



# Sitzung der Gemeindevertretung .....

....., ..... März 2018

Top ...:

„Verlegung des Amtssitzes von Achterwehr nach Felde“



# Projekt des Amtes Achterwehr

„Sicherstellung der Funktionalität der  
Amtsverwaltung“

# Entscheidungsbefugnisse zu Neubau und Sitz der Amtsverwaltung

## Sitz der Amtsverwaltung:

- Verlegung des Sitzes gesetzlich geregelt in § 1 AO SH
- Entscheidung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration SH
- Anhörung der Gemeindevertretungen

## Neubau der Amtsverwaltung:

- Keine Entscheidung durch das Land SH
- § 10 (1) AO: Amtsausschuss trifft für das Amt wichtige Entscheidungen
- Keine Entscheidungskompetenz der GV gemäß § 27 (1) GO

## Anhörung der Gemeindevertretung .....

- Gelegenheit für die Gemeindevertretung sich
- in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht
- gegenüber der entscheidenden Stelle, Innenministerium
- zu der dort zu entscheidenden Angelegenheit, Verlegung des Sitzes des Amtes Achterwehr

zu äußern.



**Rückblick auf den bisherigen Beratungsprozess**

**Hintergründe für die Neubauplanung**

**Warum soll der Amtssitz verlegt werden und wie sieht das weitere Verfahren aus**

**Finanzielle Auswirkungen**





## Rückblick auf den bisherigen Beratungsprozess

Die räumliche Situation in der Amtsverwaltung befasst die Gremien bereits seit dem Jahr 2012 (Ausgangspunkt Amtsarchiv)

Seitdem haben sich die Gremien des Amtes allein in 11 öffentlichen Sitzungen mit der Gesamthematik befasst

Ferner gab es mehrere Arbeitskreistreffen sowie Befassungen in nichtöffentlichen Sitzungen (z.B. zu Grundstücks- oder Vertragsangelegenheiten)

Grundsatzbeschluss des Amtsausschusses des Amtes Achterwehr am 21.03.2017 über die Aufnahme von Planungen hinsichtlich der Errichtung eines Verwaltungsneubaus mit angestrebtem Standort im Ortszentrum Felde





## Hintergründe für die Neubauplanung

Wesentliche Probleme im derzeitigen Verwaltungsgebäude:

- Fachgerechte Unterbringung des Amtsarchiv nicht möglich
- Fehlender Brandschutz im gesamten Gebäude
- Feuchtigkeits-/Schimmelprobleme im Keller
- Mangelnde Barrierefreiheit
- Feuchtigkeitsschäden am Außenmauerwerk
- Räumliche Kapazitätsgrenze erreicht



## Hintergründe für die Neubauplanung

### Investitionsbedarf im derzeitigen Verwaltungsgebäude:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| ▪ Archivgerechte Kellersanierung          | rd. 235.000 Euro          |
| ▪ Nachrüstung Brandschutz                 | rd. 418.000 Euro          |
| ▪ Einbau Lift und kleine Bestandsumbauten | rd. 277.000 Euro          |
| ▪ Errichtung Anbau mit rd. 400 qm         | rd. 1.412.000 Euro        |
| <b>Zwischensumme:</b>                     | <b>rd. 2.342.000 Euro</b> |





## Hintergründe für die Neubauplanung

Investitionsbedarf im derzeitigen Verwaltungsgebäude:

Zwischensumme: rd. 2.342.000 Euro

- Aber:**
- Sanierungskosten hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden derzeit nicht bezifferbar
  - Kostenschätzungen stammen aus dem Jahr 2015
  - Baurechtliche Zulässigkeit einer Erweiterung aufgrund Grundstückssituation fraglich
  - Beschränkte Parkmöglichkeiten werden zusätzlich reduziert
  - Investition in ein unstrukturiertes Altgebäude ohne weitere Entwicklungsperspektiven



## Hintergründe für die Neubauplanung

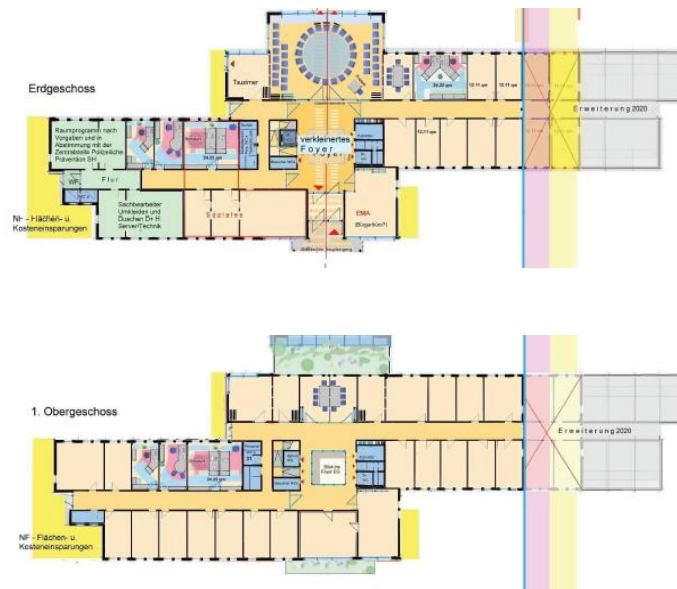
### Vorläufige Konzeption für eine neue Amtsverwaltung

- Sachgerechtes Raumkonzept für die Verwaltung mit kurzfristigen Raumreserven
- Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit und Brandschutz
- Funktionelle und damit kostengünstige Gebäudestruktur
- Beibehaltung der bestehenden Einbindung der Polizeistation
- Sicherstellung der Funktionalität und Zukunftsfähigkeit der Amtsverwaltung Achterwehr
- Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten



## Hintergründe für die Neubauplanung

### Vorläufige Konzeption für eine neue Amtsverwaltung



### Planungsbeispiel (Basis für Kostenschätzung):





## Warum soll der Amtssitz verlegt werden und wie sieht das weitere Verfahren aus

### Anforderungen an einen Neubaustandort

- Ausreichende Grundstücksgröße (4.500 bis 5.000 qm)
- Zentrale Lage im Amtsgebiet
- Verkehrsanbindung (Individualverkehr und ÖPNV)
- Verfügbarkeit des Grundstückes / Kaufmöglichkeit
- Kaufkonditionen





## Warum soll der Amtssitz verlegt werden und wie sieht das weitere Verfahren aus

### Standortsuche:

- Aktuelles Amtsgrundstück zu klein und ungünstig geschnitten
- Es wurden zunächst 18 mögliche Standorte ermittelt, von denen dann sechs einer genaueren Prüfung unterzogen wurden
- Lediglich für zwei der Grundstücke liegen dem Amt „konkrete“ Kaufangebote vor (1x Achterwehr, 1x Felde)
- Grundstücksverhältnisse, Kaufpreisforderungen und Folgekosten unterscheiden sich erheblich



Beschluss des Amtsausschusses vom 17.01.2018 zum Erwerb einer ca. 5.000 qm großen Teilfläche im Ortszentrum von Felde



## Warum soll der Amtssitz verlegt werden und wie sieht das weitere Verfahren aus

### § 1 Absatz 2 Amtsordnung SH:

„Über...und den Sitz des Amtes entscheidet das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten nach Anhörung der Gemeindevertretungen der beteiligten Gemeinden und der Kreistage der beteiligten Kreise.“

### Weiterer Ablauf:



- Bis 27. Februar 2018 Beschlussfassung durch die Gemeindevertretungen der acht amtsangehörigen Gemeinden
- 28. Februar 2018 Beschluss des Amtsausschusses über die Sitzverlegung
- Anfang März 2018 Bericht des Amtes an den Kreis
- März/April 2018 Beschluss des Kreistages über die Sitzverlegung mit anschließendem Bericht an das IM



## Finanzielle Auswirkungen

### Aktuelle Finanzierungsplanung:

- Langfristige Finanzierung über Darlehen mit längstmöglicher Zinsbindung (30 Jahre zur Sicherung des aktuellen Zinsniveaus)
- Einbindung von Sonderfinanzierungsmöglichkeiten (KIF – Laufzeit 20 Jahre, aktueller Zins 0,5 %)
- Ggf. Nutzung von Fördermöglichkeiten
- Sofern zwischenzeitlich liquide Mittelreserven vorhanden sind, reduzieren diese ggf. die Darlehensaufnahmen
- Finanzielle Belastung für die amtsangehörigen Gemeinden damit durch die jährlichen Zins- und Tilgungsleistungen über die Amtsumlage



## Finanzielle Auswirkungen

### Aktuelles Rechenbeispiel:

**Gesamtinvestition 4.935.500 € \***

**davon als KIF-Darlehen 3.000.000 € (20 Jahre Laufzeit)**

**Kommunaldarlehen 1.935.500 € (30 Jahre Laufzeit)**

### Jährliche Finanzierungslasten des Amtes:

**in den ersten 20 Jahren (inkl. KIF):**

**Zinsen: 53.710 €**  
**Tilgung: 214.516,67 €**  
**Gesamt: 268.226,67 €** 2,31%-Pkte

**nach 20 Jahren (ohne KIF):**

**Zinsen: 37.710 €**  
**Tilgung: 64.516,67 €**  
**Gesamt: 103.226,67 €** 0,89%-Pkte

\* inkl. Kaufkosten, Grunderwerb und Mittelreserve

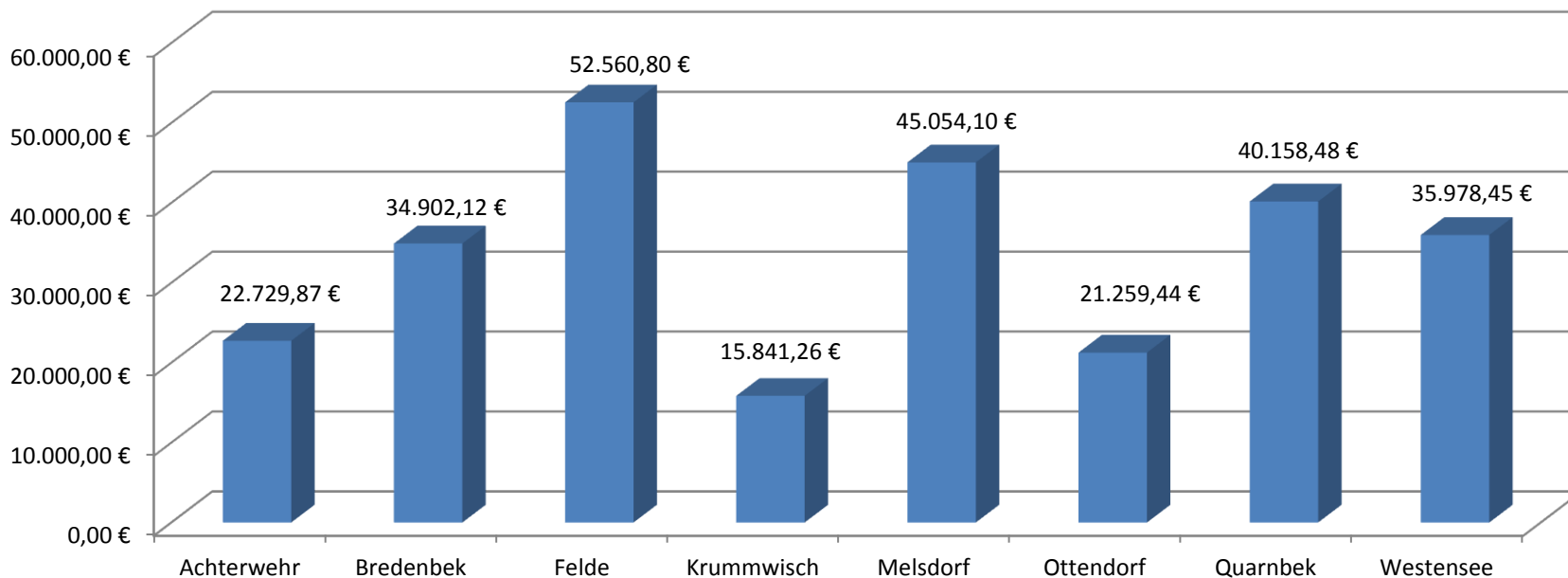




## Finanzielle Auswirkungen

Aktuelles Rechenbeispiel:

Jährliche Mehrbelastungen für die amtsangehörigen Gemeinden  
(in den ersten 20 Jahren)

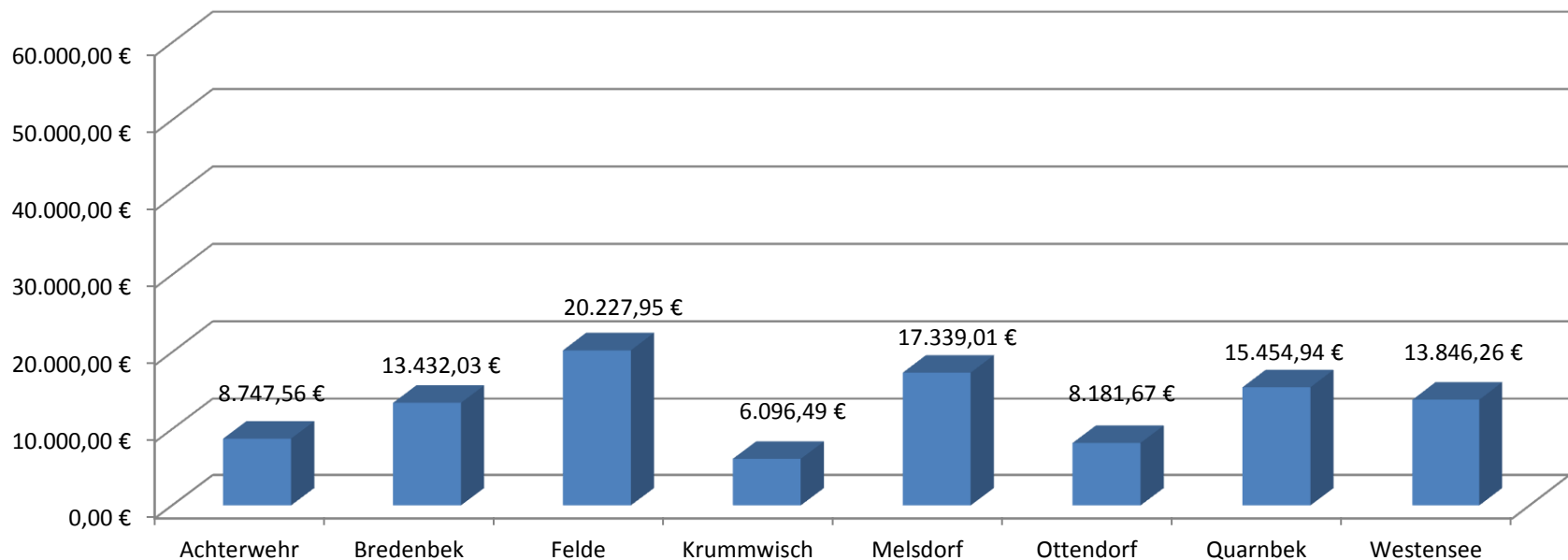




## Finanzielle Auswirkungen

Aktuelles Rechenbeispiel:

Jährliche Mehrbelastungen für die amtsangehörigen Gemeinden  
(nach den ersten 20 Jahren)





## Finanzielle Auswirkungen

### Aktuelles Rechenbeispiel:



Freiwillige Verpflichtung der Gemeinde Felde zusätzlich 12,5% der jährlichen LZO in die Finanzierung einfließen zu lassen bei Standort im Felder Ortszentrum

Ausgehend vom FAG 2017 (vorl.): 45.970,50 € jährlicher Zuschuss

### Auswirkungen:

in den ersten 20 Jahren (inkl. KIF):

Zinsen: 53.710 €

Tilgung: 214.516,67 €

Gesamt: 268.226,67 €

*abzgl. LZO-Zuschuss (s.o.): 222.256,17 €*

nach 20 Jahren (ohne KIF):

Zinsen: 37.710 €

Tilgung: 64.516,67 €

Gesamt: 103.226,67 €

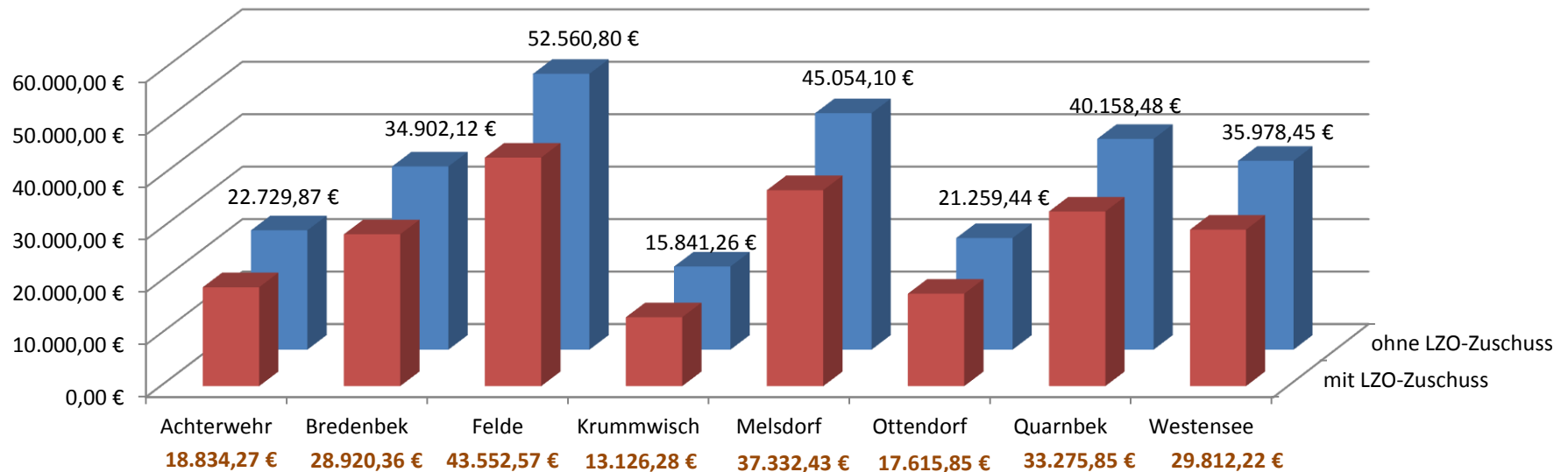
*abzgl. LZO-Zuschuss (s.o.): 57.256,17 €*



## Finanzielle Auswirkungen

Aktuelles Rechenbeispiel:

Jährliche Mehrbelastungen für die amtsangehörigen Gemeinden  
(in den ersten 20 Jahren)





## Finanzielle Auswirkungen

Aktuelles Rechenbeispiel:

Jährliche Mehrbelastungen für die amtsangehörigen Gemeinden  
(nach den ersten 20 Jahren)

