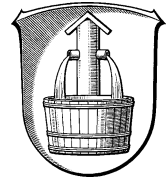


STADT STEINBACH (TAUNUS)

DER MAGISTRAT



Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-43/2016/XVIII
federführendes Amt:	60 Bau-, Ordnungs- und Umweltamt
Sachbearbeiter:	Herr Müller
Datum:	18.08.2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	05.09.2016	

Betreff:

Wiederaufbau Bürgerhaus

Hier: Mittelbereitstellung für erweitertes Bauprogramm und verbesserte Ausstattung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für eine Erweiterung des Bauprogramms und eine verbesserte Ausstattung des Bürgerhauses – insbesondere den Einbau von mobilen Trennwänden im großen Saal sowie den Clubräumen, die Erneuerung der Bodenbeläge in Kopfbau, Foyer und Treppenhaus, Vereinskeller, verbesserte Bühnentechnik, barrierefreie Erschließung der Bühne, Verbesserung der Treppe am Kellerabgang, neue Thekenanlagen im Foyer/Treppenhaus und im Foyer Clubräume, neue Garderobenanlage, digitale Schließanlage, verbesserte Ausstattung für Sitzungen (Sitzungsmöblierung, Bodensteckdosen) – werden in den Aufwendungen zusätzliche Mittel in Höhe von 460.000 € bereitgestellt, bei gleichzeitiger Erhöhung der Erträge um 340.000 € (300.000 € aus erhöhten Fördermitteln, 40.000 € aus Ablöse Bewirtschaftungspflicht).
2. Zur Deckung des per Saldo um 120.000,- € höheren Eigenanteils der Stadt an den Gesamtkosten der Maßnahme sollen im Nachtragshaushaltsplan Mehreinnahmen aus Baulanderlösen in gleicher Höhe zweckgebunden für das Projekt Soziale Stadt – Wiederaufbau des Bürgerhauses – eingestellt werden.
3. Aufgrund des Baufortschritts der laufenden Baumaßnahme können die Maßnahmen vom Magistrat im Vorgriff auf den Nachtragshaushalt umgesetzt bzw. in die Wege geleitet werden.

Begründung:

Zu 1.:

Mit der Erweiterung des Bauprogramms werden bauliche Mängel des Bestandsgebäudes wesentlich umfassender beseitigt. Im Rahmen der energetischen Sanierung ist nunmehr auch eine

Abdichtung und Bodendämmung im Foyer-/Garderobebereich vorgesehen. Die verbesserte Ausstattung – insbesondere mit mobilen Trennwänden im großen Saal und den Clubräumen, verbesserter Bühnentechnik, mobiler Garderobenanlage, neuen Thekenanlagen im Foyer/Treppenhaus und im Foyer der Clubräume, sowie die Vereinskeller – verbessern die Funktionalität des Gebäudes und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich, insbesondere für die Vereine. Der Standard der technischen Ausstattung für Sitzungen und Tagungen wird gehoben. Die digitale Schließanlage eröffnet die Möglichkeit, individuell programmierbarer Zugangsregelungen für bestimmte Nutzergruppen und Räume. Es wird der Forderung des Zuschussgebers entsprochen, die Bühne unmittelbar vom Saal aus barrierefrei zugänglich zu machen.

Nach Auffassung des Magistrats übersteigt der mit den zusätzlichen Investitionen erzielbare Mehrwert für Substanz und Ausstattung des Gebäudes deutlich den vonseiten der Stadt zu erbringenden zusätzlichen Mitteleinsatz.

Die beigefügte *Anlage zusätzliche Erläuterungen* stellt die Veränderungen, die sich aus dem erweiterten Bauprogramm und der verbesserten Ausstattung ergeben, im Zusammenhang mit den Versicherungsleistungen und dem Zuschuss aus dem Förderprogramm Soziale Stadt dar. (Es handelt sich um die bereits dem Haushaltsplan 2016 beiliegende Gesamtübersicht der Kosten für den Wiederaufbau des Bürgerhauses. Die Veränderungen, die sich aus dem erweiterten Bauprogramm und der verbesserten Ausstattung ergeben, sind darin zur Kenntlichmachung ebenso handschriftlich ergänzt wie die Erhöhungen auf der Einnahmenseite.)

Die Kostenanteile der Versicherung sind unverändert dargestellt. Die Höhe des zu erwartenden Zuschusses aus dem Förderprogramm Soziale Stadt hat sich inzwischen konkretisiert. Im Ergebnis der nunmehr abgeschlossenen fachlichen Prüfung des Förderantrags durch die WI-Bank und das Ministerium erhöht sich der Zuschuss im vorliegenden Bescheid auf voraussichtlich 1.075.000 €. Die Zusage des Eigentümers des Wohnhochhauses zur Ablösezahlung in Höhe von 50.000 € wurde inzwischen vertraglich fixiert, wobei allerdings davon auszugehen ist, dass davon rund 10.000 € für die Abwicklung des Vertrags (Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten etc.) aufgewendet werden müssen, sodass nur 40.000 € in Ansatz gebracht werden. Die Kosten für die Ausstattung der Küche in Höhe von rund 30.000 € (für Geräte, Möblierung etc.), die in der Kostenberechnung enthalten sind, werden unmittelbar von einem Spender übernommen und sind daher im Haushalt nicht gesondert ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Gesamtkosten und die Mittelherkunft:

	HH 2016	HH 2016 (einschl. 1. Nachtrag)
Baukosten einschl. Einrichtung	- 4.375.000 €	- 4.865.000 €
Anteil Versicherung	2.925.000 €	2.925.000 €
Ersparnis Küche (Spende)	0 €	30.000 €
im HH veranschlagte Aufwendungen	- 1.450.000 €	- 1.910.000 €
davon im Haushalt 2014	250.000 €	250.000 €
davon im Haushalt 2015	100.000 €	100.000 €
davon im Haushalt 2016	1.100.000 €	1.560.000 €
Zuschuss Soziale Stadt	775.000 €	1.075.000 €
davon im HH 2014	167.000 €	167.000 €
davon im HH 2015	67.000 €	67.000 €

davon im HH 2016	541.000 €	841.000 €
weitere Mittel Dritter (Ablösezahlung)	0 €	40.000 €
verbleibender Eigenanteil Stadt per Saldo	- 675.000 €	- 795.000 €

Zu 2.:

Der Deckungsvorschlag im Nachtragshaushalt für den um 120.000 € höheren Eigenanteil der Stadt an den Gesamtkosten für den Wiederaufbau und die verbesserte Einrichtung des Bürgerhauses basiert auf zu erwartenden Mehreinnahmen im Verfahrensergebnis für das Baugebiet „Alter Cronberger Weg“. Zurzeit laufen die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet. Die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt im Herbst dieses Jahres. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Vergabe der Baugrundstücke im Bieterverfahren, also meistbietend, beschlossen.

In der Kalkulation für das Baugebiet war ein Verkaufspreis von 550,- €/m² unterstellt worden, was bereits zu einem positiven Verfahrensergebnis geführt hat. Die vermarktbare Baufläche beträgt rund 6.000 m², demnach können die Mehrerlöse bereits bei einem um ca. 20,- €/m² höheren Verkaufspreis erzielt werden. Angesichts der aktuellen Marktsituation ist davon auszugehen, dass die Mehrerlöse erzielt werden können.

Zu 3.:

Die Vorlage eines Nachtragshaushaltsplans an die Stadtverordnetenversammlung erfordert noch zeitlichen Vorlauf und ist daher erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Angesichts des Baufortschritts der laufenden Baumaßnahme ist es notwendig, Maßnahmen bereits im Vorgriff auf einen Nachtragshaushaltsplan in die Wege zu leiten.

Aufgrund des Deckungsvorschlags haben die Veränderungen im Nachtragshaushalt keine Auswirkungen auf das Gesamthaushaltsergebnis und die Höhe der Kreditaufnahme im Rahmen der Haushaltsgenehmigung.

Anlage: Auszug HH-Plan 2016 (S. 158), „zusätzliche Erläuterungen zu 400100-3“ mit Veränderungen

Finanzielle Auswirkungen:

	HH 2016 bisher	HH 2016 neu	Veränderungen
400100-3 Soziale Stadt - Wiederaufbau BGH	- 1.100.000,- €	- 1.560.000,- €	- 460.000,- €
400100-4 Soziale Stadt - Wiederaufbau BGH (Zuschuss)	541.000,- €	841.000,- €	300.000,- €
XXXXXX-X - Ablöse BGH (Einnahme)	0,- €	40.000,- €	40.000,- €
400100-X Soziale Stadt - Mehreinnahmen Baulandentwicklung für Ausstattung BGH	0,- €	120.000,- €	120.000,- €

gez.
Dr. Stefan Naas
Bürgermeister