



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/002/2022

Havixbeck, **21.01.2022**

Fachbereich: **Fachbereich I**

Aktenzeichen:

Bearbeiter/in: **Jörn Möltgen**

Tel.:

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Bürgerforums

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Haupt- und Finanzausschuss	03.02.2022			
2 Gemeinderat	10.02.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stellt fest, dass durch die Schaffung von Räumlichkeiten in Form eines sog. „Bürgerforums“ als Multifunktionsraum in der Ortsmitte von Havixbeck und mit unmittelbarer baulicher Verbindung mit dem Rathaus ein wesentlicher Beitrag zur Belebung des Ortskerns, als erweitertes Angebot für die vielfältige Nutzung durch Vereine, für kulturelle und politische Akteure sowie die interessierte Bürgerschaft geschaffen werden kann. Durch die im Zusammenhang mögliche Schaffung von Erweiterungsflächen für das Rathaus kann auf die bisherige separate externe Anmietung von Büroflächen verzichtet werden.

Aus diesem Grunde fasst der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss die Ortsmitte durch ein Bürgerforum weiterzuentwickeln und gleichzeitig eine Verbesserung des Raummanagements der Gemeindeverwaltung zu erreichen.

Zur Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses sowie zur Vorbereitung und weiteren Qualifizierung der Planungen wird die Verwaltung beauftragt, folgende Schritte vorzunehmen:

1. Auf der Grundlage der in der Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021 vorgestellten Planvariante 3 der Machbarkeitsstudie (vgl. VO/144/2021 mit Anlagen 1-4) ist zur weiteren Qualifizierung der Planung die Ausschreibung der notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen vorzunehmen. Hierbei soll eine Staffelbeauftragung berücksichtigt werden, so dass der Gemeinderat jederzeit die Möglichkeit des Nachsteuerns behält.

Die Überprüfung der Arbeitsplätze auf zukünftige neue Arbeitsformen hat ergeben, dass weitere Einsparungen von Büroflächen nicht zu erwarten sind.

2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass nach Darstellung der Verwaltung (vgl. Anlage 4 der VO) die laufenden finanziellen Belastungen der Gemeinde durch dieses Projekt tragbar sind. Auf der Grundlage des in der Machbarkeitsstudie dargestellten Kostenrahmens werden die notwendigen Finanzmittel beginnend mit dem Haushaltsplan 2022 bereitgestellt.
3. Die Möglichkeiten einer finanziellen Förderung durch Dritte sind durch die Verwaltung detailliert zu prüfen, wobei der Gemeinderat über die Prüfergebnisse im Einzelnen zu informieren ist.
4. Schon jetzt wird festgelegt, dass der möglichst wirtschaftlichste Weg für die Umsetzung zu wählen ist, und zwar unter Berücksichtigung von Effekten wie Fördermöglichkeiten, Negativzinsen, Mietersparnisse.
5. Die Vorbereitung sollen so zeitnah erfolgen, dass idealerweise mit einem Baubeginn 2023 und einer Fertigstellung 2025 zu rechnen ist, wobei die Bauzeit je nach Finanzierungsmöglichkeit zu optimieren ist.

Die Fachausschüsse sind zu gegebener Zeit an den weiteren Planungsschritten zu beteiligen, wie zum Beispiel Gestaltungskonzept, Raumprogramm, Ausstattung (u.a. energetische, technische und schaltechnische Standards) und Finanzierungsmodelle.

Begründung

Havixbeck ist ein Ort, der sich sowohl im Hinblick auf Wohnbebauung als auch Gewerbe aktuell positiv und deutlich entwickelt. Ein wesentlicher Faktor für das Gelingen dieser Entwicklungen ist aber auch die gleichzeitige Weiterentwicklung der Infrastruktur in Qualität und Quantität. Eine wesentliche Rolle hierbei hat der Ortskern mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, als Ort für kulturelle und politische Aktivitäten sowie mit seiner Aufenthaltsqualität für die Bürgerschaft und Besucher der Gemeinde. Dass die Ortsmitte mit den sonstigen Entwicklungen von Havixbeck Schritt halten muss, wurde bereits im Rahmen des bürgerschaftlich geprägten Prozesses für die Entwicklung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Havixbeck im Jahr 2014 festgestellt.

Das Rathaus mit seiner zentralen Lage im Ortskern und seiner Anbindung an den Willi-Richter-Platz und den Bellegarde-Platz ist aufgrund dieser räumlichen Voraussetzungen besonders geeignet, zusätzliche Funktionen zu übernehmen, die für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortskerns von besonderer Bedeutung sind.

Durch einen räumlich auf das notwendige Maß begrenzten Anbau im Erdgeschoss, der durch seine Gestaltung transparent und unterteilbar geplant wird, können folgende Entwicklungsbedarfe berücksichtigt werden:

• Veranstaltungsraum

In Verbindung mit der Diskussion über die Entwicklungen des Standortes des Sandsteinmuseums hat eine Umfrage bei Vereinen ergeben, dass großer Bedarf an Räumlichkeiten besteht, die für Vereinstreffen, Proben und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden können (vgl. Anlage 1 zu VO/098/2021). Die gewünschten Formate sind aufgrund der Lage des Museums im Bereich von Wohnbaugebieten nicht vollständig umsetzbar. Ein Veranstaltungsraum, der in der Größe variabel ist, parallele Nutzungen zulässt und autark vom übrigen Rathausbetrieb mit der Möglichkeit eines Caterings genutzt werden kann, erfüllt jedoch die gewünschten Anforderungen. Aufgrund der Lage des Rathauses innerhalb eines Kerngebietes und der vorhandenen Erschließungssituation ist das Konfliktpotential im Hinblick auf Lärm und Verkehr als eher gering anzusehen bzw. durch bauliche Maßnahmen lösbar.



Variante 3 Ansicht West (Willi-Richter-Platz) - M. 1:150

Abbildung Bürgerforum: Ansicht West (Willi-Richter-Platz)

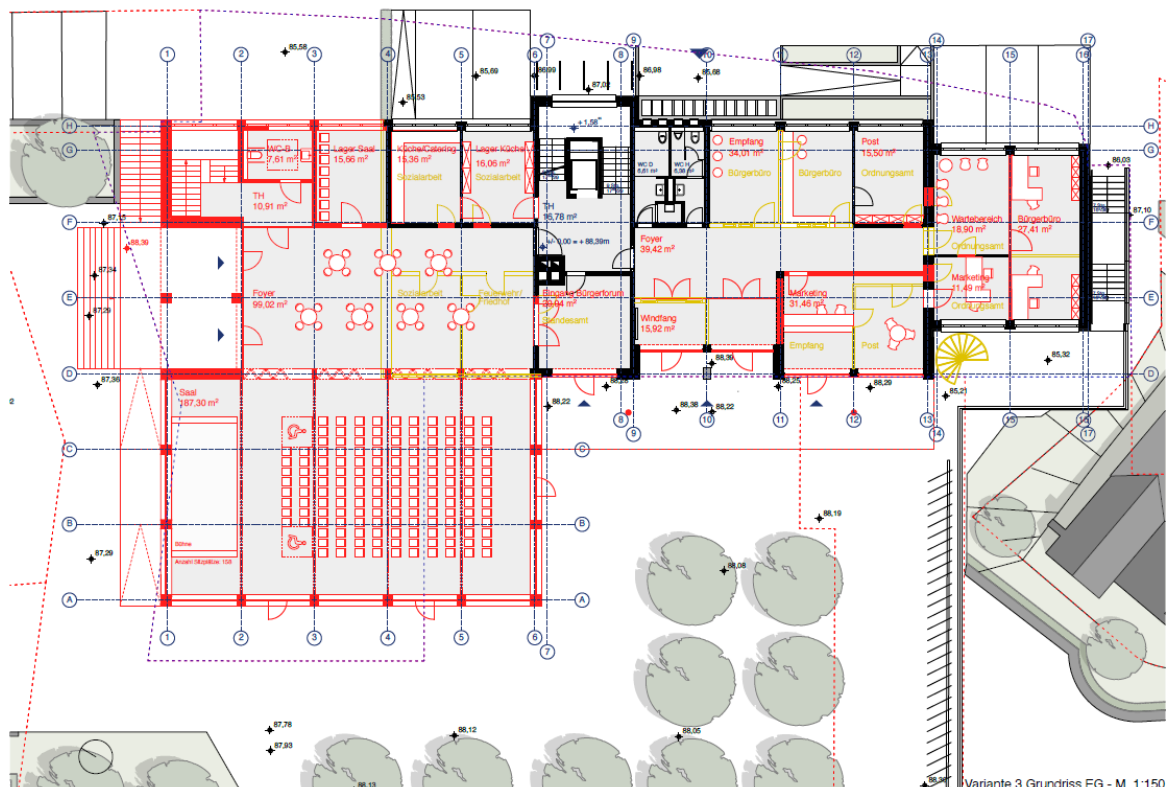


Abbildung Bürgerforum: Grundriss EG

- **Begegnungsraum/Möglichkeiten der Teilhabe/Ehrenamt**

Der neue Raum ist barrierefrei ebenerdig zugänglich und kann von 3 Seiten aus eingesehen werden. Er bietet aufgrund seiner geplanten Ausstattung auch die Möglichkeit, kleinere Teilflächen zu bilden, so dass sich auch mehrere kleinere Gruppen bzw. interessierte Privatpersonen dort treffen können. Durch die optische Verbindung der Raumnutzung mit dem Umfeld des Rathauses wird ohne äußere Hemmnisse die Möglichkeit geschaffen, ganz einfach zu sehen, dort findet Begegnung/Leben statt. Interessierte können sich bei Bedarf ganz niederschwellig mit einbringen.

- **Raum für politische Sitzungen/Treffen**

Durch die Aufteilung in 4 Teilräume besteht die Möglichkeit, dass die Ratsfraktionen zeitgleich tagen können. Dies gilt selbstverständlich auch für die Ausschüsse und den Gemeinderat. Anders als bisher finden die politischen Sitzungen dann mit mehr „über den Dächern von Havixbeck“, sondern auf „Augenhöhe“ mit der Bürgerschaft statt. Hierdurch werden Hemmschwellen der interessierten Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an den öffentlichen Sitzungsteilen abgebaut und der Wunsch nach mehr politische Teilhabe erlebbar.

- **Raum für standesamtliche Trauungen und sonstige Repräsentationstermine der Gemeinde**

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Gästezahlen bei standesamtlichen Trauungen zunehmen und der Wunsch nach einem angemessenen Trauzimmer/-saal mit der Möglichkeit eines anschließenden Sektumtrunkes besteht. Haus Sudhues bietet hierfür aufgrund einer Größe und Ausstattung nur begrenzt ein Angebot, so dass die Möglichkeit, bedarfsgerechte standesamtliche Trauungen im Zusammenhang mit dem Rathaus durchzuführen ein nennenswerter Fortschritt ist. Dies gilt auch für sonstige Repräsentationstermine der Gemeinde, wie z. B. Ehrungen, Empfänge.

- Durch die Umgestaltung des Erdgeschosses des Rathauses in Verbindung mit der Errichtung des Bürgerforums kann das **Tourismusbüro** des Marketing-Vereins an ganz zentraler Stelle und in unmittelbarer Nähe zur Verwaltung angemessen räumlich untergebracht werden.

Die Schaffung eines zusätzlichen Begegnungs- und Veranstaltungsraumes als Bürgerforum im Ortskern von Havixbeck eröffnet für Aktive in Vereinen und der Politik neue Möglichkeiten für Begegnung und Treffen. Darüber hinaus haben die Bürgerinnen und Bürger die Chance, sich ohne äußere Hemmschwellen an diesem gesellschaftlichen und politischen Leben zu beteiligen, weil sie sich auch durch die bauliche Gestaltung der Räumlichkeiten „eingeladen“ fühlen. Ein lebendiger Ort braucht einen zentralen und lebendigen Treffpunkt.

Die Ortsmitte, die insbesondere in den Abendstunden oft wenig lebendig wirkt, erhält einen neuen Impuls für gemeindliches Miteinander.

Durch den zusätzlichen Effekt, mit Aufgabe des Sitzungssaales im 3. OG Büroräume zu schaffen und die im EG wegfallenden Büroflächen baulich in den Erweiterungsbau zu in-

tegrieren, besteht die Möglichkeit, die Verwaltung komplett in einem Gebäude unterzubringen und auf die Fremdanmietung zu verzichten.

Das bei dieser Variante geschaffene Raumangebot berücksichtigt die Bedarfe einer modernen Verwaltung unter Berücksichtigung von zeitgemäßen Arbeitsmodellen, wie die Aufteilung von Büros für mehrere Mitarbeiter, die dann Wechselseitig einen Arbeitsplatz nutzen können.

Der Kostenrahmen auf Grundlage der Machbarkeitsstudie sieht eine Gesamtinvestition in Höhe von rund 3.750.000,00 € vor.

Kostenrahmen, einschließlich der Ausbauqualitäten optional:

	Netto	Brutto
Baukosten:	2.536.251,00 €	3.018.138,69 €
Planung:	608.700,24 €	724.353,29 €
Gesamtkosten:	3.144.951,24 €	3.742.491,98 €

Kosten für die ggf. erforderliche Auslagerung des Personals innerhalb der Bauzeit wurden noch nicht ermittelt und sind daher noch nicht in diesem Kostenrahmen berücksichtigt.

Für die im Zuge der Planung anstehenden Vergaben der Architekten und Ingenieurleistungen werden 24 % der im Kostenrahmen veranschlagten Baukosten angesetzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass bei einem überschlägigen, nur als vorläufig zu bezeichnenden Kostenrahmen der Schwankungsbereich bei rund 30 % liegt.

Aufgrund der Höhe der Planungsleistungen müssen diese in einem Verfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge vergeben werden (Vergabeordnung VgV). Es ist also eine europaweite Ausschreibung erforderlich, da der Grenzwert von 214.000 € netto überschritten wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die erforderlichen Planungsleistungen im Rahmen einer Staffelauftragung zu vergeben. Hierfür ist für die erste Teilbeauftragung von einem Auftragswert von 250.000 € auszugehen.

Die Planung könnte in 2022, der Bau in 2023 beginnen. Die Fertigstellung könnte 2025 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Der zuvor beschriebene Kostenrahmen soll zunächst wie folgt im Haushaltsplan veranschlagt werden:

2022:	250.000	€
2023:	1.000.000 €	
2024:	2.000.000 €	
2025:	500.000 €	
Gesamt:	3.750.000 €	

Durch Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre können die Planungsleistungen i.H.v 750.000,00 € im Staffelfverfahren in den laufenden Jahren vergeben werden.

Möglicherweise verringert sich der Aufwand der Gemeinde durch das Einwerben nicht zurückzahlbarer Zuschüsse, zum Beispiel durch Städtebauförderungsmittel. Hierzu hat die Gemeinde bereits Kontakt zur Bezirksregierung aufgenommen und steht im engen Austausch mit den zuständigen Stellen. Über den weiteren Fortschritt der Fördermittelakquise wird dem Gemeinderat seitens der Verwaltung zu gegebener Zeit informieren.

Da die Höhe der ggf. einzuwerbenden Zuschüsse bisher noch ungewiss ist, wird in der Darstellung der finanziellen Auswirkungen zunächst ohne entsprechende Fördermittel kalkuliert. Des Weiteren ist unter Berücksichtigung des zu erstellenden konkreten Nutzungskonzeptes ggf. die Möglichkeit der Realisierung eines Vorsteuerabzuges zu prüfen.

Um auch weiterhin ausgeglichene Haushalte darzustellen und auch der Generationengerechtigkeit Rechnung zu tragen ist es erforderlich die Belastungen der Folgejahre möglichst gering zu halten. Folglich wurde die Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten auf eine Volltilgung spätestens nach 20 Jahren ausgelegt.

Auf Grund der aktuellen Niedrigzinsphase ist es ein guter Zeitpunkt um in eigenes Vermögen der Gemeinde zu investieren. Die aktuelle Marktlage zeigt, dass hier insbesondere die Förderdarlehen der NRW.Bank äußerst günstige Konditionen für Kommunen anbieten.

Im Vergleich zum Kapitalmarkt wurde seitens der Verwaltung besonders auf geförderte Investitionsdarlehen eingegangen. Das entsprechende Zinsniveau ergibt sich hier analog zu anderen Banken aus dem tagesaktuellen Zinssatz zum Abruf der Finanzmittel. Die Förderprogramme der NRW.Bank können jeweils haushaltsbezogen beantragt und abgerufen werden.

D.h. also es können für 2022 bereits schon jetzt Förderdarlehen beantragt und abgerufen werden, um sich das aktuelle Niedrigzinsniveau zu sichern. Dies ist jedoch nur für die Kosten vom 4. Quartal des Vorjahres bis zum 1. Quartal des Folgejahres möglich. Für das Haushaltsjahr 2022, können die Mittel für Kosten ab Quartal 4 2021 bis einschließlich Quartal 1 2023 verwendet werden.

Im Umkehrschluss bedeutet dies jedoch auch, dass für die Folgejahre erst zu einem späteren Zeitpunkt Mittel abgerufen werden können. Dies bedeutet ein gewisses Zinsrisiko für die Folgejahre. In Rücksprache mit den ortsansässigen Banken wurde daher fiktiv von einer Zinssteigerung um 0,5 Prozentpunkte für die Folgejahre hypothetisch ausgegangen, da zum jetzigen Zeitpunkt keine haltbare Aussage zur Zinsentwicklung machen kann.

Dementsprechend wurden folgende Alternativen untersucht:

Alternative 1: Förderdarlehen Kommunal Invest der NRW.Bank
(Zinsbindung: 10 Jahre, mögliche Laufzeiten über 10, 20, 30 Jahre,
mögliche tilgungsfreie Jahre 1, 3, 5 Jahre)
(vgl. Anlage 4)

Alternative 2: Förderdarlehen KfW-IKK Kommunen (208)
(Zinsbindung: 20 Jahre, Laufzeiten über 20, mögliche tilgungsfreie Jahre: 3)
(vgl. Anlage 4)

Alternative 3: Forward-Darlehen i.V.m. Kommunal Invest der NRW.Bank
(Darlehenssumme: 3.500.000 €, Valuta: 30.06.2023, Laufzeit: 20 Jahre;
250.000 € über Kommunal Invest wie Alt. 1)
(vgl. Anlage 4)

Alternative 4: Förderdarlehen Kommunal Invest „Förderfenster Klimaschutz“ der NRW.Bank
(Zinsbindung: 10 Jahre, mögliche Laufzeiten über 10, 20, 30 Jahre,
mögliche tilgungsfreie Jahre 1, 3, 5 Jahre)
Wichtiger Hinweis: Um das Förderfenster Klimaschutz zu nutzen, muss der
Bau des Bürgerforums die Vorgaben der NRW.Bank zum Klimaschutz erfüllen. Bei Neu- und Umbauten ist hier der KfW-Standard 55 bzw. 40 angesetzt.
(vgl. Anlage 4)

Zu den in den Anlagen dargestellten Zins- und Tilgungsleistungen sind die zahlungsunwirksamen Belastungen der Abschreibung ab dem Jahr der Fertigstellung (voraussichtlich 2025) zu berücksichtigen. Diese haben direkte Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt und belasten das Jahresergebnis mit rund 46.875 € jährlich. Die KGSt sieht in Ihrer Abschreibungstabelle (Afa-Tabelle) eine Abschreibungsdauer von 40 – 80 Jahren vor. In der gemeindlichen Afa-Tabelle wurde hier bei der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) für Havixbeck eine Abschreibungsdauer von 80 Jahren festgeschrieben. Diese ist aus Gründen der Bilanzstetigkeit so fortzuführen. Der Vergleich zu den umliegenden Kommunen zeigen, dass auch dort in dieser Weise abgeschrieben wird (z.B. Musik-Campus Stadt Münster).

Die jährlichen finanziellen Belastungen können sowohl im Ergebnishaushalt als auch im Finanzhaushalt durch die Einsparung von Mietaufwendungen für die Anmietung externer Büroflächen abgedeckt werden. Diese belaufen sich jährlich auf rund 16.000 €.

Demzufolge ist eine jährliche Belastung des Jahresergebnisses i.H.v. rund 31.000 € ab dem Jahr 2025 zuzüglich der Zinsbelastung - je nach Finanzierungsvariante - anzunehmen. Im Hinblick auf den Finanzhaushalt ist die jährliche Annuität zu berücksichtigen, die sich jedoch ab dem Jahr 2025 durch die ausbleibenden Mietzahlungen entsprechend verringert.

Die Darstellung der unterschiedlichen Alternativen soll aufzeigen, dass es eine Vielzahl an Möglichkeiten gibt, die Investition finanziell attraktiv für die Gemeinde darzustellen. Aus Sicht der Verwaltung wäre nach Prüfung der Alternative 4 insbesondere ein Szenario gemäß Alternative 1 zu befürworten.

Da aber eine tatsächliche Zinsbetrachtung in die Zukunft nicht seriös möglich ist, ist die Verwaltung bestrebt im laufenden Verfahren die wirtschaftlich beste Lösung zu wählen. In Anbetracht der vielen Variablen in dieser Entscheidung könnte dies ebenfalls bedeuten, dass ggf. unter Betrachtung der Fördermöglichkeiten und daraus resultierenden Verzögerungen in der Zeitschiene, die ggf. zu Zinssteigerungen führen könnte, auf die Förderung zu verzichten wäre, wenn dies zu möglichen Mehrkosten führe würde. In derartige Entscheidung soll der Gemeinderat aber zu jeder Zeit transparent einbezogen und informiert werden. Denn nur gemeinsam kann eine zukunftsweisende Entscheidung wie diese getroffen werden.

Jörn Möltgen
Bürgermeister

Anlagen - nur im Ratsinformationssystem

VO/002/2022 Anlage 1 entspricht VO/144/2021 Anlage 3
VO/002/2022 Anlage 2 entspricht VO/144/2021 Anlage 3a
VO/002/2022 Anlage 3 entspricht VO/144/2021 Anlage 3b
VO/002/2022 Anlage 4 Finanzierung