

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Bürgerheim
Verfasser/in
Gsellinger, Lena

Vorlagen-Nr.
BGH/12/2021
Aktenzeichen
81 21 19

Anlagedatum
09.11.2021

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bürgerheimausschuss	22.11.2021	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	08.12.2021	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Umsetzung LHeimBauVO Bürgerheim: Kostenberechnung inkl. Einsparpotenziale

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

Beschlussvariante A:

Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Einsparungen, mit Ausnahme der Küche, zu. Die wirtschaftliche Prüfung des Küchenkonzepts wird an Unternehmensberater Frank Bartels mit einer Auftragssumme von 13.566 € vergeben.

Beschlussvariante B:

Der Gemeinderat stimmt allen vorgeschlagenen Einsparungen inkl. dem Verzicht der Zentralküche zu. Die Versorgung des Bürgerheims soll künftig durch einen externen Caterer erfolgen.

Anlagen

Kostenberechnung pro4 Kurzform
Kostenberechnung Erläuterungsbericht
Einsparoptionen mit Plänen

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von Betrag Euro nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

ja, in Höhe von jährlich Betrag Euro nein

Erläuterung:

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

ja nein

unter

Kostenstelle Name der Kostenstelle

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

ja nein

Erläuterung

Je nach Beschluss: Abbau des Küchenpersonals

3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

Die Entwurfsplanung wurde im Bürgerheimausschuss am 15.09.2021 durch das Architekturbüro Huller + Scheld ausführlich vorgestellt. Ebenso wurde von Herrn Decker, pro4-Ingenieure, die dazugehörige Kostenberechnung im Detail erläutert.

Die Kostenberechnung ergibt derzeit Gesamtkosten von rund 28,7 Mio. €. Dies bedeutet eine Kostensteigerung von 20 % bzw. 4,9 Mio. € gegenüber der fortgeschriebenen Kostenschätzung von September 2020.

Von den Gesamtkosten i.H.v. 28,7 Mio. € sind lediglich 20,3 Mio. € über den Investitionskostensatz refinanzierbar und weitere 1,5 Mio. € über den Mahlzeitenpreis. Somit bleibt ein Eigenanteil von 6,9 Mio. €.

Dieser hohe Anteil an nicht refinanzierbaren Kosten kann über den Wirtschaftsplan nicht abgebildet werden. Deswegen ist es dringend erforderlich Kosten einzusparen. Dafür wurden Einsparpotenziale erarbeitet und ebenfalls in der Sitzung vom 15.09.2021 vorgestellt:

Einsparoptionen

Gesamtkosten brutto	28.747.837,33 €
Planungskorrekturen / Einsparungen Bauherr	- 1.046.687,30 €
Gesamtkosten brutto	27.652.955,03 €
<u>1. Bauliche Einsparungen</u>	
1.1 Einsparoptionen Außenanlagen	- 42.424,20 €
1.2 Verlegung der Cafeteria aufs Dach	- 770.000,00 €
1.3 Verzicht auf eine eigene Zentralküche (C&C Küche)	- 705.000,00 €
1.4 Verzicht PV Anlage	- 97.461,00 €
Summe bauliche Einsparungen	- 1.614.885,20 €
<u>2. Instandhaltung Bauteil B und Ausstattung</u>	
(Refinanzierung über Instandhaltungsrücklage aus IK-Satz)	- 1.613.272,61 €
Summe Baukosten mit aufgeführten Einsparungen	24.424.797,22 €

Die zahlreichen Einsparungen wurden unstrittig gestellt. Lediglich in der Küchenfrage ergab sich weiterer Informationsbedarf.

Das Einsparpotenzial der Zentralküche im Untergeschoss über 705.000 € ist nur dann realisierbar, wenn auf die Küchenfläche im Untergeschoss komplett verzichtet wird und die gesamte Versorgung durch einen externen Caterer erfolgt. Die Wirtschaftlichkeit dieses Szenarios ist allerdings strittig.

Trotz einer weiteren nichtöffentlichen Sondersitzung am 30.09.2021 mit einigen Fachvorträgen zum Thema Küche gab es bisher keine Entscheidung.

Um das Projekt voran zu bringen und die in die Finanzierung eingeplanten Fördergelder für den KfW-55 Standard rechtzeitig zu beantragen, ist ein Beschluss über die Einsparungen dringend herbeizuführen.

Der mögliche KfW-Zuschuss bis zu 3 Mio. € wäre ein wichtiger Baustein in der Gesamtfinanzierung. Jedoch läuft das Förderprogramm für das Energieeffizienzhaus 55 zum 31.01.2022 aus. Um den Antrag rechtzeitig zu stellen, wird die Entscheidung zu den Einsparungen benötigt, da diese das Gebäude und somit auch die Berechnung der Energieeffizienz beeinflussen.

Da die Küche im Untergeschoss nur eine untergeordnete Rolle in der Berechnung der Gesamtenergieeffizienz spielt, kann diese auch bei Entscheid für die nachfolgende Beschlussvariante A später noch verändert werden.

Aus Sicht der Stadtverwaltung gibt es zwei Lösungsvorschläge:

1. Beschlussvariante A:

Der Gemeinderat stimmt mit Ausnahme der Küche, den vorgeschlagenen Einsparungen zu.

Die Küchenplanung soll durch einen externen Unternehmensberater überprüft werden. Dabei sollen auch die Varianten mit und ohne eigene Zentralküche wirtschaftlich gegenübergestellt werden, um die strittige Frage zu klären.

Hier liegt uns ein konkretes Angebot von Herrn Bartels, Unternehmensberater im Bereich Hotellerie, Gastronomie und Gemeinschaftsverpflegung, vor. Das Angebot i.H.v. 13.566 € umfasst eine Wirtschaftlichkeitsberechnung des bisher erarbeiteten Konzepts und ein Vergleich zwischen Eigenregiebewirtschaftung und Fremdvergabe.

2. Beschlussvariante B

Der Gemeinderat stimmt allen vorgeschlagenen Einsparungen zu.

Auf die Küche im Untergeschoss wird ohne weitere Wirtschaftlichkeitsprüfung verzichtet. Die Investitionssumme von 705.000 € wird eingespart. Die künftige Versorgung des Bürgerheims soll im Rahmen einer späteren Ausschreibung an ein externes Catering-Unternehmen vergeben werden.