



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/086/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 09.06.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.06.2020		öffentlich

### ***Beschlussfassung über Fortsetzung oder Unterbrechung von Projekten im Bereich Hochbau***

#### **Sachverhalt:**

Die Bundesregierung hat im aktuellen Maßnahmenpaket einen Ausgleich der Gewerbesteuer ausfälle und weitere Maßnahmen zur Unterstützung der Kommunen beschlossen. Da die Umsetzung dieser Beschlüsse noch nicht geklärt ist und die Ausfälle der Einkommenssteuerbeteiligungen wohl nicht kompensiert werden, sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den gemeindlichen Haushalt weiterhin nur sehr unscharf benennbar.

Nach einigen abteilungsübergreifenden Gesprächen schlagen wir dem Gemeinderat folgendes Vorgehen angesichts der weiterhin unklaren finanziellen Prognosen vor:

- Fokussierung auf den HH 2020 und darin auf zentrale Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel, durch einen Stopp einiger ausgewählter Projekte im aktuellen Jahr für ausreichende Entlastung zu sorgen
- inhaltliche Entscheidung über das weitere Vorgehen bei den gestoppten Projekten im Zuge der HH-Beratungen 2021

Wir haben dazu für die Sitzung am 22.06.2020 sechs Projekte ausgewählt und empfehlen aus den im Sachverhalt dargestellten Hintergründen die Fortführung der Maßnahmen Altes Mesnerhaus und Sanierung Albert-Einstein-Straße sowie den Stopp der Maßnahmen Alten-gerechtes Wohnen, Jahnturnhalle 2, Mensa Mittelschule sowie Erweiterung Hort.

Mit diesen umfangreichen Unterbrechungen sehen wir gute Chancen für eine ausreichende Entlastung des laufenden Haushaltes. Falls erforderlich, werden in der nächsten Sitzung weitere Projekte zur Entscheidung vorbereitet.

#### **1. Mesnerhaus**

Aktuelle Situation: Der Schimmelbefall aufgrund des Löschwassereintrags wurde nie beseitigt. Es wird von Architekt Peschmann befürchtet, dass die Myzele in immer tiefere Schichten der Gebäudesubstanz vordringen und damit das vom Denkmalamt genehmigte Sanierungskonzept nur noch mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden kann. Es wird gegenwärtig geprüft, ob eine substanzerhaltende Minimalmaßnahme zielführend ist und welcher Aufwand hiermit verbunden ist. Laut aktueller Kostenermittlung würden für die wichtigsten konservatorischen Maßnahmen an Wänden und Decken ca. € 75.000,-

erforderlich, müssen zusätzlich noch die Holzelemente gesichert werden ist von weiteren € 50.000,- auszugehen.

Die bisherigen Ausgaben für Planung, Gutachten, Beräumung und Dacherneuerung: € 380.291,-. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfordert weitere € 1.799.000,-. Die erwarteten Einnahmen aus der Städtebauförderung betragen ca. € 1.300.000,-, zusätzlich sind geringere Einnahmen durch Gebäudeversicherung und Förderung durch die Bezirksregierung möglich.

Hr. Peschmann sowie das Statikbüro Brandl und Eltschik haben sich gegenwärtig wieder in das Projekt eingearbeitet. Bei einer temporären Unterbrechung bis zur Haushaltsberatung im Herbst 2020 würden erst einmal keine zusätzlichen Planungskosten anfallen. Wird das Projekt langfristig geschoben sind diese Leistungen nach Aufwand zu bezahlen und bei einem erneuten Projektstart wiederum zu leisten. Zusätzlich ist das bestehende Gerüst, das gegenwärtig als einziger Zugang zum Dachgeschoss erforderlich ist, zurück- und dann wieder aufzubauen oder die fortlaufende Standmiete einzuplanen und die provisorische Dachentwässerung ist für den Zeitraum der Projektverschiebung in einen dauerhaften Zustand zu bringen. Für den verlorenen Aufwand sollten dann ca. € 50.000,- im Haushalt eingeplant werden.

## **2. Gebäudesanierung Albert-Einstein-Straße 2.BA**

Die Regierung von Oberbayern hatte angeboten, die bisherige Fördermaßnahme nach KommWFP um einen 2. Bauabschnitt zu erweitern und sogar die bereits erfolgte Heizungsanierung darin ebenfalls zu berücksichtigen. Ebenso könnten Maßnahmen, die sowieso laufend anstehen wie die sukzessive Bädersanierung, innerhalb einer Fördermaßnahme abgewickelt werden. Eine Kostenschätzung der Leitungssanierung liegt vor, sobald die Bewilligung der Förderung durch die Kämmerei eingeholt ist sollte die Maßnahme gestartet werden. Da bislang noch keine Förderzusage vorliegt erscheint eine Umsetzung der Maßnahme in 2020 kaum noch realisierbar.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund € 350.000,-. Dafür sind Mittel in gleicher Höhe im Haushalt 2020 vorgesehen. Aus dem ersten Bauabschnitt sind ca. € 90.000,- Restmittel übrig, die voraussichtlich nicht mehr benötigt werden. Die Höhe der Förderung besteht aus einem Zuschuss von 30 % und einem Darlehen von 60 % mit gegenwärtig 0 % Zinsen. Der gemeindliche Haushalt wird mit dem Eigenanteil von 10 % bzw. € 35.000,- belastet. Die Rückzahlung des Darlehens kann auf 30 Jahre gestreckt werden, was € 7.000,- pro Jahr ausmachen würde.

Bei einer Nichtdurchführung des Projekts ist damit zu rechnen, dass die einzelnen Maßnahmen in den nächsten Jahren trotzdem fällig werden, dann aber ohne Förderung durchgeführt werden müssten.

## **3. Altengerechtes Wohnen Bahnhofstraße**

Das Grundstück befindet sich seit rund 15 Jahren im Eigentum der Gemeinde. Es ist von den zuständigen Fachabteilungen im Rathaus ein soziales Betreuungs- und Wohnkonzept entwickelt worden und zur baulichen Umsetzung genehmigungsreif ausgeplant worden. Wirtschaftliche Optimierungsmöglichkeiten wurden geprüft und gehen zulasten der Gemeinschaftsflächen und des Sozialkonzepts. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme liegt je nach angenommenem Grundstückswert (Kaufpreis oder aktueller Wert) leicht unterhalb oder leicht oberhalb des Moosburger Sozialwohnungsprojekts. Nach aktuellem Stand wäre eine Fertigstellung im Jahr 2023 möglich.

Die Kostenschätzung Stand Herbst 2019 beträgt € 2.860.000,-. Von den Planern wurde auftragsgemäß eine genehmigungsfähige Planung vorgelegt, die bislang nicht im Bauausschuss zur Eingabe freigegeben worden ist. Bisherige Ausgaben für die Planung belaufen

sich aktuell auf € 135.500,-. Weitere Planungskosten bis zur Leistungsphase 4 sind noch abzurechnen (u. a. auch die vom Bauausschuss geforderte Untersuchung zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit). Eine Unterbrechung des Projektes würde aufgrund des erreichten Planungsstands zu keinen nennenswerten Mehrkosten für die Gemeinde führen.

Die Regierung von Oberbayern hat ein hohes Interesse an einer Förderung des Projekts im Rahmen des KommWFP signalisiert. Dies bedeutet einen Zuschuss in Höhe von 30 % der Kosten inklusive des aktuellen Grundstückswerts und ein zinsloses Darlehen der Restsumme bis zum Eigenmittelanteil der Kommune in Höhe von 10 %. Das Grundstück hat eine Größe von 686 Quadratmetern. Setzt man € 1.000,- pro Quadratmeter als Wert an, so beträgt der Zuschuss € 1.063.800,-.

Der gemeindliche Haushalt wird mit € 355.000,- im Zeitraum der Projektrealisierung belastet, wenn man den Eigenanteil der Gemeinde als Haushaltsmittel vorsieht. Die Rückzahlung des Darlehens kann auf 30 Jahre gestreckt werden, was dann € 48.040,- jährlich bedeuten würde.

Grundsätzlich kann auch das Grundstück als erbrachte Eigenleistung der Gemeinde angerechnet werden. Da dessen Wert schon über der Grenze des 10%igen Eigenanteils übersteigt könnte das Projekt auch ohne Eigenmittel der Gemeinde durchgeführt werden. Das Förderprogramm KommWFP ist bis Ende 2023 befristet.

#### **4. Jahnturnhalle 2**

Bereits vor mehr als 15 Jahren beurteilte der Gemeinderat die Versorgung der Grundschul-kinder mit schulnahen Sportmöglichkeiten als unzureichend und beauftragte die Planung für den Bau einer weiteren Turnhalle am Schulstandort. Die Planung wurde im Stadium der Eingabeplanung abgebrochen. Eine Baugenehmigung wurde noch erteilt. 2019 beschloss der Gemeinderat die Fortsetzung der Planung. Im Mai 2020 vertagte der BUMA die Beauftragung der Fachplaner bis zur Entscheidung des Gemeinderats über die Fortsetzung des Vorhabens.

Die Haushaltsplanung geht von € 3.930.000,- Gesamtkosten aus. Die Förderung nach FAG kann grob mit 35 % kalkuliert werden und beträgt demnach € 1.375.500,-. Der gemeindliche Haushalt wird demnach mit € 2.554.500,- im Zeitraum der Projektrealisierung belastet.

Die Planer und Projektanten haben aktuell damit begonnen, sich wieder in das Projekt einzuarbeiten. Bei einer temporären Unterbrechung bis zur Haushaltsberatung im Herbst 2020 würden erst einmal keine zusätzlichen Planungskosten anfallen. Wird das Projekt langfristig geschoben sind diese Leistungen nach Aufwand zu bezahlen und bei einem erneuten Projektstart wiederum zu leisten.

#### **5. Mensa Mittelschule**

Die Planungen begannen 2017, ursprünglich mit einem Anbau an der Ostseite der Schule als Lösungsansatz. 2018 wurde das geänderte Konzept mit einer Zusammenfassung von Aula und Mensa auf der Westseite des Schulgebäudes vom Gemeinderat zur Umsetzung beschlossen. Durch die gleichzeitig beschlossenen zusätzlichen Maßnahmen ermittelte sich ein Gesamtkostenbedarf von € 4.540.215,-. Anfang 2019 wurde die Baugenehmigung erteilt und in der Folge damit begonnen, die Vergabe vorzubereiten. Die Ankündigung der Schulleiterin, künftig keinen Ganztagesunterricht mehr anbieten zu wollen führte zu einer Unterbrechung der Maßnahme.

Die Maßnahme ist für eine Förderung nach FAG vorgesehen. Damit kann von ca. 35 % als Zuschuss ausgegangen werden, was € 1.589.000,- ausmachen würde. Der gemeindliche Haushalt wird mit € 2.951.000,- im Zeitraum der Projektrealisierung belastet.

Für die beiden Hauptgewerke liegen bereits die Leistungsbeschreibungen für die Ausschreibung vor. Bei einer längerfristigen Projektunterbrechung würden die bisherigen Planungsleistungen abgerechnet werden. Bei der anschließenden Wiederaufnahme des Planungsprozesses kann eine Vergütung des Mehraufwands seitens der Planer verlangt werden, insbesondere wenn nicht mehr das gleiche Planungsbüro tätig wird. Dies kann dann eine Wiederholung der Leistungsphase 1 bedeuten. Wiederholungsleistungen bei den nachfolgenden Leistungsphasen können dann notwendig sein, wenn geänderte Anforderungen rechtlicher Art oder des Auftraggebers dies erforderlich machen.

## **6. Erweiterung Hort zur viergruppigen integrativen Einrichtung**

Im Zusammenhang mit Überlegungen zum Rückbau der Container auf dem Parkplatz der Grundschule 1 am Jahnweg beauftragte der Gemeinderat 2019 die Verwaltung, die Erweiterung des Horts zur viergruppigen integrativen Einrichtung in die Wege zu leiten. Die Bestandsaufnahme ergab, dass der bestehenden Einrichtung erhebliche Teile des für einen ordnungsgemäßen Betrieb nach heutigen Anforderungen erforderlichen Raumprogramms fehlen. Im Anfang 2020 vorgestellten Vorentwurf wurden diese fehlenden Räume in die Erweiterung mit einbezogen. Die Bestandsuntersuchungen führten auch zu ernsten Zweifeln an der Nachhaltigkeit einer Sanierung und Weiterverwendung des bestehenden Erweiterungsgebäudes. Deshalb wurde ein Ersatz ebenfalls vorgesehen. Die Fertigstellung war für 2022 vorgesehen.

Die Kosten der vom Gemeinderat zur Umsetzung beschlossenen Variante betragen gemäß einer Ermittlung nach Baukostenindex € 2.810.000,-. Die Maßnahme soll nach KAG gefördert werden. Überschlägig kann mit 35 % gerechnet werden, was € 983.500,- ausmachen würde. Der gemeindliche Haushalt wird demnach mit € 1.810.000,- im Zeitraum der Projektrealisierung belastet.

Bei einem längerfristigen Stopp des Vorhabens würden die Kosten der bisherigen Planung abgerechnet. Bei einer Fortsetzung zu einem späteren Zeitpunkt durch das gleiche Planungsbüro ist nicht mit relevanten Mehrkosten für die Planungsleistungen zu rechnen.

### **Diskussionsverlauf:**

#### **Beschlussvorschläge:**

##### Beschlussvorschlag 1

Der Gemeinderat entscheidet, in Anbetracht der dargestellten finanziellen Randbedingungen das Projekt Sanierung Mesnerhaus fortzusetzen. Die gebäudesubstanzerhaltenden Maßnahmen sind zeitnah zur Umsetzung zu bringen.

##### Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeinderat entscheidet, in Anbetracht der dargestellten finanziellen Randbedingungen das Projekt Sanierung Wohngebäude Albert-Einstein-Straße 2. Bauabschnitt fortzusetzen. Die Förderung nach KommWFP ist zeitnah zu beantragen.

**Beschlussvorschlag 3:**

Der Gemeinderat entscheidet, in Anbetracht der dargestellten finanziellen Randbedingungen das Projekt Neubau Altengerechte Wohnanlage Bahnhofstraße vorläufig zu unterbrechen. Bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2021 ist erneut darüber zu entscheiden, ob das Projekt fortgesetzt werden soll.

**Beschlussvorschlag 4:**

Der Gemeinderat entscheidet, in Anbetracht der dargestellten finanziellen Randbedingungen die Planung für das Projekt Neubau Jahnturnhalle 2 vorläufig zu unterbrechen. Bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2021 ist erneut darüber zu entscheiden, ob das Projekt fortgesetzt werden soll.

**Beschlussvorschlag 5:**

Der Gemeinderat entscheidet, in Anbetracht der dargestellten finanziellen Randbedingungen die Planung für das Projekt Neubau Mensa Mittelschule vorläufig zu unterbrechen. Bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2021 ist erneut darüber zu entscheiden, ob das Projekt fortgesetzt werden soll.

**Beschlussvorschlag 6:**

Der Gemeinderat entscheidet, in Anbetracht der dargestellten finanziellen Randbedingungen die Planung für das Projekt Erweiterung des Horts zur viergruppigen integrativen Einrichtung vorläufig zu unterbrechen. Bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2021 ist erneut darüber zu entscheiden, ob das Projekt fortgesetzt werden soll.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>

**Anlagen:**

Projektliste Haushaltsplanung Stand 04\_06\_2020