

Stadt Vetschau/Spreewald

Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	BV-StVV-078-15 4.0-bl 19.01.2015 Fachbereich Bau Sven Blümel				
Beratungsfolge			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
09.02.2015 Wirtschaftsausschuss						
26.02.2015 Hauptausschuss						
16.04.2015 Hauptausschuss						
07.05.2015 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald						
Betreff Bau des Dorfgemeinschaftshauses in Ogrosen - Bestätigung der Entwurfsplanung						

Beschluss:

Der vorgestellten Entwurfsplanung für das Dorfgemeinschaftshaus in Ogrosen wird zugestimmt.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Unterlagen zur Erlangung der Baugenehmigung zu erstellen und bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzureichen.

Beschlussbegründung:

In der Beschlussvorlage BV-StVV-526-13 wurde der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses für die Nutzung durch die Gemeinde beschlossen. Jetzt liegt die Entwurfsplanung entsprechend dem abgestimmten Raumprogramm vor, die durch den Architekten Herrn Wittig vom Büro mayerwittig im Wirtschaftsausschuss am 09.02.2015 vorgestellt wurde. Ansichten und Grundriss liegen als Anlage 1 an. Weiterführend soll auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Genehmigungsplanung erstellt werden, die bereits beauftragt ist. Bei einer Bearbeitungszeit von 5 – 6 Monaten ist mit der Baugenehmigung im Herbst 2015 zu rechnen. Laut Haushaltsentwurf sind für den Neubau weitere 330.000 € für 2016 eingestellt. Da derzeit keine Förderung von derartigen Gebäuden möglich ist, sind alle Kosten durch die Stadt allein zu tragen.

Der Hauptausschuss am 26.02.2015 hat die Verwaltung beauftragt, Einsparungen für das Dorfgemeinschaftshaus Ogrosen zu suchen, Wirtschaftlichkeiten zu berechnen und Betriebskosten für den zukünftigen Nutzer zu benennen.

1. Wirtschaftlichkeit

1.1 Wirtschaftlichkeit des Hauses (Anlage 2) gesamt

Gesamtkosten ohne Solar und reduzierter Außenanlage	357.000 €
Nutzfläche 158 m ²	
Eigenkapitalverzinsung 3,0 %	10.711 €
Abschreibung über 80 Jahre 1,25 %	4.463 €
Verwaltungskosten im Jahr	100 €
Instandhaltungsaufwand bei 6,00 € je m ² im Jahr	948 €
Jährlicher Aufwand (Gewinn- und Verlust-Rechnung)	<u>16.222 €</u>
Cash-flow (Finanzergebnis) ohne Abschreibung	<u>11.759 €</u>

Das Haus kostet die Stadt auf Grund nicht erzielbarer Einnahmen demzufolge 16.222 € jährlich. Daneben fallen die laufenden Betriebskosten an (siehe Ziffer 3)

1.2 Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage

Gemäß Berechnung ist die Amortisation der Photovoltaikanlage erst in 28 Jahren gegeben (Anlage 3), so dass empfohlen werden kann, diese einzusparen. Die Einsparungen betragen dabei 18.718,70 €. Da bei der Betreibung einer Solaranlage ein Gewerbe angemeldet werden muss, kann bei der Solaranlage die Gewerbesteuer zurückgefordert werden. Unter diesem Gesichtspunkt und dem Einsatz alternativer Solarmodule ist ein Amortisationszeitraum unter 20 Jahren erreichbar.

1.3 Wirtschaftlichkeit der Heizung

Die Heizungsvarianten wurden errechnet und gegenübergestellt (Anlage 4). Im Ergebnis war und ist die Luft-Wärme-Pumpe die wirtschaftlichste Lösung. In der Untersuchung wurden sowohl die betriebs- und bedarfsgebundenen Kosten sowie die Investitionssumme berücksichtigt.

2. Einsparungen/Eigenleistungen

Die Verwaltung schlägt vor, die Photovoltaikanlage einzusparen und die Ausgaben für die Außenanlage um 20.000 € zu reduzieren. Die Außenanlage kann mit Hilfe der Leistungen das Gebäude des später betreibenden Vereines und des im Bauhof vorhandenen Materials adäquat errichtet werden. Dies wurde in einem Gespräch zwischen den Mitgliedern des Heimatvereins, dem Bürgermeister und einigen Stadtverordneten am 10.04.2015 vor Ort bestätigt. Weitere Einsparmöglichkeiten werden im Laufe des Baus selbstverständlich weiter geprüft und berücksichtigt.

3. Mietvertrag/Betriebskosten

Dem Verein wurde ein Entwurf eines Mietvertrages übergeben, in dem die vollständige Übernahme der Betriebskosten berücksichtigt ist. Anstelle eines Mietzinses erbringt der Verein als Mieter Leistungen, die zur Gestaltung des dörflichen Lebens von Interesse sind. Aus Erfahrungen mit Betriebskosten in Eigenheimen muss von monatlichen Kosten zwischen 1,50 und 2,00 €/m² Nutzfläche ausgegangen werden. Bei der nicht so ausgiebigen Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses ist ein monatlicher Wert zwischen 1,00 und 1,50 €/m² realistisch. Bei 1,00 €/m² und der Nutzfläche von 158 m² hat der Verein demzufolge voraussichtlich 158 € im Monat als Betriebskosten zu tragen.

Die Verwaltung empfiehlt den Stadtverordneten die Entwurfsplanung in der derzeitigen Grundrisslösung (Änderungen würden weitere Kosten verursachen) und den Einsparungen von ca. 38.000 € zu bestätigen.

Bei der weiteren Umsetzung des Verfahrens und der Beauftragung des Architekten können dann noch die Vorschläge der SPD-Fraktion hinsichtlich des Erfolgshonorars und der Malus-Regel berücksichtigt werden.

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

JA: X NEIN:

Betrag:

Aufwand / Auszahlung aus dem Produkt:	57303
Ertrag / Einzahlung in Produkt	
Konto / Maßnahme:	785100 / 305

Mittel stehen zur Verfügung

JA: X NEIN:

gem. Haushaltsplan (Produkt / Konto / Maßnahme)	
im Rahmen des Budgets	
Über / Außerplanmäßig - gemäß Beschluss der StVV (Beschlussnummer und Beschlussdatum angeben)	
oder	
- gemäß Verwaltungsverfügung gemäß § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (Datum der Verfügung angeben)	

Stellungnahme Fachbereich Finanzen:

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	--------------------	---------------