



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-150/2024

- öffentlich -

Irene Walter  
Sachbearbeiter/In, Az

IV/3

Gremium	Sitzung am	Sitzung Nr.	Beratungsaktion
Magistrat	09.09.2024	92	vorberatend
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt u. Stadtentwicklung	19.09.2024	17	vorberatend
Stadtverordnetenversamm- lung	26.09.2024	21	beschließend

Bezeichnung: **Neubau Bürgerhaus Biedenkopf;  
hier: Planungsleistungen**

Bürgermeister	FB-Leiter	Sachbearbeiter/in	FB II

## SACH- UND RECHTSLAGE:

Für die Vergabe der Objektplanung (europaweite Ausschreibung) für den Neubau des Bürgerhauses in Biedenkopf war die Festlegung eines Kostenrahmens erforderlich. Die Arbeitsgruppe - Neubauplanung Bürgerhaus – hat ein Raumprogramm für eine „kleinere Variante“ mit einer Brutto-Grundfläche von 1.222 m<sup>2</sup>. und für eine „größere Variante“ mit 1.680 m<sup>2</sup> erarbeitet.

Hierzu wurden Kosten für den Neubau des Bürgerhauses Kernstadt für die „kleinere Variante“ von aufgerundet 6 Mio. € und für die „größere Variante“ von ca. 8 Mio. (inklusive Planung und Abbruch) ermittelt.

Für den Kostenrahmen i. H. v. brutto 6 Mio. € und 8. Mio. € wurden Finanzierungsvarianten mit verschiedenen Laufzeiten (siehe nachfolgende Abbildung 1) und den sich daraus resultierenden Zinshöhen und den zuvor genannten Bauvarianten gegenübergestellt. Danach erschien im Herbst 2021 eine Finanzierung des Volumens von 6 Mio. bei einer Laufzeit von 25 Jahren aufgrund der niedrigen Zinsen (1,5 %) als umsetzbar.

Finanzierung	20 Jahre   1,3% Zinsen			25 Jahre   1,5% Zinsen			30 Jahre   1,7% Zinsen		
	Zinsen	Zinsen p. a.	Tilgung p. a.	Zinsen	Zinsen p. a.	Tilgung p. a.	Zinsen	Zinsen p. a.	Tilgung p. a.
6.000.000 €	816.993 €	40.850 €	300.000 €	1.198.854 €	47.954 €	240.000 €	1.663.648 €	55.455 €	200.000 €
8.000.000 €	1.089.324 €	54.466 €	400.000 €	1.598.472 €	63.939 €	320.000 €	2.218.197 €	73.940 €	266.667 €

jährliche Belastung	Erg.-HH.	Fin.-HH.	Erg.-HH.	Fin.-HH.	Erg.-HH.	Fin.-HH.
	AfA + Zinsen Zins/Tilgung		AfA + Zinsen Zins/Tilgung		AfA + Zinsen Zins/Tilgung	
6.000.000 €	160.850 €	340.850 €	167.954 €	287.954 €	175.455 €	255.455 €
8.000.000 €	214.466 €	454.466 €	223.939 €	383.939 €	233.940 €	340.607 €

AfA: Es wurde eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

*Abbildung 1. Finanzierungsmodelle Stand Herbst 2021*

Die Zinsen beliefen sich gemäß Tabelle (siehe Abbildung 1) bei einem Volumen von 6. Mio. € bei insgesamt 1.198.854 € und die Zinsbelastung pro Jahr bei 47.954 €.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021 unter TOP 11 wurde folgender Beschluss (VL-157/2021) durch die Stadtverordneten gefasst:

*„Für die Weiterführung der EU-Vergabe der Objektplanung wird ein vorläufiger Kostenrahmen für den Neubau eines Bürgerhauses Kernstadt i. H. v. brutto 6 Mio. € beschlossen.“*

Der Objektplaner und die Fachplaner wurden durch Magistratsbeschluss für folgende Leistungsphasen beauftragt:

Leistung	Auftragnehmer	Magistratsbeschluss vom	Leistungsphase	Leistungs-bild	Stand	Angebots-summe
Objekt-planung	schmidt & strack architekten gmbh 36304 alsfeld tel.: +49. 66 31 . 70 64 28 Dr.-Ing. Stefan Strack Dipl.-Ing. Karsten Schmidt	VL 68/2022 vom 25.04.2022	Stufe 1: LPh 1-2	2% 7%	beauftragt	47.089,13 €
			Stufe 2: LPh 3-4	15% 3 %	beauftragt	94.178,28 €
			Stufe 3: LPh 5-8	25% 10% 4% 32%	nicht beauftragt (u.V)	341.480,97 €
Fach-planung Tragwerks-planung	Ingenieurbüro Dr. Böttcher & Dr. Schick Partnerschaftsgesellschaft mbH Raiffeisenstr. 13 35083 Wetter-Amónau Dr.-Ing. Marc Böttcher	VL 167/2022 vom 10.10.2022	Stufe 1: LPh 1-2 3 4	3% 10% 15% 30 %	beauftragt	61.058,70 €
			Stufe 2: LPh 5-6	40% 2%	nicht beauftragt (u.V.)	41.345,28 €
Fach-planung Brand-schutz	integrale BRANDSCHUZ planung Fey und Partner Beratende Ingenieure mbB Ockershäuser Allee 44a 35037 Marburg	VL33/2023 vom 13.03.2023	Stufe 1: LPh 1-2 3 4	psch	beauftragt	9.459,23 €
			Stufe 2: LPh 5-9	psch	nicht beauftragt (u.V.)	12.905,09 €
Fach-planung Wärme-schutz	Kuhlmann Ingenieure GmbH & Co. KG Hauptstraße 94 35745 Herborn	VL33/2023 vom 13.03.2023	Stufe 1: LPh 1-2 3 4	psch	beauftragt	5.613,40 €
			Stufe 2: LPh 5-6	psch	nicht beauftragt (u.V)	2.359,25 €
Fach-planung Elektro-technik	iBS - INGENIEURBÜRO SCHLEITER Bahnhofstraße 16 35282 Rauschenberg	VL33/2023 vom 13.03.2023	Stufe 1: LPh 1-2 3	2% 9% 17%	beauftragt	22.146,05 €
			Stufe 2: LPh 5-8	22% 7% 5% 35%	nicht beauftragt (u.V)	54.608,95 €
Fach-planung HLS-Heizung, Lüftung, Sanitär	iBS - INGENIEURBÜRO SCHLEITER Bahnhofstraße 16 35282 Rauschenberg	VL166/2022 vom 10.10.2022	Stufe 1: LPh 1-2 3 4	2% 9% 17% 2 %	beauftragt	34.421,38 €
			Stufe 2: LPh 5-8		nicht beauftragt (u.V)	81.246,63 €

Abbildung 2: Tabelle Beauftragte Planungsleistungen

Derzeitiger Sach- und Bearbeitungsstand ist, dass die Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) von allen beauftragten Fachplanern fertig gestellt worden sind. Die Ergebnisse wurden in der Entwurfsplanung zusammengestellt.

Durch das beauftragte Architekturbüro wurde auf dieser Grundlage die Kostenberechnung (ohne Abbruchkosten Bestand) erstellt:

Baukosten „Variante V2.1“ (ohne mögliche Einsparpotenziale), gemäß Kostenberechnung	<b>7.512.759,05 € brutto</b>
Baukosten „Variante V2.1 optimiert“ (mit Einsparpotenziale; kein Gründach, WDVS statt Fassadenverkleidung), gemäß Kostenberechnung	<b>7.157.022,37 € brutto</b>

Die geschätzten Abbruchkosten für den Bestand (Bürgerhaus und Parkhotel) belaufen sich auf ca. 1.500.000 € (brutto). Die Gesamtkosten für den Abbruch und Neubau betragen somit über 8. Mio. € (auch bei der Variante V2.1 optimiert).

Im Rahmen der letzten Planungsrunde der Arbeitsgruppe – Neubauplanung Bürgerhaus – am 12. Juni 2024 wurde über den aktuellen Sach- und Planungsstand bezüglich des Bürgerhauses berichtet. Eine Aufnahme in ein Förderprogramm steht derzeit nicht in Aussicht. Es wurde aktuell ein Antrag beim bundesweiten Investitionsprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ und bei „KulturInvest 2024“ gestellt, der Ausgang ist jedoch ungewiss.

Folgende Finanzierungsvarianten ohne etwaige Fördermittel mit den derzeitigen Zinskonditionen werden vorgestellt: (siehe nachfolgende Tabelle Abbildung 3).

Finanzierung	20 Jahre   3,55% Zinsen			25 Jahre   3,45% Zinsen			30 Jahre   3,65% Zinsen		
	Zinsen	Ø Zinsen p. a.	Ø Tilgung p. a.	Zinsen	Ø Zinsen p. a.	Ø Tilgung p. a.	Zinsen	Ø Zinsen p. a.	Ø Tilgung p. a.
6.000.000 €	2.405.459 €	120.273 €	300.000 €	2.979.222 €	119.169 €	240.000 €	3.897.634 €	129.921 €	200.000 €
8.000.000 €	3.207.278 €	160.364 €	400.000 €	3.972.296 €	158.892 €	320.000 €	5.196.845 €	173.228 €	266.667 €
10.000.000 €	4.009.098 €	200.455 €	500.000 €	4.965.370 €	198.615 €	400.000 €	6.496.056 €	216.535 €	333.333 €

jährliche Belastung	Erg.-HH.		Fin.-HH.		Erg.-HH.		Fin.-HH.		Erg.-HH.		Fin.-HH.	
	AfA + Zinsen		Zins/Tilgung		AfA + Zinsen		Zins/Tilgung		AfA + Zinsen		Zins/Tilgung	
6.000.000 €	240.273 €		420.273 €		239.169 €		359.169 €		249.921 €		329.921 €	
8.000.000 €	320.364 €		560.364 €		318.892 €		478.892 €		333.228 €		439.895 €	
10.000.000 €	400.455 €		700.455 €		398.615 €		598.615 €		416.535 €		549.869 €	

AfA: Es wurde eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Anpassung Grundsteuer	Belastung der Liquidität ggü. Variante 6 Mio.	Erhöhung Hebesatz Grundsteuer	Belastung der Liquidität ggü. Variante 6 Mio.	Erhöhung Hebesatz Grundsteuer	Belastung der Liquidität ggü. Variante 6 Mio.	Erhöhung Hebesatz Grundsteuer
6.000.000 €	- / -	(365 v. H.)	- / -	(365 v. H.)	- / -	(365 v. H.)
8.000.000 €	140.091 €	393 v. H.	119.723 €	389 v. H.	109.974 €	387 v. H.
10.000.000 €	280.182 €	421 v. H.	239.446 €	413 v. H.	219.947 €	409 v. H.

Abbildung 3. Finanzierungsmodelle Stand Sommer 2024

Die Zinsen belaufen sich nach heutigem Stand und aktuellen Zinshöhen gemäß Tabelle (siehe Abbildung 3) bei einem Volumen von 8. Mio. € und einer Laufzeit von 25 Jahren bei insgesamt 3.972.296 € und die Zinsbelastung pro Jahr bei 158.892 €.

Seitdem Jahreswechsel 2021/2022 sind die Zinsen erheblich gestiegen. Der Effektivzins über alle Laufzeiten hat sich gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2021 ungefähr verdreifacht.

Nach Vorstellung der Finanzierungskosten geben die Mitglieder der Arbeitsgruppe folgende Empfehlung ab:

*„Aufgrund dessen, dass der Kostenrahmen gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30. September 2021 (VL-157/2021) nicht eingehalten werden kann und keine Förderbeteiligung besteht, wird dem Magistrat empfohlen, die vorliegende Planung für den Neubau des Bürgerhauses Biedenkopf zu stoppen. Bei den auszuführenden Firmen ist nachzufragen, ob weitere Kosten anfallen. Das Ergebnis ist in der nächsten Stadtverordnetenversammlung vorzustellen.“*

Nach Rückfrage bei dem beauftragten Architekten (Objektplaner) und allen beauftragten Fachplanern, sind alle bereit und damit einverstanden, die Planungsleistungen nur bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zu erbringen und abzurechnen. Mögliche Forderungen auf entgangenen Gewinn für die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) werden nicht gestellt.

Es wird empfohlen, den Empfehlungen der Arbeitsgruppe zu folgen und die Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) bei den beauftragten Planungsleistungen der Objektplanung, Tragwerksplanung, Brandschutz, Wärmeschutz, Elektrotechnik und HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) gemäß dem Beschlussvorschlag zu stoppen. Bei veränderten Bedingungen (Zinsen, Baukosten, Förderung) besteht die Möglichkeit, die Planungen ab der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) fortzuführen.

#### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

#### BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund dessen, dass der Kostenrahmen von 6. Mio. € gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30. September 2021 (VL-157/2021) nicht eingehalten werden kann, derzeit keine Förderbeteiligung an einem Förderprogramm besteht und die Finanzierungskosten für das Bauvorhaben um mehr als das Dreifache gestiegen sind, wird die weitere Planung für den Neubau des Bürgerhauses Biedenkopf gestoppt. Die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) wird aus dem Umfang der beauftragten Planungsleistungen herausgenommen.