

Kostenaufstellung für ein geplantes Bürgerbegehren zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Gemeinde Nienwohld

Antragsteller:
Thomas Raudonat, Ruth Abels, Thomas Lück
Honbrook 14
23863 Nienwohld

Die Gemeinde Nienwohld plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Straße Honbrook. Gegen dieses Vorhaben wird derzeit von den o.g. Personen ein Bürgerbegehren angestrebt. Für die Vorlage des Bürgerbegehrens ist eine Kostenaufstellung bzw. eine Kostenschätzung erforderlich, in der die Verwaltung darstellt, welche Kosten durch die beantragte Maßnahme entstehen.

A.) Kosten des Bauvorhabens (Investition)

1.) Für das Vorhaben wird mit Gesamtkosten von 800.000 Euro gerechnet. Diese werden über Eigenmittel/Rücklagen sowie über einen Kredit finanziert.

2.) Für das Bauvorhaben sind bereits folgende Kosten tatsächlich verausgabt worden:

Baugenehmigungsgebühr	580,00 Euro
Bodenuntersuchung	1.270,92 Euro
Tragwerksplanung	8.330,00 Euro
Architekt, Abschlagsrechnung	18.635,40 Euro
	28.816,32 Euro

3.) Folgende noch nicht abgeschlossene Aufträge wurden bereits erteilt:

3.1) Architekt:

Auftragsvolumen: 69.020,00 Euro

Bei einer Einstellung des Bauvorhabens zum jetzigen Zeitpunkt wären bis auf die Leistungsphase 8 (Bauüberwachung) bereits nahezu alle Arbeiten des beauftragten Architekten abgeschlossen. Das Honorar fällt somit bereits jetzt in einer Höhe von 68% (= 47.000 Euro) an, zudem besteht ein Anspruch auf den entgangenen Gewinn für Leistungsphase 8.

Bei bereits geleisteten Zahlungen von ca. 18.600 Euro (s.o.) ist somit ein ausstehender Betrag in Höhe von mindestens ca. 30.000 Euro für den Architekten anzusetzen.

3.2) Baufirmen:

Gesamtes Auftragsvolumen: 499.564,89 Euro

Folgende Gewerke sind bereits beauftragt:

- Gerüstbau
- Erd- und Entwässerungskanalarbeiten
- Maurer- und Stahlbetonarbeiten
- Zimmer- und Holzbauarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Fenster und Außentüren
- Trockenbauarbeiten
- Erdwärme
- Heizungsinstallationsarbeiten
- Sanitärinstallationsarbeiten
- Elektroinstallationsarbeiten

4.) Verlorene Aufwendungen

Die beauftragten Baufirmen hätten bei einem Entzug des Auftrags Anspruch auf Schadenersatz. Zum einen wären ihnen der Aufwand für die Beteiligung an der Ausschreibung zu erstatten, zum anderen der entgangene Gewinn. Die Höhe dieser Beträge ist seitens der Verwaltung nicht exakt zu ermitteln, da die Kalkulation im Rahmen der Ausschreibung die Gewinne nicht offenlegt, und auch keine Aussagen zu den Angebotskosten enthalten sind. Es sind lediglich Schätzungen möglich.

Die Angebotskosten werden auf mindestens ca. 1% der Auftragssumme geschätzt. Der entgangene Gewinn wird auf mindestens ca. 15% geschätzt. Bei einem Volumen von 499.564,89 Euro würden somit mindestens ca. 80.000 Euro als Schadenersatzsumme zu erwarten sein.

Nicht benannt werden können mögliche Kosten für bereits durch die beauftragten Firmen bestellte Sonderbauteile. Sofern diese bestellt oder bereits hergestellt sind, kommen hierfür weitere Schadenersatzleistungen oder Abnahmeverpflichtungen in Betracht.

Insgesamt ist somit mit folgenden Kosten bis zum jetzigen Zeitpunkt zu rechnen:

Bereits entstandene Planungs- und Vorbereitungskosten:	28.816,32 Euro
Noch ausstehendes Planungshonorar:	30.000,00 Euro
Schadenersatz an beauftragte Firmen (Schätzung):	80.000,00 Euro
	138.816,32 Euro

Den bereits geleisteten und auch bei einem Abbruch des Vorhabens noch zu leistenden Zahlungen in Höhe von 138.816,32 Euro stünde kein Gegenwert entgegen, da es sich um verlorene Planungskosten und Schadenersatzzahlungen handelt.

5.) Bei der Gemeinde verbleibende Mittel

Die Gemeinde wird ca. 400.000 Euro als Eigenmittel für das Vorhaben aufbringen, weitere 400.000 Euro werden als Kredit aufgenommen.

Bei einem Verzicht auf das Vorhaben würden von den 400.000 Euro Eigenmitteln nach Abzug der verlorenen Aufwendungen (sh. Punkt 4) ca. 261.000 Euro bei der Gemeinde verbleiben, diese könnten dann für andere Zwecke eingesetzt.

B.) Folgekosten:

Die Gemeinde geht davon aus, dass die zukünftig anfallenden Kosten (Unterhaltung, Abschreibung, Kapitaldienst, Zinsen) vollständig durch die zukünftigen Mieteinnahmen

gedeckt werden. Nebenkosten für die Bewirtschaftung, Grundsteuer etc. würden als Nebenkosten mit den Mietern abgerechnet, so dass auch hier keine Folgekosten bei der Gemeinde verbleiben würden.

Insofern würden sich durch den Verzicht auf die Maßnahme die laufenden Kosten der Gemeinde in der Zukunft voraussichtlich nicht verbessern oder verschlechtern.

C.) Vermögen

Das Grundstück und das Gebäude würden einen Vermögenswert und einen Bestandteil des Eigenkapitals darstellen, das derzeit vorhandene Geldvermögen würde sich in Sachanlagevermögen umwandeln.

Durch den Verzicht auf die Maßnahme könnte die Gemeinde den Bauplatz verkaufen und hätte zusätzlich zu den Mitteln gemäß A.5 weitere liquide Mittel zur Verfügung, die sie in andere Vermögenswerte anlegen oder zum Ausgleich des Verwaltungshaushaltes verwenden könnte.

D.) Verschuldung

Derzeit ist die Gemeinde Nienwohld schuldenfrei. Für das Vorhaben wird die Gemeinde ein Darlehen aufnehmen, die Planung sieht eine Aufnahme von 400.000 Euro vor. Dies würde bei einem Verzicht auf die Maßnahmen nicht erforderlich sein, so dass die Gemeinde schuldenfrei bliebe.

Die Rückzahlung des Darlehens soll jedoch über die Mieteinnahmen finanziert werden, das Darlehen ist somit wirtschaftlich für die Gemeinde tragbar.

Im Auftrag


Bernd Gundlach
Leitender Verwaltungsbeamter