

# KREISSTADT OLPE

## DER BÜRGERMEISTER



 **Südwestfalen**  
Regionale 2013



Barcode für Aktenablage

Kreisstadt Olpe • Postfach 1920 und 1940 • 57449 Olpe/Biggesee

Piratenpartei  
Herrn Willi Hempelmann  
Rüblinghauser Straße 27  
57462 Olpe

Dienststelle: Amt für zentrale  
Gebäudebewirtschaftung  
Auskunft erteilt: Bernd Sundermann  
Zimmer: 706  
Telefon: (02761) 83-1263  
Telefax: (02761) 83-2263  
E-Mail: b.sundermann@olpe.de

Ihr Zeichen und Tag

Mein Zeichen  
043.8110 002/007

Datum  
18.12.2014

**Neubau Rathaus Olpe**  
**hier: Kostenschätzung**  
**Bezug: Ihr Schreiben vom 19.11.2014**

Sehr geehrter Herr Hempelmann,

mit Schreiben vom 19.11.2014 (Posteingang 20.11.2014) bitten Sie um einen geänderten Text für das laufende Bürgerbegehren gegen den Rathausneubau bezüglich der Neubaukosten und wie diese Kostensteigerung für den Rathausneubau ermittelt wurde.

Weiterhin machen Sie darauf aufmerksam, dass die seitens VBD ermittelten Sanierungskosten nach der EnEV 2014 nicht mehr gesetzeskonform sind.

Hierzu teilen wir Ihnen folgendes mit:

### I. Aktualisierung der Neubaukosten

Grundlage der aktualisierten Neubaukosten ist die Fortschreibung des Maßnahmenprogramms, die dem Ausschuss Umwelt, Planen und Bauen am 06.11.2014, dem Haupt- und Finanzausschuss am 11.11.2014 und der Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2014 vorgestellt wurde. Die Fortschreibung des Maßnahmenprogramms können Sie der beigefügten Anlage 1 entnehmen.

Wunschgemäß erhalten Sie nachfolgend den geänderten Text für das laufende Bürgerbegehren:

Öffnungszeiten:  
Montag, Dienstag, Mittwoch  
8.30 – 12.30 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr  
Donnerstag: 8.30 – 18.00 Uhr  
Freitag: 8.30 – 12.30 Uhr  
Sozialabteilung:  
Mo., Di. & Fr.: 8.30 – 12.30 Uhr  
Do.: 8.30 – 18.00 Uhr  
Im Übrigen nach Terminvereinbarung!

Öffnungszeiten Bürgerbüro:  
Montag bis Mittwoch:  
7.30 – 17.00 Uhr  
Donnerstag: 7.30 – 18.00 Uhr  
Freitag: 7.30 – 12.30 Uhr  
Samstag: 10.00 – 12.00 Uhr



Find us on facebook  
[www.facebook.com/stadtolpe](http://www.facebook.com/stadtolpe)

Hausadresse:  
Rathaus Olpe  
Franziskanerstraße 6  
57462 Olpe/Biggesee  
Telefon: 02761/83-0  
Telefax: 02761/83-1330  
Mail: [rathaus@olpe.de](mailto:rathaus@olpe.de)  
Internet:  
[www.olpe.de](http://www.olpe.de)

Gläubiger-ID: DE7533000000124040  
Bankverbindungen:  
Sparkasse Olpe Nr. 67 (BLZ 462 500 49)  
IBAN: DE71 4625 0049 0000 0000 67  
BIC: WELADED1OPE  
Volksbank Olpe Nr. 209 200 900  
(BLZ 462 618 22)  
IBAN: DE02 4626 1822 0209 2009 00  
BIC: GENODEM1WDD



*Sollte die Kreisstadt Olpe auf einen Neubau des Rathauses verzichten, entstünden gutachterlich ermittelte Sanierungskosten für das bestehende Rathaus in Höhe von rund 10,5 Mio. €. Die Kalkulation des Betrages basiert auf der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und berücksichtigt die Zielsetzungen (Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit) einer nachhaltigen Gebäudesanierung.*

*Aufgrund der Fortschreibung des Raumprogramms für einen Rathausneubau entsprechend dem politischen Beschluss vom 10.07.2013 (Drucksachen-Nr. 162/2013 1. Ergänzung) ergeben sich Errichtungskosten von rd. 13,37 Mio. €. Die mit diesen veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Neubaukosten durchgeführten Vergleichsrechnungen bestätigen weiterhin einen wirtschaftlichen Barwertvorteil für die Neubauvariante in Höhe von rd. 1,447 Mio. €. Dabei wurden räumliche Anpassungen, die prinzipiell auch in der Sanierungsvariante zu berücksichtigen wären, außer Acht gelassen. Unter Einbeziehung dieser Aspekte würde der Barwertvorteil noch größer zugunsten der Neubauvariante ausfallen.*

## II. Gesetzeskonformität der Sanierungskosten

In aller Deutlichkeit möchten wir uns noch einmal an dieser Stelle gegen Ihre Behauptung nicht gesetzeskonform ermittelter Sanierungskosten verwehren.

Ihre ausschließlich auf energetische Aspekte beschränkte Sichtweise erfasst nur unvollständig und nicht korrekt die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die aus wirtschaftlicher und rechtlicher Sicht an dem bestehenden Rathausgebäude geboten sind.

Der Ihrerseits in den Presseberichten vermittelte Eindruck, dass die Verwaltung der Kreisstadt Olpe einschließlich ihres Beraters, der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, in Verkennung der Energieeinsparverordnung 2014 die Sanierungskostenermittlung vorgenommen hat, ist falsch.

Im Einzelnen folgende Klarstellungen unsererseits:

### Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 22.06.2012

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde die geltende Energieeinsparverordnung 2009 als Grundlage herangezogen. Die auch von Bauaufsichtsbehörden geteilte Auffassung hinsichtlich § 9 EnEV, dass bei Bestandsbauten die aktuellen energetischen Anforderungen einzuhalten sind, wenn die Fläche des geänderten Bauteils mehr als 10% der Gesamtfläche beträgt, wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Energieeinsparverordnung korrekt in der Untersuchung angewendet.

Vollkommen negiert wird Ihrerseits, dass bereits im Abschlussbericht zu dieser Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung die energetischen Erfordernisse nur ein Aspekt von mehreren Aspekten sind, die die Grundlage der ermittelten Sanierungskosten bilden. Ziffer 4.1.2 der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung können Sie entnehmen, dass arbeitsrechtliche, schallschutztechnische und hygienische Mängel gleichermaßen Eingang in den Maßnahmenkatalog gefunden haben.

Das von Ihnen herangezogene Beispiel der Fensterfläche vergleicht insoweit (wissentlich) Äpfel mit Birnen, da Sie unter Heranziehung der Energieeinsparverordnung 2014



eine Aussage aus dem Abschlussbericht der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 22.06.2012 in Zweifel ziehen. Sie lassen dabei bauphysikalische Erfordernisse erneut außer Acht, obwohl wir hierzu bereits in Verbindung mit der Ihrerseits angestregten Fachaufsichtsbeschwerde vom 06.05.2014 weitere Erläuterungen getroffen haben, die wir Ihnen auch im persönlichen Gespräch am 27.06.2014 näherzubringen versucht haben. Der Kreis Olpe hatte mit Schreiben vom 16.07.2014 Ihnen mitgeteilt, dass "die Kosten plausibel und nachvollziehbar dargestellt" sind und die "Kostenschätzung [...] folglich die gesetzlichen Vorgaben" erfüllt und "daher nicht beanstandet werden" kann.

#### Fortschreibung des Maßnahmenprogramms vom 23.10.2014

Der in den Zeitungsartikeln vom 22.11.2014 beförderte Eindruck, dass die seit dem 01.05.2014 in Kraft getretene Fassung der Energieeinsparverordnung nicht beachtet wurde, trifft ebenfalls nicht zu. Unter Ziffer 3.3.2 des Berichts zur Fortschreibung des Maßnahmenprogramms wird sogar explizit Bezug auf die klarstellende Erläuterung zu § 9 EnEV Bezug genommen.

Die erläuternde Präzisierung zu § 9 EnEV verändert jedoch nichts an den vorhandenen bauphysikalischen, technischen und sonstigen rechtlichen Erfordernissen des bestehenden Rathauses, die bereits seit der Erstellung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung in 2012 vorliegen.

Des Weiteren widersprechen Sie mit Ihren Zitaten in den Zeitungsartikeln vom 22.11.2014 der Behauptung, dass sich die Sanierungskosten im Vergleich zur Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung in Jahr 2012 erhöhen und begründen dies u. a. mit nicht veränderten Anforderungen für Bestandsgebäude in der EnEV 2014 gegenüber der EnEV 2009. Hierzu möchten wir klarstellen, dass die unterschiedlichen Anforderungen der EnEV 2014 an Neubauten und Bestandsgebäude explizit und differenziert bei der Fortschreibung der Kosten berücksichtigt werden. Demzufolge ergibt sich die Erhöhung der Sanierungskosten lediglich aus der sachgerechten Berücksichtigung des gegenüber dem Jahr 2012 gesteigerten allgemeinen Baukostenniveaus.

Dem als Anlage beigefügten Bericht können Sie weiterhin entnehmen, dass die Sanierungsvariante nicht um die sich als Ergebnis der Überarbeitung des Raumprogramms veränderten Raumanforderungen und auch nicht um die für den Neubau mitbetrachtete Integration des Bahnhofsgebäudes "belastet" wird.

### III. städtebauliche Aspekte

Eine Würdigung Ihrerseits der städtebaulichen Aspekte, die neben der wirtschaftlichen Betrachtung unmittelbar im Entscheidungsprozess zu berücksichtigen sind, erfolgt in keiner Weise. Auch die durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.2013 erteilten Arbeitsaufträge an die Verwaltung, hinsichtlich modularen Aufbaus des Rathauses, eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Betriebs des Gebäudes und der ggf. möglichen Einbindung von Mitteln der Städtebauförderung werden vollständig ignoriert.

#### IV. Beratungskosten VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

In der Ausgabe der Westfälischen Rundschau vom 22.11.2014 und der Siegener Zeitung vom 22.11.2014 werden Sie mit den Worten zitiert "Ein für mehr als 70.000 € von der Stadt Olpe in Auftrag gegebenes Gutachten der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden ist durch die neue EnEV 2014 wertlos geworden."

Hierzu möchten wir klarstellen, dass die Auftragswerte für die Erstellung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung 29.631 € brutto und für die Fortschreibung des Maßnahmenprogramms 11.819,38 € brutto betragen haben. Die Gesamtkosten betragen somit 41.450,38 € brutto und nicht wie von Ihnen behauptet "mehr als 70.000 €".

Zu der weiterhin zitierten "Wertlosigkeit" möchten wir abschließend nur deutlich machen, dass wir uns dieser Auffassung nicht anschließen können. Vielmehr bilden die durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH erarbeiteten Gutachten eine gute Grundlage für eine sachlich-kritische Diskussion in dem von allen Fraktionen mitgetragenen Arbeitskreis. Dabei ist eine bürgerchaftliche Beteiligung von allen Fraktionen ausdrücklich begrüßt worden, da weder die Fraktionen noch die Verwaltung die Auffassung vertreten, dass "nur Fachleute mitreden" (Zitat aus Ihrer Mitteilung u. a. an die Siegener Zeitung) können.

Mit freundlichen Grüßen



Horst Müller

Anlage