



Beschlussvorlage

Drucksache VL-157/2021

- öffentlich -

Kai Kämpfer IV/3
Sachbearbeiter/In, Az

Gremium	Sitzung am	Sitzung Nr.	Beratungsaktion
Magistrat	13.09.2021	9	vorberatend
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt u. Stadtentwicklung	23.09.2021	2	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2021	2	vorberatend
Stadtverordnetenversamm- lung	30.09.2021	3	beschließend

Bezeichnung: **Neubau Bürgerhaus Kernstadt - Festlegung vorläufiger Kostenrah-
men**

Bürgermeister	FB-Leiter	Sachbearbeiter/in	FB II

SACH- UND RECHTSLAGE:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 26.11.2020 (VL-144/2020) folgenden Beschluss gefasst:

„Im Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021 wird ein Betrag in Höhe von 75.000 € zur Planung eines Neubaus des Bürgerhauses in der Kernstadt bereitgestellt.

Der Magistrat wird beauftragt, zusammen mit einer Arbeitsgruppe aus Vertretern aller Fraktionen/Gruppierungen der Stadtverordnetenversammlung und des Ortsbeirates der Kernstadt schnellstmöglich mit Planungen zum Neubau eines Bürgerhauses zu beginnen. Hierbei sollen auch etwaige verbleibende Restflächen miteinbezogen und ggf. einer Vermarktung zugeführt werden.

Um den Verlust des Bürgerhauses als Veranstaltungsort soweit möglich zu kompensieren ist unverzüglich zu prüfen, inwieweit Veranstaltungen die bisher im BGH durchgeführt wurden an anderen Örtlichkeiten durchgeführt werden können. Je nach Umfang der Veranstaltung könnte dies z.B. die Fritz-Henkel-Halle, oder Bürgerhäuser in den anderen Stadtteilen sein. Neben städtischen Gebäuden sind ausdrücklich auch Möglichkeiten zur Nutzung privater Räumlichkeiten in die Prüfung einzubeziehen (z.B. Aue-Event Center / Sparkasse („Alleskönner“ Raum) / Gastronomiebetriebe mit entsprechendem Platzangebot).“

Eine Festlegung des vorläufigen Kostenrahmens ist zwingend notwendig für die Weiterführung der EU-Vergabe für die Objektplanung und Festlegung der Aufwandsentschädigungen für die Lösungsvorschläge im Rahmen des Vergabeverfahrens nach Vergabeverordnung (VgV).

Nachdem die Arbeitsgruppe - Neubauplanung Bürgerhaus - Ihre Arbeit aufgenommen hatte, wurde ein erstes Raumprogramm basierend auf den vorhandenen Größen des Bürgerhaus Kernstadt erarbeitet. Hierzu wurden Kosten für den Neubau des Bürgerhauses Kernstadt von aufgerundet 6 Mio. € (inklusive Planung und Abbruch) ermittelt bei einer Brutto-Grundfläche von 1.222 m².

Eine Variante basiert auf dem Wunsch der Arbeitsgruppe, den Saal mit einer Größe vorzusehen, welche ausreichend für eine Bankettbestuhlung für 350 Personen ist, zuzüglich einer kleinen Tanzfläche. Hierzu wurden Kosten von aufgerundet 8 Mio. € (inklusive Planung und Abbruch) ermittelt. Die Brutto-Grundfläche dieser Variante beträgt 1.680 m².

Das Raumprogramm ist im Wesentlichen identisch zur „kleineren“ Variante und sieht wie folgt aus:

- Foyer inklusive Garderobe und Windfang
- 2 x Seminarräume
- WC-Anlagen, barrierefrei
- Catering-Küche mit Nebenräumen (WC, Kühlraum)
- Saal (abtrennbar mittels Trennwand)
- Bühne mit Garderoben und Nebenräumen (Instrumente, WC, Bühnentechnik)
- Weitere Nebenräume (Stuhllager, Haustechnik)

Der wesentliche Unterschied für den höheren geschätzten Kostenrahmen i. H. v. 8 Mio. € liegt in der Größe des Saales. Beide Varianten gehen von einem eingeschossigen Baukörper mit einem hohen energetischen Standard und höchstmöglicher Barrierefreiheit aus.

Vorteile dieser „größeren“ Variante wären, dass z. B. gemäß den Vorstellungen des Landestheaters Theaterstücke besser aufgeführt werden könnten und generell somit auch größere Veranstaltungen im Vergleich zur Vergangenheit möglich wären. Nachteile wären unter an-

derem die höheren Investitionskosten sowie höhere Unterhaltungskosten und Betriebskosten:

Instandhaltungskosten

Berechnung angelehnt an die Zweite Berechnungsverordnung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§ 28 Instandhaltungskosten)

Instandhaltungsaufw.	BGF	€/m ²	Aufwand p. a.	Laufzeit	Aufwand total
6.000.000 €	1.222	8 €	9.776 €	50	488.800 €
8.000.000 €	1.680	8 €	13.440 €	50	672.000 €

Somit wären bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren von rund 180.000 € höhere Instandhaltungskosten auszugehen.

Ähnlich würde es sich bei den Betriebskosten darstellen:

Betriebskosten

in Anlehnung an Erfahrungswerte des Bestandsgebäudes (2,92 €/m² BGF)

Betriebskosten	BGF	€/m ²	Aufwand p. a.	Laufzeit	Aufwand total
6.000.000 €	1.222	2,92 €	3.568,24 €	50	178.412 €
8.000.000 €	1.680	2,92 €	4.905,60 €	50	245.280 €

Somit wären bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren von rund 70.000 € höhere Betriebskosten auszugehen.

Finanzierungskosten

In folgender Aufstellung werden mehrere Varianten von Finanzierungen mit verschiedenen Laufzeiten und den zuvor genannten Bauvarianten gegenübergestellt. Danach erscheint eine Finanzierung des Volumens von 6 Mio. bei einer Laufzeit von 25 Jahren 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 €

Im Rahmen des 3. Treffens der Arbeitsgruppe - Neubauplanung Bürgerhaus - hat die Arbeitsgruppe nach Abwägung der vorgenannten Aspekte einen vorläufigen Kostenrahmen i. H. v. 6 Mio. € empfohlen.

Eine Abstimmung mit der Kommunalaufsicht des Landkreises Marburg-Biedenkopf ist noch durchzuführen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

Bei einer Darlehensaufnahme von 6 Mio. € wäre voraussichtlich eine Netto-Neuverschuldung in selbiger Höhe vorzusehen. Künftige Ergebnishaushalte würden im Budget 150201 „Bereitstellung von Bürgerhäusern“ für die Dauer von 50 Jahren mit Aufwendungen für Abschreibungen (AfA) und Zinsen i. H. v. rd. 168T€ p. a. belastet. Künftige Finanzhaushalte würden für die Dauer von 25 Jahren mit Auszahlungen für Zinsen und Tilgung i. H. v. rd. 288T€ p. a. belastet.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

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