

Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: FB2	Az.:	Datum: 28.10.2021	Vorlage Nr. 20210284/FB2
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Stadtrat	Ö		02.11.2021	Entscheidung	

BETREFF

Brunnenhalle

hier: Stand der Planung und Finanzierung

Beschlussvorschlag:

Der aktuellen Planung und dem vorgestellten Kostenrahmen wird zugestimmt.

Bürgermeister/Dezernent/in:

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung:

Seit der Vorstellung des Projekts in der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses im Juni 2020 hat sich das Projekt weiterentwickelt und zu Änderungen in der Planung und der Kostenberechnung geführt.

In der Sitzung wird der aktuelle Planungsstand erläutert und die aktuelle Kostenberechnung sowie die Gegenfinanzierungen dargestellt. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes Brunnenhalle wird sich damit in der mittelfristigen Betrachtung leicht verbessern.

I. Aktuelle Kostenberechnung

Im Juni 2020 wurde die Kostenberechnung für die Brunnenhalle im Bau- und Entwicklungsausschuss vorgestellt. Die Nettokosten betragen ca. 9,8Mio € inklusive 20 % Puffer und einer Baupreissteigerung von 6,7% für 2021. Die Kostenberechnung basierte auf den aktuellen Baupreisindizes und z.T. ausgepreisten Leistungsverzeichnissen einzelner Gewerke.

Auf dieser Basis wurde der Bauantrag gestellt. Die Werkplanung wird zurzeit erstellt und die Ausschreibung wird vorbereitet.

Die Kostenberechnung wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Veränderungen ergaben sich aufgrund der weiteren Bearbeitung, der allgemeinen Baukostensteigerung, der Fortschreibung des Veranstaltungskonzepts mit einer Anpassung der Medien- und Veranstaltungstechnik und des

Restaurantkonzepts. Die Medien- und Veranstaltungstechnik ist so vorgesehen, dass alle Veranstaltungen mit der geplanten Technik durchgeführt werden können.

Nur durch die Baukostensteigerung seit Juni 2020 bis Oktober 2021 erhöhen sich die Gesamtkosten um ca. 7%. Für das Jahr 2022, als Jahr der Ausschreibung, wurde eine weiter allgemeine Baupreissteigerung von 5% angenommen. Dies entspricht den aktuellen Prognosen in der Fachpresse, die von einer Beruhigung ab Anfang 2022 ausgeht. Dies bedeutet in Summe eine allgemeine Baukostensteigerung von rd. 1,1 Mio €.

Zusätzlich wurde unterstellt, dass die bereits weitgehend ausgearbeitete Werkplanung die Sicherheit der Kostenberechnung erhöht und entsprechend 10% Puffer berücksichtigt. Durch die fortgeschrittene Bearbeitung der Werkplanung, die Optimierung der Grundrisse, die technische Gebäudeausrüstung inklusive Medien- und Veranstaltungstechnik, die Ausstattung der Küche sowie die Außenanlagen erhöhen sich die Gesamtkosten auf 11.85 Mio €.

Die Veränderungen verteilen sich wie folgt auf die Kostengruppen:

1. Für die Baukonstruktion (Kostengruppe 300) erhöhten sich die Kosten im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Werkplanung, die Optimierung der Grundrisse (Erläuterungen hierzu werden in der Sitzung gegeben) und weitere Anforderungen aus der technischen Gebäudeausrüstung von 4,173 Mio € auf 4,592 Mio € um ca.	419.000 €
2. Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400) inklusive Medien- und Veranstaltungstechnik von ca. 2.869 Mio € auf 3.430 Mio € um ca.	488.800 €
3. Die Außenanlagen (Kostengruppe 500) von ca. 500.000 auf 720.000,-€ um ca.	220.000 €
4. Die Ausstattung (Kostengruppe 600) durch den Einbau der Küche (356.000,-€) u.a. von ca. 84.000,-€ auf 453.000,-€ um ca.	370.000 €
5. Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) entsprechend von 2,15 Mio € auf ca. 2,655 Mio € um ca.	505.000 €
In der Summe ergeben sich Mehrkosten inklusive 10% Puffer und 12% allgemeine Baupreissteigerung von ca.	2.000.000 €

II. Zuschuss

Bereits mit Beginn der Planung in 2017 wurde ein energetisches Gebäudekonzept für die Brunnenhalle erstellt. Da durch den vorhandenen Altbestand und den Denkmalschutz die energetische Sanierung eine besondere Herausforderung bedeutete, wurden sämtliche Möglichkeiten der Energieeinsparung untersucht. Da seit 1.7.2021 die energetische Sanierung von Denkmälern durch vom Bund besonders gefördert wird, kann von einem Zuschuss von mindestens 1Mio € ausgegangen werden. Der Fachplaner erstellt zurzeit die Antragsunterlagen und untersucht noch weitere Möglichkeiten der energetischen Optimierung in Zusammenarbeit mit dem Architekten. Durch die Anforderungen der Denkmalpflege ist diese Aufgabe besonders anspruchsvoll.

III. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Im September 2019 wurde im Zuge der Stadtratsinformation zur langfristigen Finanzplanung für Großprojekte die Gegenfinanzierung der Brunnenhalle dargestellt. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die drei unten dargestellten Positionen.

1. Miete Tourist Information und Verwaltung:

Aktuell erfolgen Mietzahlungen an Externe oder Büroflächen werden in Anspruch genommen, welche nicht an Dritte vergeben werden können (Co-Working Space). In der Summe ergibt dies eine Einsparung, bzw. einen Ertrag von 76.000 €.

2. Technische Gebäudeausrüstung

Im ursprünglichen Veranstaltungskonzept wurde auf Grund der statischen Gegebenheiten und der Lagerkapazitäten der Brunnenhalle, die Technik darauf ausgelegt, dass an mehreren Hängepunkten an der Decke bzw. über Ground-Floors die Veranstaltungstechnik zur Veranstaltungsdurchführung aufgebaut wird. Hierdurch war es notwendig, je nach Veranstaltungsformat, zusätzliche Technik durch Externe zuliefern zu lassen, bzw. durch externes Personal zu besetzen. Aus diesem Grund wurde der Ertrag in der ursprünglichen Planung aus der Veranstaltungsdurchführung mit 100.000€ in die Gegenrechnung eingebracht. Im überarbeiteten Technikkonzept sind nun Lösungen erarbeitet worden, wie die Veranstaltungsformate ohne zusätzliches Veranstaltungsequipment unter Berücksichtigung der Lagerkapazitäten und statischen Rahmenbedingungen durchgeführt werden können. Im bisherigen Umfang war, je nach Veranstaltungsformat ein zusätzlicher Aufwand von 500€ – 1.500€ je Veranstaltung notwendig. In Abhängigkeit zur Veranstaltungszahl und der angestrebten Qualität ist daher ein höheres Ergebnis von rd. 50.000 € zu erwarten. Darüber hinaus ist durch das Technikkonzept mit einem geringeren Personalaufwand durch veränderte Rüstzeiten zu rechnen. Des Weiteren wird in Abstimmung mit den Fachingenieuren und der Kreisverwaltung im besonderen Umfang dem Nachbarschaftsschutz Rechnung getragen.

3. Ausstattung/Kücheneinbau:

Die Ausstattung der Küche wurde in die Konzeption mit aufgenommen, um gemäß dem Lärmschutzkonzept die externe Andienung der Veranstaltungen zu vermeiden und einen attraktiven Pächter für das Restaurant zu finden. Insbesondere durch die Pandemie ist die Finanzierung für Gastronomen noch schwieriger als in der Vergangenheit geworden.

Die Ausstattung mit einer Küche wirkt sich direkt auf die Pacht aus. Für die konkrete Höhe ist eine weitere Beratung im Haupt- und Finanzausschuss erforderlich. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Küchenausstattung durch die Höhe der Pacht in 10-12 Jahren refinanziert wird.

Fazit

Der in Aussicht stehende Zuschuss, die effizientere Nutzung der Halle, die Synergien im Bereich Veranstaltungstechnik sowie die zu erwartenden höheren Pachteinnahmen aus dem Gastro-Bereich führen dazu, dass die Brunnenhalle mittelfristig mit einem geringeren Defizit zu bewirtschaften ist als 2020 in den Gremien vorgestellt.

Die Auswirkungen dieser und weitere geänderter Rahmenbedingungen auf den geplanten Ergebnishaushalt werden in der Stadtratssitzung detailliert dargestellt.

Anlagen:

