Vorlage Nr.: **S-V-KT/224/2020/a**

Anlagen

Az.:

Datum: 15.02.2021

Main-Tauber-Kreis.de

Betreff:

Weiterentwicklung Kloster Bronnbach:

Baubeschluss Bursariat II auf Grundlage neuer Kostenberechnung

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Verwaltungs- und Finanzausschuss	03.03.2021	nicht öffentlich
Ausschuss für Soziales, Bildung, Kultur und Verkehr	10.03.2021	nicht öffentlich
Kreistag	31.03.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Sanierung des Bursariats II sowie der Fruchtscheune auf der Basis der Kostenberechnung der Architekten Rittmannsperger vom 1. Februar 2021 mit Gesamtkosten von 8,341 Mio. Euro (netto) wird zugestimmt (Baubeschluss).

2. Im Haushalt 2021 und in der mittelfristigen Planung sind 7,013 Mio. Euro bereitgestellt (1,5 Mio. Euro in 2021, 2,5 Mio. Euro in 2022; 1,513 Mio. Euro in 2023; und 1,5 Mio. Euro in 2024).
   Bisher verausgabt wurden vor 2020 271.300 Euro und in 2020 144.700 Euro.
   Übertragen nach 2021 wurden 828.400 Euro.
   Die restlichen 84.300 Euro sind in der mittelfristigen Finanzplanung nachzufinanzieren.

Der Vorsitzende des Kreistages
Landrat Reinhard Frank

1. Sachverhalt

A. Verfahrensstand

Die geplante Sanierung des Bursariats II sowie der Fruchtscheune war bereits mehrfach Gegenstand von Beratungen des Kreistags.

Auf die nachfolgenden Beschlussvorlagen wird Bezug genommen:

13.12.2017 Vorplanung (Vorlage KT/434/2017)

24.10.2018 Planungsbeschluss (Vorlage KT/516/2018)

22.05.2019 EU-weite Ausschreibung der Planung; Erweiterung Pachtvertrag (Vorlage S-V-KT/576/2019)

23.10.2019 Planungsauftrag an Architekten und Fachplaner (Vorlage V-KT/018/2019)

25.11.2020 Baubeschluss zurückgestellt (Vorlage V-KT/224/2020)

aktuell: 31.3.2021 Baubeschluss (Vorlage S-V-KT 224/2020 a)

Die Baugenehmigung ist beantragt. Ein zeitnaher Eingang des Bescheids wurde zugesagt.

Mit der Castle Gastro GmbH & Co. KG wurde eine Übergabe des sanierten Bursariats auf Ende 2022 vereinbart.

Aus der Mitte des Kreistags wurden im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme strukturelle organisatorische Veränderungen eingefordert; diese werden in einer separaten Vorlage dargestellt.

B. Aktuelle Planung und Kostenberechnung

Nach Abschluss der Entwurfs- und Genehmigungsplanung liegt nun die aktualisierte Kostenberechnung vor.

Die Entwicklung der einzelnen Kostengruppen im Zeitraum 23.10.2020 bis 01.02.2021 ist in Anlage 1 dargestellt.

Die Kostenerhöhung auf 8,341 Mio. Euro ist im Wesentlichen begründet durch

- Baugenehmigungsauflagen zum Brandschutz, insbesondere die geforderte feuerhemmende Ausführung der Trennwand zwischen Fruchtscheune und Übernachtungsbereich,
- nachträglich benannte technische Notwendigkeiten in der Elektro- und Medienausstattung,
- die vom Verpächter zu tragenden Kosten für fest eingebautes Mobiliar.

C. Terminplan

Wegen Rückstellung des Baubeschlusses im vergangenen Jahr kann die Übergabe an den Pächter erst in den Sommerferien 2023 erfolgen (vgl. Anlage 2).
Der Terminplan wurde mit Herrn Gravius kommuniziert.

Die Architekten planen, dass die wesentlichen Nutzungsbereiche, also Bursariat II und den Frühstücksbereich im Bursariat I zum Ende des Sommers 2023 in Betrieb gehen könnten. Ziel ist, dass auch der Tagungsraum im Kopfbau der Fruchtscheune zu diesem Zeitpunkt in Betrieb gehen kann.

Ende 2023 wird der Zwischenbau zwischen Fruchtscheune und Bursariat II mit dem Aufzug fertig. Diese Maßnahme ist in der Abfolge die letzte Maßnahme nach der erst Anfang 2023 fertigstellbaren Fassadensanierung am Bursariat II.

Der Bauablauf wird insbesondere durch Auflagen aus dem Gutachten zur Fledermauspopulation beeinflusst. So muss die Dachsanierung in zwei Abschnitten, also in zwei Wintern, erfolgen:

„Der Dachstuhl des Bursariats II wird von einer Wochenstube des Mausohrs mit über 400 Weibchen genutzt."

„Alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt."

„Der zweigeschossige Dachstuhl des Bursariats II (unteres Dachgeschoss und oberes Dachgeschoss inklusive Dachspitz) ist mit Daten seit 1986 als Wochenstubenhangplatz des Großen Mausohrs mit zeitweise bis zu 900 Weibchen in der Datenbank batportal vermerkt." Dies wurde in den Begehungen des Gutachters als solches bestätigt.

„Die störungsempfindlichen Kernzeiten der Wochenstuben-Quartiernutzung dauert von Anfang bis Mitte April bis Ende August bzw. Mitte September." Nur in den dazwischen liegenden Zeiten darf nach Freimeldung des Daches durch den Gutachter gearbeitet werden, sprich zwischen Mitte September und Mitte April. In dieser Zeit ist es nicht möglich, die gesamte Dachmaßnahme abzuwickeln mit Ab- und Neueindeckung, zimmermannstechnischer Sanierung der Holzkonstruktion, Dämmung der Decke über dem zweiten Geschoss, Verlegung der Leitungen im Dach, Erstellung der Technikräume im Dach, sowie Abdichtung des Bodens des Spitzbodens zur besseren Reinigung von Fledermauskot.

Wie auch in der Maßnahmenstudie des Architekten Bannwarths dargestellt, ist daher eine Zweiteilung der Maßnahmen im Dach notwendig. Es muss mit der Südhälfte begonnen werden, da sich hier die Ein- und Ausflugöffnung der Fledermäuse befindet.

D. Fördermöglichkeiten

Der denkmalbedingte finanzielle Mehraufwand wurde von den Architekten mit ca. 766.000 Euro netto angegeben.
Das Land Baden-Württemberg gewährt - soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen - Zuschüsse bei der Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen von bis zu 25 Prozent der denkmalbedingten Mehrausgaben.
Beantragt werden weiter Bundesmittel für national wertvolle Kulturdenkmale, aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm VIII und über ein parlamentarisches Verfahren über MdB.
Eine weitere Förderung stellte die Deutsche Stiftung Denkmalschutz in Aussicht.
Die Verwaltung rechnet mit einer Förderung von insgesamt 300.000 Euro bis 400.000 Euro.

2. Finanzielle Auswirkungen

Darstellung der Finanzierung und künftiger Belastung des Haushalts:

1. Für den Umbau des Bursariat II mit Fruchtscheune werden durch Vorsteuerabzug Nettogesamtkosten in Höhe von 8,341 Mio. Euro angesetzt. Die Investition soll durch Zuschüsse (ca. 315.000 Euro) reduziert werden. Die restliche Investition wird durch eine Kreditaufnahme (in Höhe von 8,027 Mio. Euro) finanziert. Bei einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einer Darlehenslaufzeit von 30 Jahren (Ratendarlehen) mit einem Zinssatz von 1,25 Prozent ergibt dies eine durchschnittliche jährliche Belastung von rund 271.700 Euro inkl. durchschnittliche Unterhalts- und Instandhaltungskosten für die Abschreibungsdauer.

2. Modellrechnung

Gesamtkosten brutto in Höhe von	9.926.597,14 €
19% Vorsteuerabzug in Höhe von rund	1.584.918,87 €
Gesamtkosten netto in Höhe von	8.341.678,27 €
Zuschüsse werden erwartet in Höhe von rund	315.000,00 €
ergibt eine Nettoinvestitionssumme von rund	**8.026.678,27 €**

und somit eine Kreditaufnahme in selbiger Höhe.

Durchschnittliche jährliche Zinsen (Ratendarlehen mit 1,25 %)	50.600,00 €
Jährliche lineare Netto-Abschreibung (bei einer Nutzungsdauer von 33 Jahren) in Höhe von rund	243.300,00 €
Durchschnittliche jährliche Unterhaltungskosten	54.300,00 €
Durchschnittliche jährliche Aufwendungen	**348.200,00 €**

Errechnete Pachteinnahmen laut PKF	76.500,00 €
Summe jährliche Erträge	**76.650,00 €**

Jährliche Nettobelastung Kreis	**271.700,00 €**

Die Zinsbelastung der ersten zehn Jahre beträgt in Summe 840.222,68 Euro.
Gesamthöhe der Zinsen beträgt in der Gesamtlaufzeit 1.517.423,21 Euro.

Ab dem zweiten Jahr der Fertigstellung ist voraussichtlich mit jährlichen Gesamtpachterlösen in Höhe von ca. 221.000 Euro zu rechnen.

Der Bau des Bursariat II erfolgt im Verpachtungsbetrieb gewerblicher Art (BgA) Bronnbach. Auf Grund dessen ist der Landkreis vorsteuerabzugsberechtigt. Somit sind im Haushalt nur die Netto-Baukosten zu etatisieren.

In den Jahren 2018 und 2019 (beim Eigenbetrieb Kloster Bronnbach) wurden bereits 271.300 Euro ausgegeben. Im Haushalt 2020 sind 144.653 Euro abgeflossen. Für die Jahre 2021 bis 2024 sind weitere Mittel in Höhe von insgesamt 7,013 Mio. Euro eingestellt.
Die Inbetriebnahme ist Sommer 2023 geplant.

3. Klimarelevanz

Einschätzung der Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz	positiv ☐	keine ☒	negativ ☐

Verfasser/-in: Gertraud Stumpf-Virsik
Bereich/Amt: Amt für Immobilienmanagement
Dezernatsleitung: Landrat Reinhard Frank