



**Gemeinderatssitzung am 23. September 2020**

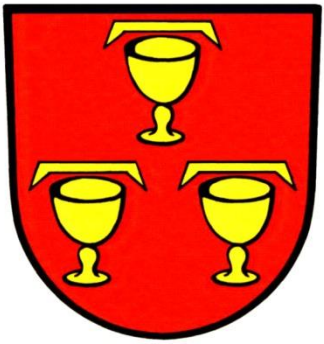
Öffentliche

Gemeinderatssitzung

am

23. September 2020

Kostenkalkulation des  
Bürgerbegehrens (netto)



**Gemeinderatssitzung am 23. September 2020**

## **7.2 Anhörung der Vertrauenspersonen des Bürgerbegehrens**

## **Hinweis:**

**Bei den nachstehend genannten Kosten handelt es sich um Netto-Kosten!**

**In der Gemeinderatssitzung wurden zusätzlich die Brutto-Gesamtkosten aufgezeigt:**

**165.000 Euro + 713.885 Euro  
= 878.885 Euro netto**

**Das entspricht  
1.045.873 Euro brutto**

# Erhaltet das Rathaus, erhaltet das Gasthaus!

Mit Schreiben vom 15. September 2020 wurden wir von Herrn Bürgermeister Hahn aufgefordert, eine überschlägige Kostenschätzung mit Kostendeckungsvorschlag bis spätestens 21. September 2020 vorzulegen.

Mit nachstehenden Schätzungen kommen wir dieser Aufforderung fristgerecht nach.

# 1. Kostenschätzung jetziges Rathaus

Entwurf 1:

Barrierefreier Umbau ohne Aufzug, Architekt Wagner vom 7.3.2013

Diesen Entwurf erachten wir als völlig ausreichend. Ein eigenes Besprechungszimmer für die Badenova ist nicht angebracht. Dieses Zimmer sollte als Besprechungszimmer für die Verwaltung umgewidmet werden.

Gesamtkosten 2013: EUR 132.000,-

Kostensteigerung ca. 25% EUR 165.000,-

Bürgermeister Hahn stimmt zu, dass eine zusätzliche Fluchttreppe nicht zwingend notwendig ist, da Sanierung im Bestand ohne Nutzungsänderung.

Finanzierung: Aus liquiden Mitteln z. Zeit 2.400.000 EUR.

Refinanzierung über Verwaltungsüberschüsse, da Pflichtaufgaben erfüllt werden.

Es ist zu prüfen, ob Fördergelder aus dem Programm „Entwicklung ländlicher Raum“ für die Schaffung der Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude im ländlichen Raum gewährt werden.

# Kostermittlung nach DIN 276-1:2008-12, Gebäude und raumbildende Ausbauten

**Kostenschätzung**       **Kostenberechnung**

Bauherr(in)	Name:	Anschritt:		Teil:
	Gemeinde Pfaffenweiler	Rathausgasse 4 79292 Pfaffenweiler		Fax:
Bauvorhaben	<input type="checkbox"/> Erichtung <input checked="" type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung <input type="checkbox"/> Abbruch			
	Vorhaben: Entwurf 1: barrierefreier Umbau Rathaus, ohne Aufzug			
Baugrundstück	Gemeinde/Stadt 79292 Pfaffenweiler		Ortsteil/Stadteil	
	Gemarkung	Flur-Nr.	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Rathausgasse 4	
Entwurfs- verfasser(in)	Name: Architekturbüro Willi Wagner	Anschritt: Schwabmatten 15 79292 Pfaffenweiler		Teil: 07664 8923
				Fax: 07664 8924
Gebäudekennwerte:				

Beträge netto

Nr.	Kostengruppen	Einzelkosten	Summe
100	Grundstück		nicht enthalten
100	Grundstück		
200	Herrichten und Erschließen		nicht enthalten
200	Herrichten und Erschließen		
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		92.000,00 €
300	Baukonstruktion	92.000,00 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		23.000,00 €
400	Technische Anlagen, ohne Leuchten	23.000,00 €	
500	Außenanlagen		nicht enthalten
500	Außenanlagen		
600	Ausstattung und Kunstwerke		nicht enthalten
600	Ausstattung und Kunstwerke		
700	Baunebenkosten		17.000,00 €
700	Baunebenkosten	17.000,00 €	
	ohne Genehmigungsgebühren, Prüfstatk		
<b>Gesamt</b>			<b>132.000,00 €</b>

### 3. Zusammenstellung - Kostengliederung 1. Ebene

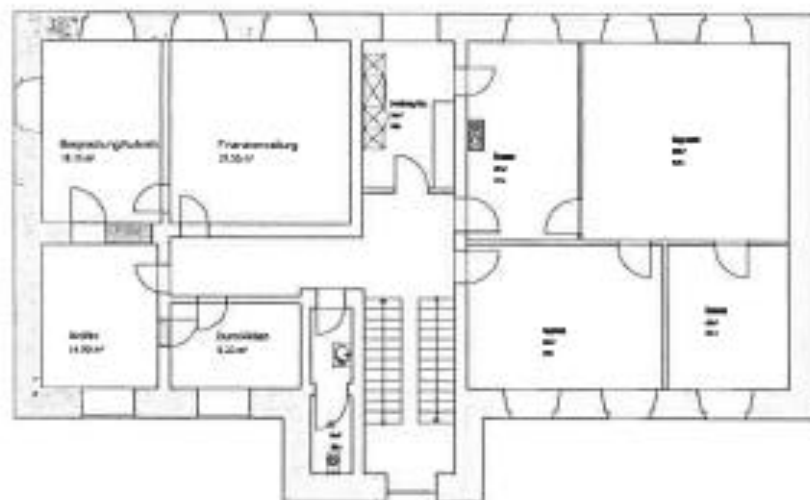
Nr.	Kostengruppen	Summe
100	Grundstück	nicht enthalten
200	Herrichten und Erschließen	nicht enthalten
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	92.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	23.000,00 €
500	Außenanlagen	nicht enthalten
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht enthalten
700	Baunebenkosten	17.000,00 €
<b>Gesamt, netto</b>		<b>132.000,00 €</b>

### 4. Aufgestellt

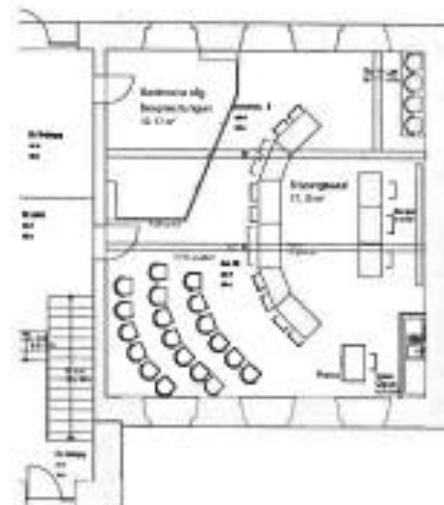
+ 2590 165.000,- abg. ECR

Pfaffenweiler 07.03.2013

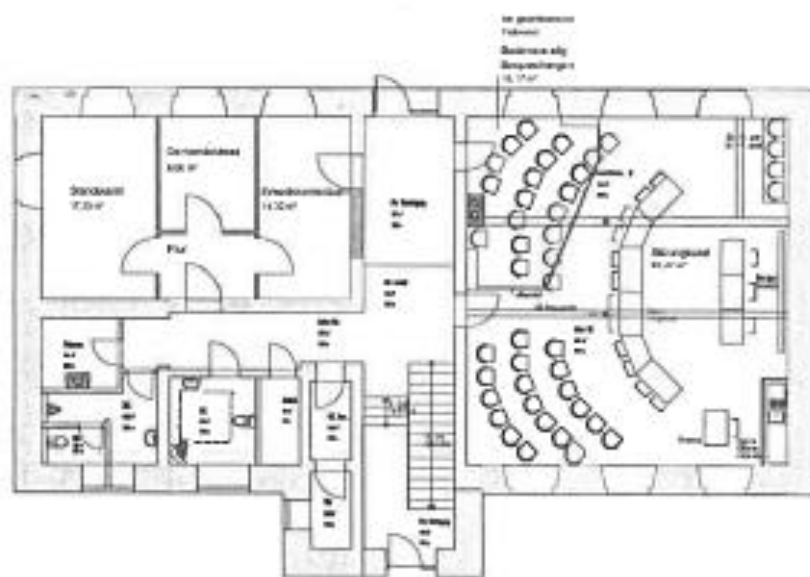
W. Wagner



Obergeschoss ohne Aufzug



Ausschnitt  
Erdgeschoss ohne Aufzug  
Faltwand geschlossen



Erdgeschoss ohne Aufzug

Bauverfasser	SABERFREDER LINSAU RATHAUS	
Bauort	79292 PFaffenWELdER RATHAUSGASSE 4	
Bauherr	GEMEINDE PFaffenWELdER 79292 PFaffenWELdER RATHAUSGASSE 4	
Bezeichnung	ENTWURF 1 ohne Aufzug	M. 1 : 100
Architekturbüro	willi wagner	
<small>architektenbüro G. 79292 pfaffenwelder tel: 07144/9703, fax: 07144/9704 mail: OLA/OLB@willi-wagner.de</small>		<small>1386</small>

#### 4. Kosten historisches Gebäude

\* Der Stubenkeller, der Gastraum im Erdgeschoss und die Küche im Erdgeschoss sind in einem guten Zustand und voll umfänglich funktional. Lediglich kleinere Schönheitsreparaturen sind erforderlich.

**Keller und EG haben am Gesamtgebäude einen Flächenanteil von ca. 212 m<sup>2</sup> = ca. 45%**

\* Der Saal im Obergeschoss muß komplett saniert werden. Ob der Saal zukünftig rein gastronomisch genutzt wird oder einer öffentlichen Nutzung zugeführt wird, ist noch zu klären. Eine gastronomische sowie öffentliche Nutzung wäre auch denkbar.

**Saal im OG hat am Gesamtgebäude einen Flächenanteil von ca. 138 m<sup>2</sup> = ca. 30%**

\* Die Wohnung im Dachgeschoss wird für die gastronomische Nutzung nicht benötigt. Eine Sanierung und Modernisierung ist hier sicherlich notwendig.

**Wohnung im Dachgeschoss hat am Gesamtgebäude einen Flächenanteil von ca. 120 m<sup>2</sup> = ca. 25%**

Die Gesamtfläche der Stube liegt bei ca. 480 m<sup>2</sup> = 100%

#### Zustand Gebäude, Dach und Fassade

Die Schadensdokumentation Dachtraufe von November 2014 wurde wie folgt beschrieben: ‚Generell ist das Schadensbild überschaubar‘.

Unseres Erachtens ist das Mauerwerk in einem guten Zustand. Der Außenputz muss saniert werden und einen neuen zum Ortsbild passenden Anstrich erhalten (nicht wie der Kindergarten).



## Kostenschätzung historisches Gebäude

1. Kosten des Baugrundstücks	€	0,00
Das Grundstück ist im Besitz des Auftraggebers, die Kosten hierfür sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.		
2. Kosten für Herrichtung und Erschließung Abbruch	€	0,00
Ist im Funktionsgebäude aufgeführt.		
3. Bauwerk – Baukonstruktionen	€	200.000,00
4. Bauwerk – Technische Anlagen		
Elektroinstallation	€	30.000,00
Heizung/Wärmeerzeugungsanlage	€	35.000,00
Sanitär	€	15.000,00
Lüftung		nicht erforderlich
5. Kosten der Außenanlagen	€	0,00
Ist bei der Scheune aufgeführt		
6. Summe	€	280.000,00
7. Baunebenkosten 24%	€	67.200,00
<b>GESAMTKOSTEN = 100%</b>	<b>€</b>	<b>347.200,00</b>
<hr/>		
Anteil Gastronomie 45%	€	156.240,00
Anteil Saal 30%	€	104.160,00
Anteil Wohnung	€	86.800,00

## 5.) Verbindungsbau Stube zur Scheune „Versorgungstrakt“

Dieser Teil des Gebäudes ist nach unserer Auffassung wenig funktional und wertet das historische Gebäude ab. Hier teilen wir die Auffassung der Firma Carré, das Gebäude abzureißen. Den von der Firma Carré geplanten Raumbedarf sehen wir so nicht. Bei unserer Planung bleibt die Küche im historischen Gebäude. Der Raumbedarf für Personal und WC Anlage von 192 m<sup>2</sup> ist viel zu groß geplant. Nebenräume für Lager werden benötigt. Eine geplante Dachterrasse mit 85 m<sup>2</sup> und ein Wintergarten mit 40 m<sup>2</sup> sind überflüssig und reine Geldverschwendung.

Raumbedarf Versorgungstrakt:

Lagerräume	ca. 40 m <sup>2</sup>
WC Anlagen	ca. 50 m <sup>2</sup>
<u>Personal</u>	<u>ca. 40 m<sup>2</sup></u>
Gesamtbedarf	130 m <sup>2</sup>

(Planung Carré: 356 m<sup>2</sup> + Dachterrasse 85 m<sup>2</sup>)

## Kostenschätzung Versorgungstrakt

1. Kosten des Baugrundstücks		€	0,00
Das Grundstück ist im Besitz des Auftraggebers, die Kosten hierfür sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.			
2. Kosten für Herrichtung und Erschließung Abbruch		€	11.000,00
3. Bauwerk – Baukonstruktion			
Versorgungstrakt	130 m <sup>2</sup>	€	154.033,10
4. Bauwerk – Technische Anlagen			
<u>Versorgungstrakt:</u>			
Elektroinstallation	130 m <sup>2</sup>	€	17.696,90
Heizung	130 m <sup>2</sup>	€	10.000,00
Lüftung		€	0,00
Sanitär		€	18.571,80
Klimatisierung entfällt		€	0,00
Aufzug entfällt		€	0,00
Dachterrasse:		€	0,00
5. Kosten der Außenanlage			
Siehe Scheune		€	0,00
6. Baunebenkosten		€	46.486,40
<b>7. GESAMTKOSTEN</b>		<b>€</b>	<b>257.788,20</b>

## 6. Scheune

In der Scheune ist für die gastronomische Nutzung nur das Wein- und Getränkelager untergebracht. Dieses Lager ist im neuen Versorgungstrakt vorgesehen. Die Scheune wird somit gastronomisch nicht mehr gebraucht und kann abgerissen werden. Auf der Fläche kann die Gartenwirtschaft vergrößert werden und zusätzliche Parkplätze entstehen.

Kostenschätzung „Scheune“:

Kosten des Grundstücks	€	0,00
Kosten für Abbruch	€	11.000,00
Kosten Außenanlage	€	78.260,00
Außenanlage, Wege, Parkplatz, Versickerungsanlage		
<hr/>		
GESAMT	€	83.260,00
Baunebenkosten 22%	€	13.637,20
<hr/>		
Gesamtkosten	€	108.897,20

## 7. Kosten Gesamt „Stubenareal“

- Sanierung historisches Gebäude	€	347.200,00
- Versorgungstrakt Neubau	€	257.788,20
- Gartenwirtschaft, Außenanlage, Parkplätze	€	108.897,20
		-----
GESAMT	€	713.885,40

## 8. Anrechenbare Kosten für die gastronomische Nutzung mit Saal

- Sanierung Gastronomie und Saal Historisches Gebäude	€	260.400,00
- Versorgungstrakt Neubau	€	257.788,20
- Gartenwirtschaft, Außenanlage, Parkplätze	€	108.897,20
		-----
GESAMT	€	627.085,40

## 9. Anrechenbare Kosten für gastronomische Nutzung ohne Saal

- Sanierung Gastronomie und Saal Historisches Gebäude	€	156.240,00
- Versorgungstrakt Neubau	€	257.788,20
- Gartenwirtschaft, Außenanlage, Parkplätze	€	108.897,20
		-----
GESAMT	€	522.925,40

## 10. Finanzierung und Wirtschaftlichkeitsberechnung Stube

Die Gemeinde hat nach eigenen Angaben liquide Mittel in Höhe von EUR 2.400.000,00 (Stand 31.12.2019). Somit ist die gesamte Sanierung der Stube in Höhe von EUR 713,885,40 mit Eigenmitteln zu finanzieren und es sind noch liquide Mittel in Höhe von EUR 1.686.115,00 für andere wichtige Projekte verfügbar.

Es ist zu prüfen, inwieweit über das Förderprogramm „Entwicklung ländlicher Raum“ aus dem Fördertopf „Erhalt und Sanierung von Landgasthäusern“ Zuschüsse möglich sind.

Die Refinanzierung der Investition erfolgt über Mieteinnahme der Wohnung und Pachteinnahme des Wirtes.

## 11. Amortisation Stube Gesamt

Wohnungsmiete monatlich	ca. € 960,00 x 12	= € 11.520,00
Pacht Gastronomie mit Saal	ca. € 4.000,00 x 12	= € 48.000,00
Jährlich Gesamt		€ 59.520,00

Investition € 713.885,40 : € 59.520,00 = 12 Jahre

## 12. Amortisation Gastronomie mit Saal

Pacht Gastronomie mit Saal € 4.000 x 12 Monatsmieten = € 48.000,00

Investition € 627.085,40 : 48.000,00 = 13 Jahre

## 13. Amortisation Gastronomie ohne Saal

Pacht Gastronomie mit Saal € 3.000 x 12 Monatsmieten = € 36.000,00

Investition € 522.925,40 : 36.000,00 = 14,5 Jahre

## 14. Kostenzusammenfassung und Liquidität

Kontostand nach unseren Forderungen:

2.400.000	EUR	liquide Mittel
165.000	EUR	barrierefreier Umbau Rathaus
713.885	EUR	Sanierung Stube gesamt
<hr/>		
1.521.115	EUR	liquide Mittel

Rückführung der Investition in die Stube über Miete und Pacht Stube

Geld für wichtige Investitionen wie

- Schule
- Kindergartenanbau
- Bauhof
- Gemeindeeigenes Gebäude Kirchstrasse 2

Das „Gelände Schuble“ bleibe als Reserve der Gemeinde voll erhalten.

## 15. Einschätzung

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist ein Rathaus-Neubau auf dem Stubenareal in Verbindung mit der Schließung der Gastronomie nicht nachvollziehbar. Das jetzige Rathaus ist vollkommen ausreichend und mit überschaubaren finanziellen Aufwendungen auch barrierefrei zu gestalten. Ein Rathaus-Neubau steigert nicht die Effizienz und bringt keine zusätzlichen Einnahmen, es sei denn, dass die Steuern erhöht werden.

Die weitere Nutzung der Stube als Gasthaus und die sanierte Wohnung schaffen die Möglichkeit, dass die getätigten Investitionen wieder erwirtschaftet werden. Der Bürgermeister und die Gemeinderäte lassen sich von möglichen Fördergeldern blenden. Das führt oft zu falschen Entscheidungen. Investitionen sind nach dem Bedarf zu tätigen und nicht nach Zuschüssen. Jede Privatperson und jeder Unternehmer, der eine Investition tätigt, wird diese nicht wegen Fördergeldern machen, sondern nur aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, denn den größten Teil hat er immer noch mit seinem **eigenen Geld zu bezahlen**.