

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	25.07.2022	öffentlich

Mehrraumprojekt

- Bereitstellung von Haushaltsmitteln
- Durchführung der GU-Ausschreibung

Kurzfassung:

Es soll entschieden werden wie es mit dem Mehrraumprojekt weitergeht, nachdem keine Berücksichtigung in der 3. Fördertranche erreicht werden konnte. Die Vorberatung im Bauausschuss legt eine Weiterbearbeitung auf Basis der Variante 1a (Gesamtvolumen beibehalten, Dachgarten und Gemeinschaftsraum streichen, möglichst großes Wohnangebot) nahe.

Beschlussvorschlag:

1. Die Variante 1a wird als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projekts festgelegt.
2. Die erforderlichen zusätzlichen Mittel von ca. 1,05 Mio. Euro (laut Baukostenberechnung 6,65 Mio. – 5,6 Mio. bereits im Haushalt eingestellte Mittel – zugesagte KfW-Förderung von ca. 500.000.-) werden im Haushalt 2023 und in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.
3. Auf dieser Basis soll nach der Sommerpause das GU-Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	6,65 Mio Euro
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	205220-000
Kostenstelle:		Kostenstelle:	522000
Kostenträger:		Kostenträger	52200000
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:		Mittelübertragung Budget:	

<input checked="" type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei: L-Bank für Energiestandard KfW 55	voraussichtl. Höhe: max. 481.570.- (Bescheid vom 17.03.2022) (+ 44.000.- Wohnbauprämie, die erst nach Fertigstellung der Wohnungen beantragt werden kann))
<input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	Hausmeister, Verwaltung, Reinigungskräfte
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Helena Sauter	14.07.2022	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	12.07.2022	Zustimmung			

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

Sachdarstellung:

Zu 1. Nachdem der Förderzuschuss des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen BW in Höhe von 2 Mio. Euro nicht gewährt wurde (3. Fördertranche), erging der Auftrag des Gremiums an die Verwaltung, das Projekt nochmal zu untersuchen hinsichtlich Einsparmöglichkeiten und Umsetzungsvarianten, die Finanzmittel sparen könnten und das Ergebnis noch vor der Sommerpause vorzulegen. Hierbei ergaben sich grundsätzlich zwei Varianten, die die Umsetzung des Projekts zum Ziel haben. Beide Varianten (1a und 1b) haben eine Umsetzung des Jugendcontainers mit baurechtlicher Genehmigung zur Folge. Eine Standortüberlegung wurde bereits getroffen, Einwände der Nachbarn sind zu erwarten.

Variante 1a: Beibehaltung des geplanten Volumens und weitestgehende Ausnutzung durch Wohnen. Das bedeutet, der Mehrzweckraum im Erdgeschoss würde bleiben, da Wohnen auf Ebene der Kita schwierig

würde und gegenseitige Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zudem würde der Dachgarten und der Gemeinschaftsraum entfallen, der in einer Ebene zu Wohnzwecken umfunktioniert wird. Die geprüfte Variante 1b sollte die maximale Ausnutzung für Wohnen auch in der Dachebene ermöglichen. Dies wäre aber durch die erforderliche Ertüchtigung des Gesamtgebäudes in Richtung feuerbeständiger Brandschutzklasse unverhältnismäßig aufwändig geworden und wird deshalb nicht weiter ausgeführt.

Vorteile: Anzahl der Wohnungen steigt auf 22 mit 1312 m² Nettowohnfläche, Mehrzweckraum für Aktivitäten der Kita, der Bewohner, Sozialarbeit und Jugendbetreuung, Seminar-, Vereins- und Sportraum bliebe erhalten, höherer Förderkreditanspruch, höherer Tilgungsnachlass, mehr Mieteinnahmen, voll ausgeschöpftes Baurecht auf einem städtischen Grundstück, Nutzung der bisher erbrachten und bezahlten Planungsleistungen.

Nachteile: Trotz Einsparungen bleiben Baukosten in Höhe von 6,65 Mio. Euro, wovon über 30 Jahre gerechnet 2,5 Mio. Euro aus dem städtischen Ergebnishaushalt geleistet werden müssten. Im Haushalt 2022 sind für das Mehrraumprojekt mittelfristig Mittel i.H.v. 5,6 Mio. Euro eingeplant (2022-2025). Die fehlenden Mittel von rund 1,05 Mio. Euro müssten dann über die Einsparung einer anderen Maßnahme (Hotel Post ca. 500.000 Euro 2023 und fortfolgend weitere 550.000 Euro).

Variante 2: Nur Aufstockung der bestehenden Kita. Der Mehrzweckraum, der Gemeinschaftsraum und der Dachgarten entfallen. Angebaut wird nur noch der Zugangsflur mit Aufzug zu den Wohnungen in den Obergeschossen.

Vorteile: Senkung der Baukosten auf 5,3 Mio. Euro, aus den städtischen Haushaltsmitteln müssten über 30 Jahre gerechnet noch 2,2 Mio. Euro gedeckt werden. Ein Belassen des Containers der Jugendarbeit ist möglich.

Nachteile: Die Anzahl der Wohnungen sinkt auf 16 mit 960 m² Nettowohnfläche, also weniger Angebot an bezahlbarem Wohnraum, weniger Förderkreditanspruch, weniger Tilgungsnachlass, weniger Mieteinnahmen, der Mehrzweckraum als Ausweichmöglichkeit für die kleineren Wohnungen entfällt, nicht ausgeschöpftes Baurecht auf einem städtischen Grundstück. Maßgebliche Teile der bereits investierten Planungskosten werden nicht genutzt.

Die Vorberatung im Bauausschuss ergab ein mehrheitliches Votum für die Variante 1a (8 x ja, 1 x nein, bei 3 Enthaltungen).

Bisher waren 19 Wohnungen mit einer Nettowohnfläche von 1228 m² geplant.

Zu 2. Die Haushaltsgenehmigung des Regierungspräsidiums ermächtigt zur Kreditaufnahme in der erforderlichen Höhe.

An Finanzmitteln sind auf der Investitionsnummer 205220-000 nachfolgende Beträge bereitgestellt. Die Werte müssen entsprechend der Verzögerung der Bauzeit nach hinten geschoben werden. (2022 werden keine 2 Mio. Euro gebraucht, diese wären voraussichtlich 2025 erforderlich). Dies wird entsprechend in den anstehenden Haushaltsberatungen berücksichtigt und eingepflegt.

Planwerte Haushalt 2022 Aufstockung Kita Pustebblume					
	2022	2023	2024	2025	Gesamt
Auszahlung	2.000.000 €	2.000.000 €	1.608.700 €	0 €	5.608.700 €
Einzahlung	1.000.000 €	1.000.000 €	680.000 €	0 €	2.680.000 €

Es bleibt bei Variante 1a eine Finanzierungslücke von ca. 1,05 Mio. Euro. (Wert aus Kostenberechnung 7,5 Mio. abzüglich Einsparungen ca. 850.000 Euro. Demgegenüber stehen die eingestellten Mittel in Höhe von ca. 5,6 Mio. Euro. Die zugesagte KfW-Förderung + Wohnbauprämie in Höhe von ca. 500.000 Euro ist jeweils zu berücksichtigen). Diese muss im Haushalt 2023 berücksichtigt werden und soll über die mittelfristig bereitgestellten Mittel zum Projekt Hotel Post ausgeglichen werden.

In beiden Varianten wäre die Aufnahme eines Förderkredits möglich, den die L-Bank gewährt. Im Verlauf von 30 Jahren würde die Tilgung weitgehend über die Mieteinnahmen gedeckt werden. (Dabei wurden Kosten für Hausverwaltung, Reparaturen, Instandhaltung in Höhe von 2.000 Euro monatlich bereits abgezogen, die Parameter sind variabel). Die Zinsbindung von 0% gilt 30 Jahre, der Tilgungsnachlass hängt

von den jeweiligen Zinskonditionen ab.

Eine Kostenberechnung liegt vor, sie wird im Anhang angefügt.

Zu 3. Die Durchführung des Projekts über einen GU wird gewählt, da bereits der erste Bauabschnitt durch einen GU-erstellt wurde. Dabei wurden Vorkehrungen für eine Aufstockung in technischer und statischer Hinsicht berücksichtigt und vorbereitet. Die Bauweise mit vorgefertigten Holzmodulen ist genau wie im ersten Bauabschnitt als kostengünstige und bewährte Bauweise vorgesehen. Die Fachplanung mit Statik, Brandschutz, Heizung, Leitung, Sanitär, Elektro ist darauf ausgerichtet. Die Ausschreibung und Vergabe sind für den Herbst 2022 vorgesehen.

Die Kosten wurden anhand des durchgeplanten Vorhabens von Architekten und Fachplanern ermittelt. Die Aufstellung entspricht der Kostenberechnung nach DIN 276 und wurde am 14.01.2022 erstellt. Eine Baukostensteigerung ist nicht enthalten.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen einen Beschluss zu fassen für

1. die Weiterbearbeitung der Variante 1a,
2. den Ausgleich der fehlenden ca. 1,05 Mio. Euro aus dem Projekt Hotel Post und die entsprechende Darstellung in der mittelfristigen Finanzplanung
3. die GU-Ausschreibung wird erstellt und das Ausschreibungsverfahren im Herbst 2022 gestartet.

Anlagen:

20220114 Kostengegenüberstellung Mehrraumprojekt Teamwerk Architekten

20220520 Arbeitspapier Mehrraumprojekt