

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.

Als Kosten, die der Gemeinde durch den Verzicht auf die Erstellung des Wohnhauses entstehen (zum Stichtag 22.01.2019) wird ein Betrag in Höhe von 204.955,76 Euro festgestellt. Der Betrag enthält auch geschätzte Kosten.

Die Ermittlung dieses Betrages ergibt sich aus den nachfolgenden Darstellungen und Berechnungen.

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 bisher **66.955,76 Euro** tatsächlich verausgabt worden:

Baugenehmigungsgebühr	580,00 Euro
Bodenuntersuchung	1.270,92 Euro
Tragwerksplanung	8.330,00 Euro
Architekt, Abschlagsrechnungen	42.792,40 Euro
Bauwesenversicherung	637,25 Euro
Baustromanschluss	293,90 Euro
Untersuchung Baustoffe	726,52 Euro
Mobiles WC	102,22 Euro
Erdbau, Abschlagsrechnung	12.222,55 Euro
	66.955,76 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 66% an, zudem besteht nach Baubeginn ein Anspruch für einen Teil der bereits geleisteten Arbeit für Leistungsphase 8 und ggf. für entgangenen Gewinn. Bei bereits geleisteten Zahlungen von ca. 42.800 Euro (s.o.) ist somit ein ausstehender Betrag in Höhe von ca. weiteren 5.000 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.) Folgende Ansprüche auf Erteilung eines Auftrages bestehen:

Auftragsvolumen: 102.791,40 Euro

Für den Innenausbau wurde am 22.01.2019 die Submission durchgeführt. Aufgrund der erfolgten Ausschreibung und der Eröffnung der Angebote besteht seitens der Firmen, die als wirtschaftlichste Bieter ermittelt wurden, einen Anspruch auf Erteilung eines Auftrags.

Für folgende Gewerke liegen Angebote vor:

- Putzarbeiten
- Estricharbeiten
- Tischlerarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Außenanlagen
- Einbauküchen

5.) Verlorene Aufwendungen

Die bereits durchgeführten Arbeiten (z. B. Planung, Erdbau, Absteckung, Krangestellung) sind zu bezahlen. Welchen Abrechnungsstand diese Arbeiten haben, ist konkret nicht ermittelbar. Als Schätzung ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den bereits bezahlten Rechnungen (siehe unter 2.) mindestens weitere Zahlungen in Höhe von **30.000 Euro**.

Die beauftragten Baufirmen sowie der Architekt hätten zudem bei einem Entzug des Auftrags (Firmen zu 3.) bzw. bei Nichterteilung des Auftrags (Firmen zu 4.) 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.

Das Volumen, auf den der mögliche Schadenersatz zu berechnen ist, ermittelt sich wie folgt:

Restauftrag Architekt:	21.220,00 Euro
Erteilte Bauaufträge:	499.564,89 Euro
Auftragsansprüche:	102.791,40 Euro
abzgl. bereits erfolgter Zahlungen	-12.222,55 Euro
abzgl. noch zu leistender Zahlungen	-30.000,00 Euro
	581.353,74 Euro

Bei einem Volumen von 581.353,74 Euro würden somit geschätzte ca. **93.000 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.

Hinzu kommen die Kosten für den Rückbau der bisher erbrachten Bauleistungen. Diese werden auf ca. **15.000 Euro** geschätzt.

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

Bereits verausgabte Planungs-, Vorbereitungs-, Baukosten:	66.955,76 Euro
Noch ausstehende Honorare und Baukosten:	30.000,00 Euro
Schadenersatz an Firmen (Schätzung):	93.000,00 Euro
Rückbaukosten (Schätzung):	15.000,00 Euro
	204.955,76 Euro

Den bereits geleisteten und auch bei einem Abbruch des Vorhabens noch zu leistenden Zahlungen in Höhe von **204.955,76 Euro** stünde kein Gegenwert entgegen, da es sich um verlorene Planungs- und Baukosten und Schadenersatzzahlungen handelt.

6.) 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 5) ca. 195.000 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.

Bei einer Beendigung des Vorhabens würden Rückbaukosten als Folgekosten entstehen können. Diese sind bereits in der oben genannten Summe enthalten.

Weitere Folgekosten ergeben sich nicht. 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.

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.

E.) Stichtag

Der Stichtag für diese Kostenermittlung ist der **22.01.2019**. Aufgrund des derzeit noch laufenden Bauvorhabens steigen ggf. die bereits verausgabten Beträge bzw. die Ansprüche der Firmen für erbrachte Leistungen täglich. Diese Darstellung ist daher eine Momentaufnahme.

Im Auftrag



Bernd Gundlach
Leitender Verwaltungsbeamter