

Federführung	Dezernat II Fellbach Event & Location GmbH Mohrmann, Jens
--------------	---

AZ./Datum:	82/14.09.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Kenntnisnahme	nicht öffentlich	10.10.2023
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	24.10.2023

Waldschlössle Fellbach – Abrechnungsstand der Generalsanierung

Bezug:

- Beschlussvorlage 180/2019 // GR 26.11.2019 ö // Erwerb Waldschlössle
- Informationsvorlage 146/2020/1 // GR 20.10.2020 ö // Waldschlössle
 - Sachstand und geplante Rückkehr des evangelischen Ferienwaldheims
- Informationsvorlage 175/2021 // BVKA 16.09.2021 / SozA 21.09.2021 //

Waldschlössle - Sachstand Sanierung, Weiterentwicklung Außenbereich und Durchführung Interessenbekundungsverfahren

Sachverhalt:

Im November 2019 beschloss der Gemeinderat den Kauf und die Sanierung des Waldschlössle einschließlich des Außengeländes. Für die Sanierung der Gebäude wurde damals ein Budget über 3,1 Mio. Euro beschlossen. Dieses basierte auf der im Jahr 2019 gefertigten Kostenschätzung für die Sanierung der drei Gebäudeteile, die dann im Jahr 2020 geplant und mit ersten Erkundungsarbeiten begonnen wurde. Das Ziel war, das Ferienwaldheim der Evangelischen Kirche zum Sommer 2022 wieder auf dem Kappelberg zu ermöglichen.

Quasi mit Beginn der Baustelleneinrichtung begann auch die Corona-Pandemie. Der Bauverlauf wurde dadurch zeitlich, aber auch finanziell beeinträchtigt. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft sind hinlänglich bekannt. Als sich die Auswirkungen der Pandemie langsam wieder normalisierten, begann der Krieg gegen die Ukraine, was wiederum sehr schnell negative zeitliche und finanzielle Auswirkungen auf das Bauprojekt hatte. Speziell im technischen Bereich verlängerten sich die Lieferzeiten für bestimmte

Komponenten plötzlich teils um Monate, und die Preise für bestimmte Rohstoffe, aber auch Produkte, stiegen teilweise um bis 100%. Hinzu kam die zu diesem Zeitpunkt extrem starke Auslastung der Baubranche.

Diese Effekte zwangen die Verwaltung und die Projektleitung dazu, den Betriebsbeginn und die Rückkehr des Ferienwaldheims auf 2023 zu verschieben.

Neben den vorgenannten Effekten ergaben sich im Bauverlauf Notwendigkeiten für zusätzliche Arbeiten, die durch verschiedene Faktoren bedingt wurden. Dies waren im Wesentlichen:

- Zusätzlicher Aufwand durch erforderliche Reparaturen oder Sanierungen, die bei der Erstellung der Kostenschätzung nicht absehbar waren. Dies waren beispielsweise der Ausbau und Ersatz des überalterten und defekten, außenliegenden Fettabscheiders im Gastronomiebereich oder die Sanierung der Terrassenfläche zwischen dem Saalanbau und dem historischen Gebäude wegen Undichtigkeiten.
- Mehraufwendungen durch Änderung des inhaltlichen Konzepts der Gastronomie. Durch die Änderung vom Konzept einer ‚Vesperwirtschaft‘ zu einer Vollgastronomie änderten sich die Anforderungen an die Elektrik, Lüftung und Ausstattung im Souterrain (Kühlhäuser) grundlegend, so dass auch hier erhebliche Mehraufwendungen auf Bauherrenseite entstanden. Zu erwähnen ist jedoch, dass auch die Gastronomiepächter deutliche Investitionen zu tätigen hatten und die Investitionen seitens der Stadt so platziert wurden, dass diese auch für möglicherweise in Zukunft andere Konzepte weiterverwendet werden können.
- Im Bereich Brandschutz und Statik, hier speziell im Gebäudeteil 3 – Waldkindergarten, waren ebenfalls zusätzliche Maßnahmen, wie der statische Nachweis und die statische Ertüchtigung im historischen Gebäude, sowie der Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage, erforderlich.

Über diese Maßnahmen wurde der Gemeinderat bereits im Frühjahr informiert (Vorlage 082/2023).

Mittlerweile sind alle drei Gebäudeteile in Betrieb und es sind nur wenige Restarbeiten im Bereich des Gebäudeteil 1 – Saalanbau und Gebäudeteil 2 – Gastronomie erforderlich. Diese können jedoch problemlos im laufenden Betrieb erfolgen.

Obgleich die meisten Arbeiten bereits erledigt sind, liegen bis dato auch für den praktisch abgeschlossenen Gebäudeteil 3 – Waldkindergarten leider noch nicht alle Schlussrechnungen vor. Selbstverständlich wird aktuell auf alle beteiligten Unternehmen eingewirkt, die Schlussrechnungen zeitnah vorzulegen.

Wie ebenfalls in o.g. Vorlage berichtet, wurde für das Haushaltsjahr 2022 ein zusätzlicher Betrag von 300 T€ für das Projekt beantragt und zur Verfügung gestellt und das Budget somit auf 3,4 Mio. Euro erhöht. Von diesem Budget sind bis zum 15.09.2023 rd. 3,14 Mio. Euro (brutto) abgeflossen.

Zum jetzigen Stand können aufgrund einer Reihe noch nicht vorliegender Aufmaße die weiteren Verpflichtungen nur hochgerechnet und geschätzt werden. Die Hochrechnung ergibt einen weiteren finanziellen Bedarf von rund 600 bis 650 T€ (brutto).

Im Gegenzug können die in Aussicht gestellten, aber noch nicht bewilligten / ausbezahlten Förderungen seitens des Landes bzw. der BAFA voraussichtlich gegengerechnet werden. Beantragt ist beim Regierungspräsidium eine Summe von 132 T€ für die Schaffung des Schutzraums für die zweite Waldkindergartengruppe (vgl. Beschlussvorlage 081/2021, Ziffer 2.5), die leider aufgrund der vollständig ausgeschöpften Mittel des Bun-

desförderprogramms noch nicht bewilligt wurden. Hinzu kommen gut 70 T€ Förderung für die energetische Sanierung des Dachs im Gebäudeteil 1 – Saalanbau.

Weiterhin hat die Verwaltung bereits zu Beginn des Projekts darauf hingewiesen, dass der mögliche Vorsteuerabzug zu gegebener Zeit in Ansatz zu bringen ist. Hierzu liegen nun weitere Erkenntnisse vor. Nach Prüfung und Rücksprache mit dem Kämmereiamt ist davon auszugehen, dass

- im Gebäudeteil 1 – Saalanbau voraussichtlich 65% der Vorsteuer abzugsfähig sind.
- im Gebäudeteil 2 – Gastronomie auf Grund der voll gewerblichen Nutzung voraussichtlich die Vorsteuer voll abzugsfähig ist.
- im Gebäudeteil 3 – Waldkindergarten voraussichtlich keine Vorsteuer absetzbar ist.

Hochgerechnet auf die erwarteten Gesamtkosten ergibt dies eine Steuererstattung in Höhe von mindestens 250 T€, die das Budget entsprechend entlastet.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass im besten Fall das aktuelle Budget von 3,4 Mio. Euro unter Berücksichtigung der Förderungen und Steuererstattungen ausreicht. Für den Fall, dass sich weitere Kosten ergeben oder dass die Schlussrechnungen entgegen der Erwartung wesentlich höher ausfallen, wird die Verwaltung den Gemeinderat entsprechend informieren.

Finanzielle Auswirkungen:

- derzeit nicht ersichtlich
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---