

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/144

Datum der Freigabe: 09.08.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	28.07.2022
Bearb.:	Jens Ole Andresen	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Jens Ole Andresen / Bgm. Stoll		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	15.08.2022	öffentlich
Hauptausschuss	22.08.2022	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	24.08.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Umbau des Müllerhauses; hier: Mehrkosten und Beschlussfassung über möglichen Ausbau des Dachgeschosses

Sach- und Rechtslage:

Am 10.05.2021 hat die Stadtvertretung Kappeln den Umbau des Müllerhauses, mit Ausbau des Untergeschosses beschlossen. Für die geplante Gesamtmaßnahme sind **880.000 €** in den Haushalt 2021 eingestellt worden. Für die Maßnahme wurde aus dem GAK-Förderprogramm eine Förderhöhe von 75% bewilligt.

Die Umsetzung der Maßnahme sollte im Jahr 2021 beginnen und Ende 2022 abgeschlossen werden.

Aufgrund von Personalabgang in der Bauverwaltung musste für die Fertigstellung des Entwurfes, sowie für alle darauffolgenden Leistungsphasen der Planung ein externer Architekt für die Fortführung des Projektes beauftragt werden.

Durch die erforderliche Einarbeitungszeit, die Untersuchungen des historischen Mauerwerkes und der weiter erforderlichen Abstimmungen mit dem Denkmalschutz, konnte die Baumaßnahme nicht wie geplant beginnen und ebenfalls nicht wie geplant fertiggestellt werden.

Wegen der bekannten Marktentwicklung und der Zeitverzögerung hat der Planer eine neue Kostenschätzung aufgestellt.

Die Förderquote aus dem Förderprogramm beträgt 75%. Die maximale Fördersumme liegt bei 750.000€. Diese sollen nun mit einem Änderungsantrag ausgeschöpft werden.

In Absprache mit dem LLUR wurde ein Änderungsantrag mit folgenden Punkten gestellt:

- Bewilligungszeitraum auf 2023 verlängern und die bewilligte Zuwendung bedarfsgerecht auf die Jahre 2022 und 2023 aufteilen.
- Änderungsantrag der Förderhöhe aufgrund des geänderten Kosten- und Finanzierungsplanes

Als erforderliche Anlage für den Änderungsantrag wird der Nachweis über die Beschlussfassung der Finanzierung der Mehrkosten durch die Stadtvertretung benötigt.

Ob der maximal mögliche Zuwendungsbetrag bewilligt wird, hängt davon ab, ob noch Mittel für 2023 zur Verfügung stehen.

Mit der Mail vom 2. August 2022, hat die Stadt Kappeln vom LLUR die Rückmeldung erhalten, dass der Erhöhung der Fördersumme, sowie der Verteilung auf die Kalenderjahre grundsätzlich

entsprochen werden kann.

Alternative A:

Sanierung des Müllerhauses mit Ausbau des Erdgeschosses.

Ursprüngliche Gesamtkosten von 880.000 € mit einer Förderquote von 75 % (Vorlage Nr. 2021/096). Der Eigenanteil der Stadt beträgt ca. 230.000 €.

Die neuen geschätzten Gesamtkosten belaufen sich nun auf **1.305.743 €** (siehe Anlage 1).

Eigenanteil der Stadt = **555.743 €** (1.305.743 € - 750.000 €)

Mehrkosten betragen = **325.743 €** (555.743 € – 230.000 €)

Momentan stehen auf dem Produktkonto Mittel in Höhe von 839.240,89 € bereit. Die Gesamtkosten betragen lt. aktueller Kostenschätzung 1.305.743 €.

Die sich daraus ergebende Differenz beträgt: 1.305.743 € - 839.240,89 € = 466.502,11 €, **gerundet 466.600 €**

Da auf dem Investitionskonto die Gesamtkosten (ohne Berücksichtigung der möglichen Fördermittel) bereitgestellt werden müssen, ergibt sich eine Differenz zwischen den tatsächlichen Mehrkosten und dem Betrag, der überplanmäßig bereitgestellt werden muss:

325.743 € tatsächliche Mehrkosten Variante A

466.600 € überplanmäßige Bereitstellung

140.857 € Differenz

Diese Differenz setzt sich aus zwei unterschiedlichen Punkten zusammen.

1. Erhöhung der Förderung um 100.000€:

Ursprünglich waren ca. 650.000€ im Fördermittelbescheid bewilligt, dieser Betrag kann auf bis zu 750.000 € aufgestockt werden. Auch wenn sich die Zusammensetzung zwischen Fördermitteln und Eigenmitteln durch diese Erhöhung ändert, müssen trotzdem die Gesamtkosten auf dem Investitionsauszahlungskonto und die Fördermittel auf dem Investitionseinzahlungskonto getrennt voneinander eingeplant werden.

2. Zeitliche Verschiebung bei Mitteln für den Grillplatz:

Die restlichen 40.000€ sind durch zeitliche Verschiebungen im Rahmen der Sanierung des Grillplatzes entstanden. Es gab durch notwendige, umfangreiche Vorarbeiten Mehrkosten, die durch die Zusage von Fördermitteln gedeckt werden konnten. Ausgezahlt wurden diese Fördermittel allerdings erst im darauffolgenden Jahr, weshalb temporär Mittel des Müllerhauses zur Zahlung offener Rechnungen des Grillplatzes verwendet wurden. Dadurch, dass die Jahresabschlüsse für die Haushaltsjahre 2020 und 2021 bereits erstellt sind, kann die erforderliche Rückführung nicht mehr erfolgen. Aus diesem Grund ist es notwendig, diese Haushaltsmittel für das Haushaltsjahr 2022 nochmals bereitzustellen. Es erfolgt daraus keine Belastung der liquiden Mittel oder des Jahresergebnisses, es handelt sich hierbei lediglich um eine zeitliche Verschiebung.

Alternative B:

Der Planer hat im Zuge der Grundlagenermittlung nochmal einen möglichen Dachgeschossausbau begutachtet. Nach Rücksprache mit dem Denkmalschutz und der Überprüfung des Brandschutzes wäre ein Ausbau möglich und es würde eine zusätzliche Büro- oder Nutzfläche von rund **100 qm** über 2,00 m Deckenhöhe entstehen. Daher wurde für den eventuellen Ausbau des Dachgeschosses ebenfalls eine Kostenschätzung angefertigt.

Die Gesamtkosten inkl. Dachgeschossausbau liegen dafür bei **1.593.501 €** (s. Anlage 2). Der zusätzliche Ausbau des Dachgeschosses würde demnach **287.758 €** kosten.

Eigenanteil der Stadt = **843.501 €** (1.593.501 € - 750.000 €)

Mehrkosten betragen = **613.501 €** (843.501€ – 230.000 €)

Momentan stehen auf dem Produktkonto Mittel in Höhe von 839.240,89 €. Die Gesamtkosten betragen lt. aktueller Kostenschätzung 1.593.501 €.

Die sich daraus ergebende Differenz beträgt: 1.593.501 € - 839.240,89 € = 754.260,11 €, **gerundet 754.300 €**

Auch hier ergibt sich eine Differenz zwischen den tatsächlichen Mehrkosten und den bereitzustellenden Mitteln in Höhe von 140.000 €. Erklärung siehe Alternative A.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist nach Rücksprache mit dem Fördermittelinstitut nicht förderschädlich.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN
 Betroffenes Produktkonto: 57500/785120
 Ergebnisplan Finanzplan
 Produktverantwortung: 600 Abschreibungsdauer:
 Haushaltsansatz im lfd. Jahr: 880.000 € AfA / Jahr:
 Noch zur Verfügung stehende Mittel: 839.240,89 €

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Kurzbeschreibung der erwarteten Umweltauswirkungen:

Vorschläge für die Minimierung der Umweltauswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Alternative A:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Hauptausschuss empfiehlt / die Stadtvertretung beschließt die zu erwartenden Mehrkosten für den Umbau des Müllerhauses in Höhe von 466.600 € überplanmäßig bereitzustellen.

Ein Ausbau des Dachgeschosses soll nicht erfolgen.

Alternative B:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Hauptausschuss empfiehlt / die Stadtvertretung beschließt die zu erwartenden Mehrkosten für den Umbau des Müllerhauses einschl. Dachgeschossausbau in Höhe von 754.300 € überplanmäßig bereit zu stellen.

Anlagen:

Anlage1-Kostenschätzung-Alternative-A_ohne DG-Ausbau

Anlage2-Kostenschätzung-Alternative-B_inkl_DG-Ausbau

Anlage3_Kostenschätzung_DG-Ausbau