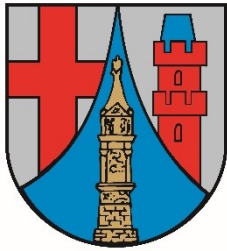


Verbandsgemeinde Trier-Land

Vorlagennummer:

Zu TO-Punkt: 3

X

Öffentliche Sitzung

Nichtöffentliche Sitzung

Fachbereich/Sachgebiet: FB 2.2 - Haushalt, Controlling Ortsgemeinden Zweckverbände	Datum: 11.09.2023
Beratungsfolge: Haupt- und Finanzausschuss im Verbandsgemeinderat Trier-Land	Sitzungstermin: 20.09.2023
Ausschuss für Umwelt, Bauen, Klima und Naturschutz im Verbandsgemeinderat Trier-Land	20.09.2023

Betreff: Sanierungsstudie Verwaltungsgebäude Verbandsgemeinde Trier-Land

Es handelt sich zunächst um eine Bitte der CDU-Fraktion, ohne besondere Empfehlung zur Beschlussfassung

Beratungsergebnis:

Gremium:	Ja	Nein	Enthaltungen

Abweichender Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: ja

Problembeschreibung/Begründung:

In der Sitzung des Verbandsgemeinderates Trier-Land vom 12.07.2023 wurde zur weitergehenden Vorgehensweise hinsichtlich der Sanierung des Verwaltungsgebäudes Trier-Land folgendes beschlossen:

„Um die Entscheidung final zu treffen, ob der Verwaltungskomplex Gartenfeldstraße 12 und 12 a (VG- und Landwirtschaftskammergebäude) saniert oder ein neues Verwaltungsgebäude errichtet werden soll, ist eine Machbarkeitsstudie ggf. mit einer Standortanalyse in Auftrag zu geben.

Bürgermeister Michael Holstein wird insoweit ermächtigt im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel im Einvernehmen mit dem Ältestenrat, zuzüglich eines Vertreters jeder Fraktion, einen diesbezüglichen Auftrag zu erteilen.

Der Umfang der Machbarkeitsstudie wird wie folgt festgelegt:

1. Sanierung der Bestandsgebäude Gartenfeldstraße 12 und 12 a, incl. Prüfung mit Aufstockung des Bestandsgebäudes Gartenfeldstraße 12
2. Neubau am Standort Gartenfeldstraße 12
3. Neubau/Ankauf eines Verwaltungsgebäudes in der Stadt Trier
4. Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Bereich der B 51 in der Verbandsgemeinde Trier-Land

mit der Maßgabe, dass Büroflächen für die Verwaltungsmitarbeiter der Kernverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung und der Verwaltungsmitarbeiter des Eigenbetriebes Abwasser Trier-Land und des Zweckverbandes Wasserwerk Trier-Land im Rahmen der anzuwendenden Verwaltungsvorschrift über die Zuwendungen aus dem Investitionsstock, hier Rundschreiben des Ministerium Zuwendungen für Dienstgebäude der Verbandsgemeindeverwaltungen und der Kreisverwaltungen nach pauschalierten Kosten anzuwenden ist.

Die Verwaltung wird aufgefordert eine Abfrage bei den infrage kommenden Gemeinden wie Aach, Newel, Ralingen, Trierweiler und Welschbillig zu stellen, ob geeignete Flächen (ca: 6.000 qm) zu Verfügung stehen.

Bei den Varianten 2, 3 und 4 sind in die Kostenzusammenstellungen auch die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur (wie z.B. Parkplätze), ggf. Grunderwerbs- und Erschließungskosten einzubeziehen.

Die Vorgaben des § 10 GemHVO sind zu beachten.“

Zeitgleich wurde zugesagt die erstellte Sanierungsstudie den Fraktionen zu Verfügung zu stellen, was auch geschehen ist.

Die CDU-Fraktion hat mit Email vom 23.08.2023 beantragt, in einer öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Ausschusses für Umwelt, Bauen, Klima und Naturschutz über die Gründe der Zurückhaltung der Sanierungsstudie durch die VG-Verwaltung zu informieren und das Fazit der Sanierungsstudie (7. Bewertung der Gesamtmaßnahme, Seiten 45 und 46) zu beraten ist.

Aus der Sicht der CDU muss in diesen Sitzungen nicht in Details der Sanierungsstudie eingegangen werden, da bei der Vergabe der Machbarkeitsstudie für den zukünftigen Standort der VG-Verwaltung der "Erweiterte Ältestenrat" sich intensiv mit der Sanierungsstudie auseinander zu setzen wird.

Nachfolgend die Ausführungen aus der Sanierungsstudie auf den Seiten 45 und 46:

7. BEWERTUNG DER GESAMTMASSNAHME

Die Bewertung der in diesem Bericht beschriebenen Maßnahme muss unter folgenden Aspekten vorgenommen werden.

1. Technische Machbarkeit

Die Eingriffe in die Gebäudestruktur sind von so geringem Umfang, dass bei der Bewertung der grundsätzlich technischen Umsetzbarkeit zunächst auf die Untersuchung eines Tragwerkplaners verzichtet werden kann, um eine haltbare Empfehlung abgeben zu können. Die Gebäude weisen keine erkennbaren Schäden an ihrer Grundstruktur auf. An den Fassaden sind augenscheinlich keine Hinweise auf Abplatzungen und Bewehrungskorrosion vorhanden.

Bekannte Probleme wie die bereichsweise Dachundichtigkeit und der sommerliche Wärmeschutz können durch die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen vollständig gelöst werden, ebenso die Anforderungen an den Schallschutz der Büroräume untereinander.

2. Bauökologie und Nachhaltigkeit

Bei der Betrachtung der Machbarkeit der Sanierung bleibt der Blick auf einen alternativen Neubau an gleicher oder anderer Stelle außen vor. Hier wären auch die wirtschaftlichen Aspekte, wie z.B. der Ertragswert des Grundstücks oder eine mögliche Transformation der Gebäude in Wohnungen zu betrachten, die jedoch nicht Gegenstand der Untersuchung sind.

Energieverbrauch und Wärmebedarf werden zwar deutlich optimiert, sind jedoch mit dem Standard eines neu errichteten Gebäudes nicht vergleichbar.

Grundsätzlich kann jedoch der Verzicht auf den Totalabbruch der Verwaltungsgebäude ohne nähere Untersuchungen als umweltschonender gegenüber einem Neubau angesehen werden.

Energieaufwand, Wasserverbrauch und Schadstoffausstoß, die für einen Abbruch und Neubau anfallen würden, können vermieden werden.

Durch die beschriebene Qualität des Bestandes und der geplanten Maßnahmen wird eine lange Nutzungsdauer und somit auch eine hohe Nachhaltigkeit erzielt. Energieverbrauch und Wärmebedarf werden zwar deutlich optimiert, sind jedoch mit dem Standard eines neu errichteten Gebäudes nicht vergleichbar.

3. Funktionalität

Im Bereich der Funktionalität sind nur geringe Abstriche gegenüber einem Neubau zu machen. Bei einer Neubaukonzeption würde sicherlich eine Tiefgarage für eine entspanntere und komfortablere Parkplatzsituation sorgen.

Die Anforderungen an den Brandschutz und die Rettungswegsituation sind kompromisslos in die Planung eingeflossen.

Das Thema der Barrierefreiheit ist zufriedenstellend gelöst. Einer veränderten Arbeitswelt ist mit der Schaffung von Gemeinschafts- und Komfortbereichen, wie z.B.

Mitarbeiterduschen und einem Bewegungsraum ebenso Rechnung getragen. Der Einbau zeitgemäßer Klima- und Lüftungstechnik trägt in hohem Maße zu verbesserten Arbeitsbedingungen bei.

Der neu geschaffene Eingangs- und Empfangsbereich erfüllt die Anforderungen an eine bürgernahe Verwaltung und stellt sich zurückhaltend aber dennoch repräsentativ dar.

Die Gründe der Zurückhaltung der Studie wurde in einem Schreiben, ausgehändigt den jeweiligen Fraktionsvorsitzenden erläutert. Die Textpassagen sind nachfolgend dargestellt:

„Zum Sachverhalt selbst möchte ich kurz auf die Entstehungsgeschichte eingehen. Im September 2019 wurde zunächst beschlossen den Sanierungsumfang für das Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Trier-Land zu ermitteln, da bereits die Kosten für den Brandschutz weit über 200.000 € geschätzt wurden. Kurz nach dieser Entscheidung teilte uns die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz mit, dass die Außenstelle in Trier veräußert werden soll und bot uns diese zum Kauf an. Daraufhin erfolgte in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses (27.11.2019) die Entscheidung die ursprünglich in Auftrag gegebene Sanierungsstudie nicht nur auf die architektonischen Leistungen sondern auch auf die technische Ausstattung zu erweitern. Zeitgleich ein Wertgutachten für einen möglichen Ankauf des Gebäudes der Landwirtschaftskammer zu ermitteln.

In der Tat lag die Studie, die beide Gebäude in Gänze betrachtete, im Mai 2020 vor, jedoch waren die Kaufvertragsverhandlungen mit der Landwirtschaftskammer noch nicht abgeschlossen. Eine Vorstellung der Studie wäre unserer Auffassung viel zu früh gewesen, sie hätte ggf. nochmals angepasst werden müssen. Die Kaufvertragsverhandlungen zogen sich bis Ende 2022 hin. Die notarielle Beurkundung erfolgte bekanntermaßen im Dezember 2022. Aus den zwischenzeitlich erfolgten Gesprächen mit ADD und SGD Nord ergab sich aber auch, dass hinsichtlich des Raumprogrammes man sich auf die Verwaltungsvorschrift des Landes zu begrenzen hätte. Durch die personellen Engpässe im Fachbereich Bauen kam hinzu, dass Herr [REDACTED] zeitweise dort eingesetzt war und der Vorgang zum Fachbereich Finanzen abgegeben wurde. Der Fachbereichsleiter für Finanzen sah vor dem Hintergrund der anzuwendenden Verwaltungsvorschriften und der noch nicht erfolgten Festlegung der weiteren Vorgehensweise keine Veranlassung sich mit der erstellten Sanierungsstudie auseinanderzusetzen und konnte demzufolge nicht feststellen, dass die Unterlagen noch nicht den Fraktionen vorgestellt bzw. ausgehändigt wurden.“

Die Ausführungen auf den Seiten 45 und 46 der Studie haben keinerlei Auswirkungen auf die jetzt beschlossene Machbarkeitsstudie bzw. Standortanalyse. Um die Vorgaben des § 10 GemHVO zu erfüllen, ist folgende Regelung (Absatz 2) zu beachten

„Bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden. Für geeignete Maßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung sollen nach Möglichkeit Nutzen-Kosten-Untersuchungen angestellt werden.“

Dieses Untersuchungsergebnis ist mit der zuschussgebenden Stelle zu erörtern. Hierfür ist ebenfalls

die SGD Nord miteinzubinden.
 Dies wird in den nächsten Wochen umzusetzen sein. Hier ist insbesondere das Raumprogramm festzulegen, aus diesem ergibt sich der Umfang der Leistungen der Machbarkeitsstudie und der Standortanalyse.
 Unter Berücksichtigung dieser Umstände konnte kein Beschlussvorschlag entwickelt werden. Weiterer Sachvortrag bleibt der gemeinsamen Sitzung vorbehalten.

	Bei finanz. Auswirkungen: /	Bei Vergaben: /			
Vorlagen- ersteller	Fachbereich Finanzen	Vergabestelle	Fachbereichs- leitung	Büroleitung	Michael Holstein Bürgermeister