auf dem Flurstück des jetzigen Feuerwehr- und Gemeindehauses.

Die Verwaltung hat hierfür auf Basis einer Kostenschätzung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entworfen und die Finanzierungsmöglichkeiten aus dem Haushalt der Gemeinde Rütting geprüft. Diese soll in der Gemeindevertretung als Diskussionsgrundlage dienen.

Unter der Voraussetzung, dass aus allen drei aufgeführten Förderprogrammen Mittel bewilligt werden, verbleibt ein Eigenanteil für die Investition von 687 T€. Über diese Summe wäre ein Kredit aufzunehmen. Dieser wurde mit geschätzten 3% Zinsen auf eine Laufzeit von 30 Jahren gerechnet. Die anfängliche Zinsbelastung beträgt 20 T€/a, die Tilgung konstant 23 T€/a. Es wären also jährlich ca. 40 T€/a zusätzlich zur Bedienung des Kredites aus dem Haushalt zu finanzieren mit sinkender Tendenz. Aktuell zahlt die Gemeinde Rütting 13 T€/a Tilgung und knapp 4 T€/a Zinsen.

### Beurteilung des haushaltswirtschaftlichen Spielraumes:

Der Haushaltsausgleich im Ergebnishaushalt der Gemeinde Rütting (Basis Doppelhaushalt 2021/2022) ist aktuell und perspektivisch nicht gegeben. Das heißt, die Kreditaufnahme erhöht den bereits prognostizierten Fehlbetrag um 20 T€ (Zinsen) im Jahr.

Hinsichtlich des Finanzhaushaltes erreicht Rütting zwar keinen jahresbezogenen Ausgleich, verfügt aber noch über alte Vorräte, kann also den Haushaltsausgleich noch erreichen.

Nach der aktuellen Haushaltsplanung verfügt die Gemeinde Ende 2024 noch über rund 200 T€ an liquiden Mittel. Die Gemeinde wäre bei gleichbleibenden Einzahlungen (Steuern, Zuweisungen usw.) und bei unverändertem Auszahlungsverhalten (also auch keine Eigenanteile für weitere Investitionen, keine Preissteigerungen bei den laufenden Kosten) in der Lage, noch über 5 Jahre

den neuen Kredit aus eigenen Mittel zu bedienen. Alternativ wäre es auch denkbar, den Kreditbetrag um diese 200 T€ zu reduzieren und somit Zins und Tilgung um knapp 30% zu senken. Dann ist die Gemeinde allerdings sofort an der Grenze zur Zahlungsunfähigkeit.

Die Hebesätze in der Gemeinde Rütting liegen unter dem Landesdurchschnitt. Die Gemeinde könnte bei Erhöhung auf den aktuellen Durchschnitt rund 26 T€/a mehr an Steuern einnehmen. Hinzu kommen Effekte aus dem Finanzausgleich (mehr Schlüsselzuweisungen, weniger Umlagen) in ungefähr gleicher Höhe. Mit einer Erhöhung könnten also die zusätzlichen Kreditverpflichtungen voraussichtlich vollständig bedient werden. Die Bürger sehen auch eine konkrete Gegenleistung für ihre höheren Steuern. Allerdings sollte die Erhöhung spätestens mit dem Haushalt 2023 umgesetzt werden, da dies dann mit der Umsetzung der Grundsteuerreform erst mal für mindestens 2 Jahre nicht mehr möglich ist.

### Sonstiges

Die Rechnung ist mit Unsicherheiten behaftet:

- Preissteigerungen für Investitionen und laufende Kosten
- Tatsächliche Gewährung von Fördermitteln
- Kreditkonditionen zum Zeitpunkt der Aufnahme
- Genehmigung uRAB (Haushalt, Kredite)

Außerdem liegt auf dem alten Gebäude buchhalterisch noch einen Restwert (abzüglich Sonderposten für Fördermittel 14 T€ zum Jahresanfang 2024), der im Jahr des Abrisses das Jahresergebnis einmalig verschlechtert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

siehe Wirtschaftlichkeitsrechnung und Erläuterung

### **Anlage/n**

1	Wirtschaftlichkeitsrechnung (öffentlich)
2	Entwurf_Kostenschätzung final (öffentlich)

## Dynamische Investitionsrechnung

## Kapitalwertmethode

Planjahr: 2021/2022

GKZ:

07

Gemeinde

Gemeinde Rütting

Produkt Nr.: 11401

Maßnahme Nr.: 032

Konto-Nr.: 096

Produktbezeichnung:

Maßnahmenbezeichnung:

Zentrales Gebäude-, Flächenmanagement

Neubau eines Gemeinde- und Feuerwehrhauses

Nr.	Art	Sach-konto	Erläuterung	Vorjahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Gesamt
<b>Einzahlungen</b>																				
1	Fördermittel		evtl. mögliche Anträge	Summe Zeile 2-4	0	0	0	0	0	667.462	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	693.071
2			1. Feuerschutzsteuer LK	Maximalbetrag						100.000										100.000
3			2. Sonderbedarfszuweisung (IM)	65% nach Rubikon, grob gerechnet auf 50% Baukosten für Anteil FFW abzgl. Nr. 1						328.510										328.510
4			3. ELER	65%, grob gerechnet auf 30% für Anteil Gemeindehaus (ohne Räume Gemeindearbeiter)						236.106										236.106
5	Stromgutschrift (PV)									2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	28.455
6	sonst. Drittmittel																			0
7	Mieten																			0
11	<b>Summe Einzahlungen</b>			Summe Zeilen 1,5-11	0	0	0	0	0	667.462	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	693.071
<b>Auszahlungen</b>																				
12	Investitionsauszahlungen			Summe Zeilen 13-14	0	0	0	141.000	1.210.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.351.800
13			Erschließen					96.000												96.000
14			Abriß Allgebäude					45.000												45.000
			Bauwerk					0	842.300											842.300
			Bauw. techn. Anlagen						247.000											247.000
			Außenanlagen						121.500											121.500
			Ausstattung						20.000											20.000
			Baunebenkosten						279.970											279.970
	laufende Auszahlungen																			
15	Wartung																			0
16	Versicherung								100	100	100	100	100	100	100	101	102	103	104	1.110
17	Bewirtschaftung			Summe Zeilen 18-22	0	0	0	0	0	7.904	8.360	8.360	8.360	8.360	8.360	8.360	8.360	8.360	8.360	83.148
18		Strom	7226						1.252	1.252	1.252	1.252	1.252	1.252	1.252	1.252	1.252	1.252	1.252	12.524
19		Heizstrom	7225-7225						7.008	7.008	7.008	7.008	7.008	7.008	7.008	7.008	7.008	7.008	7.008	70.080
20		Abwasser/Wasser	7222/7227						100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.000
21		Abfall	7221																	0
22		Reinigung	7229																	0
23	Unterhaltung			Summe Zeilen 24-32	0	0	0	0	0	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-27.000
24		Grundstück	7231/7231																	0
25		Außenanlage	7231/7232							500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.000
26		Gebäude	7231/7233							800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	8.000
27																				0
			eingesparte Bewirtschaftungskosten des Allgebäudes																	-40.000
28										-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-40.000
37	Fremdkapitalzinsen	für Investkredit	siehe Anlage "Kreditaufnahme"							20.358	19.671	18.983	18.296	17.609	16.922	16.235	15.548	14.860	14.173	172.855
38	Sonderabschreibung zu ersetzendes Anlagegut								14.000											14.000
39	Risikoaufschläge	in % auf ...																		0
40	<b>Summe Auszahlungen</b>			Summe Zeile 1,5-11	0	0	0	0	141.000	1.224.900	25.662	25.431	24.744	24.057	23.370	22.682	21.996	21.310	20.624	1.595.713
41	<b>Kapitalwert ohne Diskontierung</b>			Zeile 11 / 40	0	0	0	0	-141.000	-1.224.900	641.800	-22.586	-21.898	-21.211	-20.524	-19.837	-19.151	-18.464	-17.778	-902.642
42	Abzinsungsfaktor	3,00%			1	1	1	1	1	0,9709	0,9426	0,9151	0,8885	0,8626	0,8375	0,8131	0,7894	0,7664	0,7441	0,7224
43	Barwerte der Einzahlungen				0	0	0	0	0	629.149	2.604	2.526	2.455	2.383	2.314	2.246	2.181	2.117	2.056	650.033
44	Barwerte der Auszahlungen				0	0	0	0	141.000	1.189.255	24.189	23.272	21.985	20.751	19.572	18.443	17.364	16.332	15.346	1.521.912
45	<b>Kapitalwert mit Diskontierung</b>			Zeile 43 / 44	0	0	0	0	-141.000	-1.189.255	604.960	-20.668	-19.457	-18.297	-17.189	-16.129	-15.118	-14.151	-13.229	-871.879

## Kurzbeschreibung:

Die Gemeinde Rütting plant einen Ersatzneubau bzw. Ergänzungsbau auf dem Flurstück des jetzigen Feuerwehr- und Gemeindehauses.



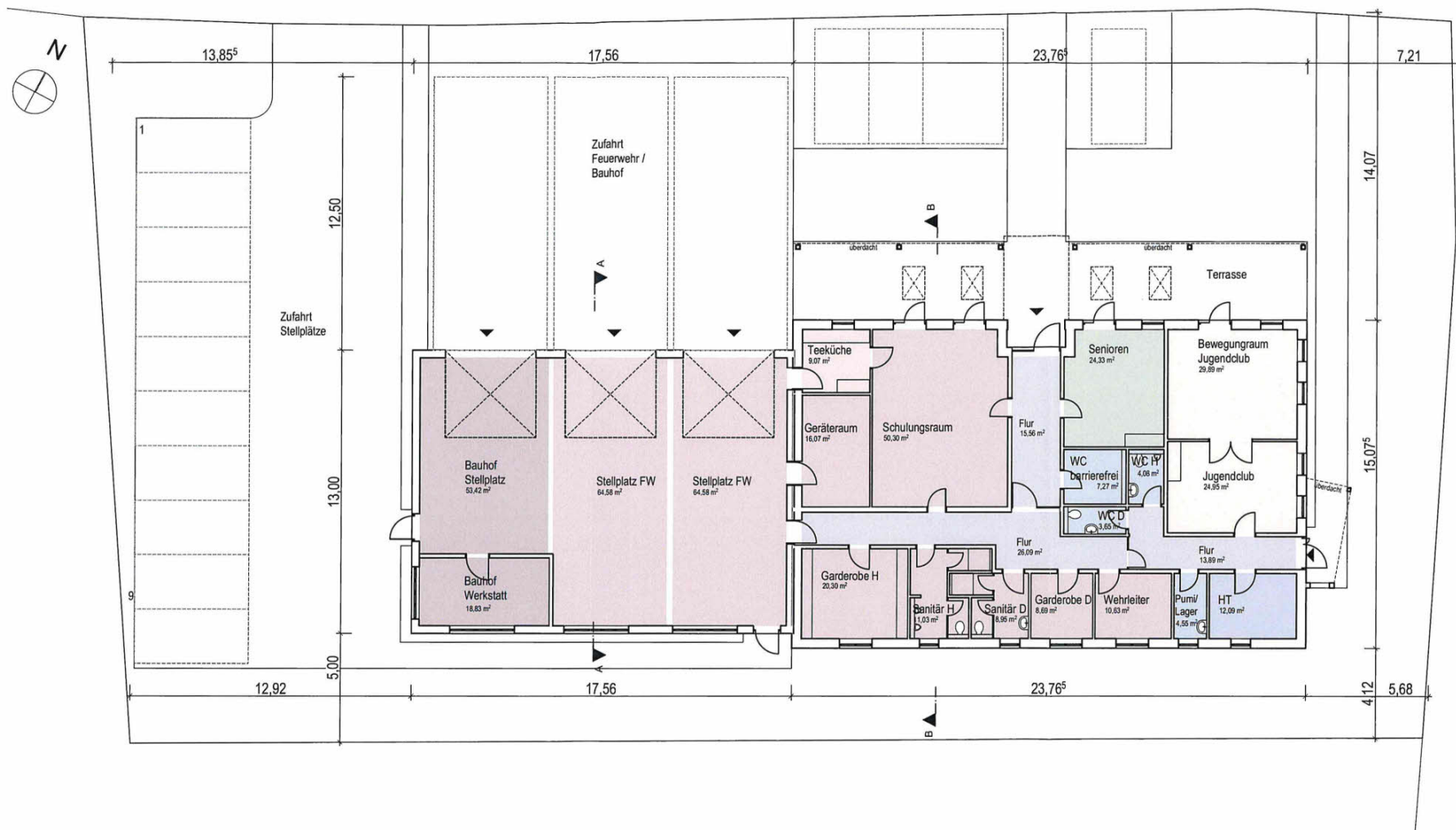
Perspektive von Nordwesten



Perspektive von Nordosten

Datum:	Änderung:		
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!			
Bauvorhaben:	Neubau eines Gemeinde- und Feuerwehrhauses Rüting		
Bauort:	Schweriner Str. 28, 23936 Rüting		
Bauherr:	Gemeinde Rüting ü. Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen		
Plan:	<b>Perspektiven- Vordach Variante B</b>		
Projektnr.:	2021-21	Datum:	10.11.2021
Leistungsphase:	Vorentwurfsplanung	Maßstab:	OM
		Blatt-Nr.:	03
		gezeichnet:	JMG
<div><div><div>4</div><div><b>Architekturbüro Albers</b> Alle Forsterei 2a - 19089 Crivitz OT Gädebehn Tel.: 03863-502 97 80 - Fax: 03863-502 97 83 E-Mail: info@architekt-albers.de</div></div><div>geprüft: </div></div>			





**Grundriss**  
1:200

Nutzflächen	m <sup>2</sup>
Feuerwehr	264,20
Bauhof	72,25
Senioren	24,33
Jugendclub	54,89
Allgemein	<u>87,18</u>
	<u>502,85</u>
zzgl. Terrasse	81,00 m <sup>2</sup>

Datum:	Änderung:		
<b>Alle Maße sind am Bau zu prüfen!</b>			
Bauvorhaben:	Neubau eines Gemeinde- und Feuerwehrhauses Rütting		
Bauort:	Schweriner Str. 28, 23936 Rütting		
Bauherr:	Gemeinde Rütting ü. Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen		
Plan:	<b>Grundriss</b>		
Projektnr.:	2021-21	Datum:	25.11.2021
Leistungsphase:	Vorentwurfsplanung	Maßstab:	1:200
		Blatt-Nr.:	01
		gezeichnet:	JMG
 <b>Architekturbüro Albers</b> Alle Forsterei 2a - 19089 Crivitz OT Gädebehn Tel.: 03863-502 97 80 - Fax: 03863-502 97 83 E-Mail: info@architekt-albers.de			
		geprüft:	

Architekturbüro Albers GmbH, Alte Försterei 2a, 19089 Crivitz

Gädebehn, 25.11.2021

Gemeinde Rüting  
über Stadt Grevesmühlen  
z. Hd. Herrn Hinze/ Herrn Lück  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
29. Nov. 2021				
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS
			1070	

**Bauvorhaben:** Neubau eines Gemeinde- und Feuerwehrhauses  
**Bauort:** Schweriner Straße 28, 23936 Rüting  
**Hier:** Vorentwurfsplanung

Sehr geehrter Herr Hinze, sehr geehrter Herr Lück,

anliegend erhalten Sie für o.g. Bauvorhaben nach erfolgter Abstimmung die aktuelle Vorentwurfsplanung einschließlich Maßnahmenbeschreibung und Kostenschätzung zur weiteren Verwendung.

Für weitere Rückfragen und Erläuterungen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Architekt Frank Albers

---

**Bauvorhaben:**            **Neubau eines Gemeinde- und Feuerwehrhauses**  
**Bauort:**                **Schweriner Straße 28, 23936 Rütting**  
**Bauherr:**               **Gemeinde Rütting über Stadt Grevesmühlen**  
                              **Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen**

## **Maßnahmenbeschreibung**

Neubau eines Gemeinde- und Feuerwehrhauses mit folgenden Funktionen:

1. Feuerwehr mit zwei Stellplätzen, Schulungsraum, Sanitär- und Garderobenräume und sonstigen Nebenräumen.
2. Gemeindebauhof mit einem Stellplatz und Werkstattbereich
3. Seniorenraum
4. Jugendclub mit separater Erschließung
5. Allgemein: Sanitärräume, gemeinsame und überdachte Terrasse

### Bauweise

**Fahrzeughalle:**            Stahlrahmenbauweise mit Profilblech-Sandwichelementen im Dach- und Wandbereich.  
                              Werkstattbereich mit massiven Trennwänden.

**Sonstige Bereiche:**        Massivbau mit Verblendmauerwerk.  
                              Satteldach 15° Dachneigung mit Holzbinderkonstruktion und Trapezblecheindeckung einschließlich Schleppdachkonstruktion für die traufseitige Terrasse.

**Haustechnik:**            Beheizung mit Gasbrennwerttechnik.  
                              Temperierung Bereich Fahrzeughalle mit Heizkörpern.  
                              Sonstige Wärmeverteilung über Fußbodenheizung.  
                              Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Warmwasserboiler.  
                              Elektroinstallationen inkl. erforderlicher Beleuchtung.  
                              PV Anlage auf einer Dachhälfte.

**Außenanlagen:**        Befestigte Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen.  
                              Gestaltung der nicht befestigten Flächen.

**Ausstattung:**            Feuerwehrgarderobe  
                              Teeküche  
                              Garderobenleisten  
                              Sonstiges Inventar wurde nicht kalkuliert.



## Kostenschätzung

gemäß Entwurfsplanung vom 10.11.2021

inkl. 19% MwSt.

<b>KG 200</b>	<b>Herstellen/ Erschließen</b>		<b>96.000,00 €</b>
	Hausanschluss Wasser	2.000,00 €	
	Hausanschluss Elektro	2.000,00 €	
	Hausanschluss Gas	2.000,00 €	
	Sonstige Medien	1.000,00 €	
	Abbruch Bestandsgebäude	89.000,00 €	
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk/ Konstruktion</b>		<b>842.300,00 €</b>
	Erdarbeiten	27.000,00 €	
	Baustelleneinrichtung,		
	Rohbau, Gerüstbau	300.000,00 €	
	Hallenoberbau	125.000,00 €	
	Zimmerarbeiten	102.000,00 €	
	Dachdecker-/ Klempnerarbeiten	43.000,00 €	
	Kunststofffenster	27.000,00 €	
	Aluelemente	22.000,00 €	
	Trockenbau	46.000,00 €	
	Innenputzarbeiten	25.900,00 €	
	Estricharbeiten inkl. Fahrzeughalle	27.100,00 €	
	Fliesenarbeiten	29.500,00 €	
	Innentüren	24.000,00 €	
	Schließanlage/ Briefkasten	2.300,00 €	
	Malerarbeiten	33.000,00 €	
	Bodenbelagsarbeiten	8.500,00 €	
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk/ techn. Anlagen</b>		<b>247.000,00 €</b>
	Heizungsanlage	64.000,00 €	
	Sanitärinstallation	56.000,00 €	
	Elektroinstallation/ Beleuchtung	89.000,00 €	
	PV-Anlage	30.000,00 €	
	Abgasabsauganlage	8.000,00 €	
<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen</b>		<b>121.500,00 €</b>
	Befestigte Flächen:		
	Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze	90.000,00 €	
	unbefestigte Flächen:		
	Begrünung	9.500,00 €	
	Sielarbeiten	22.000,00 €	



<b>KG 600 Ausstattung</b>		<b>20.000,00 €</b>
Feuerwehrgarderobe, Teeküche, Garderobenleisten	20.000,00 €	
<b>KG 700 Baunebenkosten</b>		<b>279.970,00 €</b>
Architektenleistungen	156.750,00 €	
Brandschutznachweis	5.000,00 €	
Tragwerksplanung, Wärmeschutznachweis	28.600,00 €	
Baugrundgutachten	1.800,00 €	
Faching. Technische Ausrüstung	74.820,00 €	
Sicherheits- und Gesundheitskoordinator	2.500,00 €	
Vermesser	3.000,00 €	
Prüfstatiker	6.500,00 €	
Sonstige Baunebenkosten	1.000,00 €	

#### **ZUSAMMENFASSUNG**

KG 200 Herstellen/ Erschließen	96.000,00 €
KG 300 Bauwerk/ Konstruktion	842.300,00 €
KG 400 Bauwerk/ techn. Anlagen	247.000,00 €
KG 500 Außenanlagen	121.500,00 €
KG 600 Ausstattung	20.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	279.970,00 €

<b>Herstellungskosten KG 200 - 700 gesamt brutto</b>	<b>1.606.770,00 €</b>
inkl. gesetzl. gültiger MwSt. von zzt. 19%	

#### **Anmerkungen:**

Berechnungsgrundlage: Einheitspreise Stand November 2021

Tragfähiger, nicht kontaminierter Baugrund wird vorausgesetzt.

Gädebehn, 25.11.2021

Dipl. Ing. Architekt Frank Albers