

**Sitzungsvorlage DS 2013/264**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Dirk Bastin  
(Stand: **26.08.2013**)

Mitwirkung:  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung  
Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 055-002

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 18.09.2013

**Gemeinderat**

öffentlich am 30.09.2013

**Jugendherberge Veitsburg**  
**- Kostenfeststellung**  
**- Sachbeschluss Mehrkosten**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Kosten für das Projekt Sanierung und Erweiterung Jugendherberge Veitsburg werden mit **4.113.401,40 €** festgestellt.
2. Der Anhebung des genehmigten Kostenrahmens um **8.401,40 €** wird zugestimmt.
3. Die überplanmäßige Mehrausgabe auf der Fipo 2.8810.9400.000-1030, die im Wesentlichen aus dem Jahr 2008 resultiert, in Höhe von 42.869,81 € wird abgedeckt durch Minderausgaben von 30.000 € (Fipo 2.6200.9880.000-0001) und durch Minderausgaben von 12.869,81 € (Fipo 2.0690.9400.000-4001).

## Sachverhalt:

### 1. Beschlusslage

- GR am 08.03.2010 Der Gemeinderat beschließt den Umbau und die Sanierung der Jugendherberge Ravensburg im Bestand mit Gesamtkosten in Höhe von **2.950.000 €**. Das Jugendherbergswerk beteiligt sich durch eine Mietvorauszahlung mit max. 1 Mio. Euro, zudem werden für die Baumaßnahme Fördermittel (Nettozuschuss 0,95 Mio. Euro) der Stadtsanierung beantragt.
- TA am 26.01.2011 Baustellenbegehung durch den Technischen Ausschuss und die Verwaltung. Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement erläutert vor Ort die Bauschäden.
- GR am 27.06.2011, Anhebung des Kostenrahmens um 575.000 € auf Grund sehr schlechter Bausubstanz
- Ferienentscheidung 2011 Anhebung des Kostenrahmens um 180.000 €, Einbau einer Küche
- GR am 16.07.2012 Anhebung des Kostenrahmens um 400.000 € auf Gesamtkosten von **4.105.000 €**.

### 2. Sachstand Mehrkosten

Erst mit dem Beginn der Sanierung konnten vor allem im Altbau erhebliche Mängel beim Brandschutz, dem Schallschutz und der Statik festgestellt werden. Die im Juni 2011 durch den Gemeinderat beschlossenen Mehrkosten in Höhe von 575.000 € waren vor allem der schlechten Bausubstanz des Altbaus geschuldet.

Trotz sorgfältiger Überplanung und neuer Kalkulation ist es nicht gelungen, alle auflaufenden Kosten ganz präzise vorherzusagen, dies führte zur Anhebung des Kostenrahmens im Jahr 2012.

Aktuell ist auf der Fipo 2.8810.9400.000-1030 eine Unterdeckung von 42.869,81 € festzustellen. Diese Unterdeckung setzt sich wie folgt zusammen:

- **Raumakustik – Mehrkosten 9.434,79 Euro**

Ursprünglich waren für den Seminarraum Veit 1 und Veit 2 keine weiteren raumakustischen Maßnahmen vorgesehen als das Einbringen von Vorhängen durch den Mieter, also das Jugendherbergswerk. Die tatsächliche Nutzung hat aber schnell aufgezeigt, dass die Nachhallzeiten trotz vorhandener Vorhänge so schlecht sind, dass die Räume eigentlich nicht für Seminarzwecke nutzbar sind. Die Kosten für die Nachrüstung von raumakustischen Maßnahmen belaufen sich auf 9.434,79 Euro. Inklusive dieser Rechnung belaufen sich die

Projektkosten auf **4.113.401,40 € (siehe Anlage 1)**. Gegenüber dem genehmigten Kostenrahmen entspricht dies einer Überschreitung in Höhe von **8.401,40 € oder 0,2 %**. Diese Summe ist auch im Projekt und auf der Anlage im Bau geführt.

Abzüglich der offensichtlichen Projektkostenüberschreitung in Höhe von 8.401,40 € beläuft sich die Unterdeckung auf der Fipo 2.8810.9400.000-1030 immer noch auf 37.227,30 Euro.

- **Unterschiedlicher Stichtag Projektbeginn – Kosten 37.227,30 EUR**

Das AGM ist von einem Projektstart nach dem Sachbeschluss (08.03.2010) ausgegangen und führt seit dem eine Projektakte und vor allem selbstständig eine entsprechende Anlage im Bau.

Da mit diesem Beschluss auch der im Vorfeld statt gefundene Architektenwettbewerb aufgehoben wurde, ist das AGM davon ausgegangen, dass die in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten auch nicht aktivierbar sind. Die Kämmerei führt das Projekt ab dem Haushaltsjahr 2008, d. h. ab der ersten Mittelbereitstellung von anteilig 50.000 €. In den Jahren 2008/2009 wurden über die Fipo der Maßnahme 34.468,41 € (in 2008) und 5.642,49 € (in 2009) gebucht. Einschließlich des ersten Planansatzes sind bis 2013 insgesamt 4.105.000 € in den Haushaltsplänen finanziert.

Die Ausgaben aus dem Jahr 2008 betreffen z. B. Kosten für das damals aufgestellt Lattengerüst vom Querriegel, der dann ja nicht zur Umsetzung kam. Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement ist der Meinung, dass diese Kosten nicht dem realisierten Projekt zuzurechnen sind und auch nicht aktivierbar sind. Unabhängig davon wird die FiPo aber entsprechend durch Minderausgaben im Vermögenshaushalt 2013 ausgeglichen.

### **3. Zuschüsse und Mietvorauszahlung Jugendherbergswerk**

Gesamtinvestition: **4.113.401,40 €**

Nettozuschüsse: **1.400.000,00 €**

Nettobaukosten: **2.713.401,40 €**

Laut Mietvertrag trägt das Jugendherbergswerk 50% der Nettobaukosten (Kostenfeststellung abzüglich Nettozuschüsse), aber max. 1.000.000 €, zuzüglich den Investitionskosten für die Ausstattung.

**2.713.401,40 € / 2 = 1.356.700,70 €**

Hier greift nun die Klausel von max. 1.000.000 €.

Bezogen auf die Nettobaukosten entspricht dies einer Beteiligung von ca. 37%. Bei der Stadt verbleibt ein kassenwirksamer Kostenanteil in Höhe von **1.713.401,40 €**.

#### 4. Kennwerte Generalsanierung Veitsburg

##### **Kosten:**

Baukosten	ca. 4,1 Mio. €
Einrichtungskosten (getragen von JuHe)	ca. 0,3 Mio. €

##### **Baudaten:**

Grundstücksfläche (FBG):	2.883 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche (BF):	743 m <sup>2</sup>
Netto-Grundfläche (NGF):	1.929 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF):	2.517 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI):	7.062 m <sup>3</sup>

##### **Kostenkennwerte:**

Kosten pro m <sup>2</sup> BGF	1.629 €/m <sup>2</sup>
Kosten pro m <sup>3</sup> BRI	581 €/m <sup>3</sup>

#### 5. Situation Nebenkosten

Kostengruppe 700:	ca. 610.000 Euro
Davon Bauherrenleistungen:	ca. 80.000 Euro
Anteil Nebenkosten an Gesamtkosten:	14,7 %

Der Planungskostenanteil wird zukünftig insbesondere auch durch die neue HOAI deutlich ansteigen. In diesem Projekt lag die Planung bis zur Leistungsphase 7 beim Amt für Architektur und Gebäudemanagement. Um diese Leistungen erbringen zu können, hat sich das AGM situativ externe Architektenleistungen eingekauft, dazu gehörten auch Aufgaben der Bauherrenvertretung (die 80.000 Euro setzen sich zu etwa 50% aus internen Verrechnungen und externen Kosten zusammen.)

### **Kosten und Finanzierung:**

<b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)</b>	
Investitionskosten	€ 4.113.401,40

<b>Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)</b>	
Kalkulatorische Kosten (Zins 4% und Abschreibung 1,25%) pro Jahr Aktueller kalk. Zins 5% (Verhandlungsstand zwischen STK und GPA: ab 2014 bei entsprechendem GR-Beschluss wohl 4%)	€ 133.686

<b>Mittelbereitstellung im Haushalt</b>	
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.8811.6820.000 (Abschreibung) Fipo: 1.8811.6850.000 (Verzinsung) Fipo: 1.8811.2770.000 (Auflösung Zuschuss und Mietvorauszahlung)	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.8810.9400.000-1030	

### **Anlagen:**

Kostenaufstellung