

**Umbau und Modernisierung des Stephanusstift I
- Erhöhung der Baukosten**

Beschluss: (einstimmig, Abwesenheit Stadträtin Hofmeister)

1. Die Baukosten für Umbau und Modernisierung des Stephanus-Stiftes werden entsprechend Buchstabe I. a) bis c)

von	3.409.667,11 €
um	445.620,16 €
auf	3.855.287,27 €

erhöht.

Dieser Betrag ist in den Haushaltsplan 2007 unter der Haushaltsstelle 2.0000.940000-001 der Vereinigten Stiftungen der Stadt Ettlingen einzustellen.

2. Die Kosten für Bauunterhaltung werden entsprechend Buchstabe I. d) und e)

von	25.000,00 €
um	275.504,04 €
auf	300.504,04 €

erhöht.

Dieser Betrag ist in den Haushaltsplan 2007 unter der Haushaltsstelle 1.0000.500000 der Vereinigten Stiftungen der Stadt Ettlingen einzustellen.

3. Die Wertverbesserungen am Gebäude entsprechend II. a) und b) in Höhe von 85.656,20 € brutto sind vom Betriebsträger zu übernehmen.

4. Der kommunale Mitfinanzierungsanteil der Stadt Ettlingen in Höhe von 15 % der förderfähigen Kosten wird

von	460.300,00 €
um	35.500,00 €
auf	495.800,00 €

erhöht.

Dieser Betrag ist in den Haushaltsplan 2007 der Stadt Ettlingen einzustellen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11. Oktober 2006, R. PR. Nr. 114, dem Umbau und der Sanierung des Stephanus-Stiftes zugestimmt.

Als Baukosten für die Durchführung der Maßnahme lagen 3.409.667,11 € brutto zu Grunde.

Dieser Betrag entsprach dem Stand der Planung vom Mai 2005, wie er dem ständigen Ausschuss des Sozialministeriums in Stuttgart vorgelegt wurde und in dessen Sitzung am 17. Juni 2005 zusammen mit der Planung die Förderung empfohlen wurde.

Inzwischen wurde entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 11. Oktober 2006, R. Pr. Nr. 114, die Baumaßnahme zur Realisierung durchgeplant.

Eine Erhöhung der Baukosten ist bereits jetzt aus folgenden Gründen erkennbar:

I. Erforderliche Baukostenerhöhungen

- a) Im Laufe der Genehmigungsplanung wurden vom Ordnungsamt mehrere Auflagen gefordert, die im Rahmen der Planung von Mai 2005 noch nicht absehbar waren.

Dies sind:

Erhöhter Brandschutz zuzüglich zur ursprünglich geforderten flächendeckenden Brandmeldeanlage. Dies betrifft die Decken des Bauteils B, die Zwischentreppe des Bauteils B, Ebene 1 und 2 sowie mehrere zusätzliche Brandschutztüren.

Ferner ist die Sicherheitsanlage den neuen VDI-Vorschriften anzupassen.

Die Baukosten belaufen sich auf 130.000,00 € netto. Die Ingenieurkosten auf 23.400,00 € netto.

- b) Die Baukosten in Höhe von 3.409.667,11 € brutto beziehen sich auf den Stand Mai 2005.

Die Preise am Bau liegen zurzeit um 5 % über dem Niveau vom Mai 2005. Dies zeigt sich auch durch die Entwicklung des Baukostenindex, der von Mai 2005 bis August 2006 um 4,7 % gestiegen ist.

Die durch die Preissteigerung bedingten Mehrkosten betragen 124.550,00 € Baukosten netto und 22.419,00 € Ingenieur- und Nebenkosten netto.

- c) Die Mehrwertsteuer betrug im Mai 2005 16 % und wird ab 1. Januar 2007 19 % betragen.

Die Baukosten werden sich dadurch, inkl. der unter a) und b) genannten Beträge, um 145.251,16 € erhöhen.

Die aktualisierten Baukosten stellen sich somit wie folgt dar:

Der genehmigte Betrag von brutto	3.409.667,11 €
wird somit um	445.620,16 €
auf	3.855.287,27 €
erhöht.	

Nach Auskunft des Kommunalverbands für Jugend und Soziales (KVJS) sind davon die Baukostensteigerung nach der Entwicklung des Baukostenindex und die Mehrwertsteuererhöhung von zusammen rd. 263.000,00 €, abzüglich 10 % Eigenmittel der Vereinigten Stiftungen, zusschussfähig.

Dies bedeutet eine Erhöhung des Zuschusses vom Land von 920.600 € um 71.000 € auf 991.600 €. Für den kommunalen Mitfinanzierungsanteil der Stadt Ettlingen in Höhe von 15 % ergibt sich eine Erhöhung von 460.300 € um 35.500,00 € auf 495.800 €.

Die Baukostenerhöhungen, die nach Auskunft des KVJS zuschussfähig sind (rd. 263.000,00 €), belasten den Haushalt der Vereinigten Stiftungen der Stadt Ettlingen nur mit dem 10 %igen Eigenanteil (26.300,00 €). Der restliche Betrag wird über Zuschüsse (30 % Land und 15 % Stadt) sowie eine Darlehensaufnahme finanziert, wobei deren Aufwendungen (Zins und Tilgung/Abschreibungen) wiederum über die Miete bzw. den Pflegesatz refinanziert werden.

- d) Im Zuge der planerischen Durcharbeitung der Baumaßnahme zeigt sich, dass Baumaßnahmen anfallen, die unter die Kategorie „Bauunterhaltung“ zu fassen sind. Dies sind Arbeiten, die nicht im baulichen Zusammenhang mit den Umstrukturierungsmaßnahmen stehen, deren Erledigung jedoch zeitgleich koordiniert werden sollte, damit der Betrieb so wenig wie möglich gestört wird.

Diese Maßnahmen sind mit 60.000,00 € Baukosten netto und 10.800,00 € Nebenkosten netto zu veranschlagen.

- e) Im Zuge der planerischen Durcharbeitung hat sich ferner gezeigt, dass vor allem die Bodenbeläge in den Zimmern zwar bautechnisch derzeit keine akuten Probleme darstellen, aber sich ihre „Lebensdauer“ dem Ende zuneigt. Die Linoleumböden sind notwendigerweise mehr als normal gereinigt und neu beschichtet worden, um den hohen Hygieneanforderungen gerecht zu werden.

Die Böden glänzen bereits übermäßig und sind in absehbarer Zeit (1 - 5 Jahre) auszuwechseln.

Diese Maßnahmen müssen nicht während der Durchführung der Arbeiten in Folge der Umstrukturierung durchgeführt werden, aber sie gemeinsam jetzt durchzuführen verringert die Mehrkosten und hilft, logistische Probleme der Durchführung zu minimieren.

Diese Maßnahmen sind vertraglich vom Eigentümer zu übernehmen und belaufen sich auf 136.200,00 € netto und 24.516,00 € Nebenkosten netto.

Entsprechend I. d) und e) ergibt sich eine Auftragserrhöhung wie folgt:

Sanierungskosten Verwaltungshaushalt netto	196.200,00 €
Nebenkosten	35.316,00 €
Mehrwertsteuer 19 %	43.988,04 €
Summe gesamt	275.504,04 €

II. Sonstige Baukostenerhöhungen

- a) Verschiedene Räume, z. B. Personalaufenthalt, Personalumkleiden, Aufbahrung, Vorratsraum, Kühlraum, etc. sind von der Umbaumaßnahme nicht direkt betroffen und die dort vorhandenen Fliesenbeläge sind bautechnisch in Ordnung. Es ist jedoch Bitte des Betriebsträgers, die dort vorhandenen Boden- und Wandflächen den sonstigen dann neuen Fliesenbelägen anzugleichen.

Diese Maßnahmen sind mit 34.100,00 € Baukosten netto und 6.138 € Nebenkosten netto zu veranschlagen.

- b) Um den Betriebsablauf beim Träger zu verbessern und um in Teilbereichen eine höhere Funktionalität zu erreichen, bittet der Betriebsträger darum einige bauliche Verbesserungen vorzunehmen, die eine Wertverbesserung für das Gebäude darstellen.

Diese Maßnahmen stehen nicht im baulichen Zusammenhang mit den Umstrukturierungsmaßnahmen und sind mit 26.900 € netto und 4.842 € Nebenkosten netto zu veranschlagen.

Entsprechend II. a) und b) stellen sich diese Kosten wie folgt dar:

Baukosten netto	61.000,00 €
Nebenkosten	10.980,00 €
Mehrwertsteuer 19 %	13.676,20 €
Summe gesamt	85.656,20 €

Bei den Investitionen von 268.202,20 € (Brandschutzaufgaben und Wertverbesserungen am Gebäude), die voraussichtlich nicht zuschussfähig sind, wird in Zusammenarbeit mit dem Betriebsträger versucht, diese bei den Pflegesatzverhandlungen mit dem KVJS über den Pflegesatz zu finanzieren.

- - -

Stadtrat Haas berichtet, dass die Eröffnung des Stephanusstiftes II im April/Mai 2007 geplant sei, so dass die Modernisierung des Stephanusstiftes I problemlos möglich wäre. Er erklärt, dass er den Preissteigerungen, die es seit Mai 2005 gegeben habe und der Übernahme der Kosten für die Bauunterhaltung, zustimme. Er fügt hinzu, dass er die Übernahme der Kosten für die Wertverbesserungen ablehne und diese der Betriebsträger tragen müsse. Ebenso stimmt er Beschlussziffer 4 zu.

Stadtrat Rebmann ist der Ansicht, dass ein moderner Standard geschaffen werden müsse und er daher der Beschlussvorlage zustimme. Auch er ist der Meinung, dass die „kosmetischen Maßnahmen“ der Betriebsträger übernehmen, die Unterhaltungsmaßnahmen und die höheren Zuschüsse durch die Vereinigten Stiftungen gewährt werden sollten.

Stadtrat Lorch stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass es dann in den kommenden 20 Jahren hoffentlich keine Wasserrohrbrüche mehr geben werde.

Stadtrat Siess stimmt dem Beschlussvorschlag zu, da die Zusatzkosten plausibel dargestellt seien und die Maßnahme an sich nicht zur Debatte stehe.

Stadträtin Lumpp und Stadtrat Künzel stimmen dem Beschlussvorschlag zu.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker verweist auf ein Schreiben vom Ministerium für Wirtschaft und Soziales, welches über das Landratsamt bei der Stadt Ettlingen heute eingegangen sei. Demnach werde die Stadt weiter gefördert, wenn Mittel bereitgestellt werden würden. Sie berichtet weiter, dass der Landrat gebeten worden sei, sich dafür einzusetzen, dass dieses Projekt in der Prioritätenliste nach oben komme. Sie führt weiter aus, dass das heutige Schreiben die Antwort hierauf sei und die Summe der beantragten Projekte das Budget insgesamt überschreiten würden und daher erst alle Projekte geprüft werden würden und man daher erstmal abwarten müsse.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

- - -