Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fb 21

27.06.2022

V084/22

V o r l a g e

an den

Rat

über den

Verwaltungsausschuss

Bereitstellung überplanmäßiger Mittel im Fachbereich 21;
Kostensteigerungen bei der Erweiterung der Kindertagesstätte St. Ludgeri

Mit dem beiliegenden Schreiben vom 23.06.2022 teilte die kath. Kirchengemeinde St. Ludgeri mit, dass die bisher bewilligten Kosten für die Baumaßnahme „Erweiterung der Kindertagesstätte St. Ludgeri" nicht mehr auskömmlich seien. Durch erhebliche Preissteigerungen, wie sie auch von dem eigenen städtischen Bauvorhaben der Kindertagesstätte Kaisergarten bekannt sind, sowie durch Verzögerungen, die sich durch die Störung von Lieferketten mit Zusatzkosten ergeben haben, resultiert ein weiterer Finanzierungsbedarf nach Trägerangabe in Höhe von 750.000,00 EUR, der nachzufinanzieren sei. Die Kirchengemeinde beantragt insoweit eine Nachfinanzierung in dieser Höhe.

Es ergeben sich folgende Alternativen, diese Finanzierungslücke zu schließen:

1. Der benötigte Betrag von 750.000,00 EUR wird von der Kirchengemeinde durch Aufnahme eines Darlehns finanziert. Dadurch ergeben sich nach deren Angabe Zinszahlungen von insgesamt rd. 244.500 EUR über die Gesamtlaufzeit. Bei einer Darlehnslaufzeit von 22 Jahren resultieren daraus für die Nachfinanzierung Mehrkosten von insgesamt rd. 994.500 EUR. Dieser Betrag wäre dann über die gesamte Laufzeit des Darlehns im Rahmen der alljährlichen Betriebskostenabrechnung von der Stadt Helmstedt zu refinanzieren.

2. Die Stadt Helmstedt leistet einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 750.000,00 EUR zur Deckung des Finanzbedarfes für die Baumaßnahme an die Kirchengemeinde St. Ludgeri, um die Finanzierungslücke zu schließen.

Aus Verwaltungssicht sollte die Stadt Helmstedt einen solchen Investitionskostenzuschuss von 750.000 EUR an die Kirchengemeinde St. Ludgeri bewilligen, da die o.a. 1. Alternative über die Jahre der Laufzeit der Darlehnsfinanzierung hinweg Mehrkosten von rd. 244.500 EUR verursacht. Derzeit müssen durch die Stadt Helmstedt sogar Verwahrentgelte (sog. Strafzinsen) für Guthaben auf den städtischen Konten gezahlt werden. Auch wenn es nicht absehbar ist, wie lange diese

Strafzinszahlungen noch andauern, ist es aus folgendem Kostenvergleich heraus wirtschaftlicher, die Nachfinanzierung als Investitionszuschuss vorzunehmen:

Selbst nämlich, wenn die Strafzinsen über kurz oder lang sinken oder ganz entfallen sollten, ist es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise für die Stadt kostengünstiger, die Angelegenheit jetzt durch einen Zuschuss zu „erledigen“, als bei evtl. steigenden Zinsen höhere Betriebskostenzuschüsse zu zahlen, die dann ggf. später u.U. sogar durch Liquiditätskredite zu finanzieren wären. So wäre bei einer prospektiven durchschnittlichen Guthabenverzinsung städtischer Mittel auf 20 Jahre mit rd. +1,5 % p.a. gerechnet die Zuschussbewilligung (Alternative 2) insoweit noch immer wirtschaftlicher.

Die Maßnahme ist sachlich und zeitlich unabweisbar, um der Kirchengemeinde die rechtzeitige Zahlung ihrer Rechnungen zu ermöglichen. Die Deckung der benötigten überplanmäßigen Mittel kann aus der Investitionsmaßnahme I11450034 - Veräußerung und Erwerb sonstige Grundflächen – erfolgen. Hier wird es zu Minderauszahlungen im Bereich der Grundstückskäufe kommen, da nach aktuellen Grundstückverhandlungen nicht wie geplant alle Flächen erworben werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Bereitstellung überplanmäßiger Mittel im Teilhaushalt 21 gemäß § 117 Abs. 1 NKomVG in Höhe von insgesamt 750 TEUR im Haushaltsjahr 2022 für die Auszahlung an die kath. Kirchgemeinde St. Ludgeri zur Finanzierung ihrer Baumaßnahmen wird zugestimmt.

Gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)

Anlage

Katholische Kirchengemeinde
St. Ludgeri

Kath. Kirchengemeinde St. Ludgeri, Ostendorf 28a, 38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Rathaus
Markt
38350 Helmstedt

Bankverbindung:
DKM Darlehnskasse Münster EG
BIC: GENODEM1DKM
IBAN: DE52 4006 0265 0038 0509 00
Durchwahl: 05351-53 84 440
Ansprechpartner:
Werner Theisen: 0163 5674544
Fax: 05351-39 96 408
Pfarramt@klosterludgerus.de

23.06.2022

Finanzierung der Baumaßnahme Kindergarten St. Ludgeri

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Wittich!

Die Arbeiten zum Ausbau der Kindertagesstätte St. Ludgeri sind weitestgehend abgeschlossen. Am 10.6.2022 konnten wir die Räumlichkeiten feierlich eröffnen.
Wir haben in diesem Rahmen auch das Thema Finanzierung erörtert. Hierauf und auf das gemeinsame Gespräch mit den zuständigen Kolleg*innen im Rathaus nehme ich Bezug.

Seit Planungsbeginn 2017 mit ersten groben Kostenschätzungen von ca. 2,75 Mio € bis zur Ausführungsplanung in 2019/2020 mit Kostenberechnungen in Höhe von 3,297 Mio € ergeben sich nun Gesamtkosten von rd. 3,51 Mio €.
Für die Kostensteigerungen sind einerseits verschiedene Bauanforderungen verantwortlich und andererseits die Erkenntnis, nunmehr das Bestandsgebäude energetisch und installationstechnisch auch komplett zu sanieren. Zudem erfolgte für das Gesamtareal – also auch für den Bestandsbau – eine strikte Trennung der Entwässerung. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rigole und durch Einbau von Versickerungsflächen/-pflaster. Neuen ökologischen Anforderungen entspricht das Gebäude durch Einbau von Solarflächen zur Stromerzeugung und Wärmepumpentechnik zur nachhaltigen Versorgung mit Wärmeenergie. Energetisch haben wir an dieser Stelle sicher ein Vorzeigeobjekt schaffen können. Natürlich hat auch die allgemeine Preisentwicklung im Bausektor zu Kostenzuwächsen geführt.

Mit der Stadt ist vereinbart, dass die Kirchengemeinde die Baukosten nach Abzug der öffentlichen Förderung durch Landkreis i.H.v. 540.000 € und Landesmitteln RAT i.H.v. 360.000 € und RIT Mitteln i.H.v. 24.477,61 €vorfinanziert und 22 Jahre über die Betriebsmittel jährlich verrechnet. Finanzplan siehe Anlage 1 und Kostenplan siehe Anlage 2.
Dazu hat die Kirchengemeinde in einem ersten Schritt einen Darlehnsvertrag über 1.856.000,00 € geschlossen.
Für die ausstehende Restfinanzierung von 750.000 € liegt ein weiteres Kreditangebot vor, das insgesamt zusätzlich Zinszahlungen von 244.467,82 € ausweist bei entsprechender Tilgung.
Dieses zweite Annuitätenbaudarlehn ist noch nicht festgeschrieben. Daher könnte die jährliche städtische Belastung durch einen einmaligen Investitionszuschuss seitens der Stadt über 750.000 € erheblich gemindert werden.
Da die Kirchengemeinde gehalten ist, den Kreditvertrag zeitnah zu schließen, um die Restzahlungen zu gewährleisten, bitten wir um baldige Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Werner Theisen

Werner Theisen
Beauftragter für die Kindertageseinrichtungen

Anlage 1

Kosten- und Finanzierungsübersicht

aktuelle Kostenübersicht (Anlage 2) Stand 13.6.22	3.510.072,37
Zuwendungen	
Landkreis Helmstedt	540.000,00
RAT Mittel	360.000,00
RIT Mitteln	24.477,61
Gemeinde St. Ludgeri, Darlehnsfinanzierung fets vereinbart	1.856.000,00
offener Bedarf lt. Auftragsvergabe	729.594,76
geschätzter Bedarf für Zaun und Parkplatzanlage Roßstraße	20.405,24

Anlage 2

Umbau und Ergänzungsneubau St. Ludgeri

blau = Prognosezahlen

grün = Schlussrechnungssumme

Kostenfortschreibung und Kostenverfolgung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Kosten-gruppe	Gewerk	Los	Firma	Kosten laut Kosten-berechnung Brutto	Kosten laut Kosten-anschlag Brutto	MwSt	**Kosten laut Auftrag; Ergebnis der Ausschreibung Brutto**	MwSt	Nachträge Brutto	Auftrag neu Brutto	Mehr- bzw. Minderkosten zwischen Auftrag neu und Kostenberech-nung Brutto	prozentuale Abweichung von Kostenberech-nung und Auftrag neu	aktuell durch BL freigegebene Zahlungen	freigegebene Schlussrechnung bzw. Prognose der BL zur SR	Bemerkungen
200	Herrichten			10.000,00 €			**10.000,00 €**			10.000,00 €	0,00 €			0,00 €	
300	Bauwerk		Gesamtsummen	1.441.980,37 €	1.543.068,78 €		**1.785.861,25 €**		231.854,16 €	2.017.715,41 €	-575.735,04 €		1.781.284,47 €	1.782.280,03 €	
	Baustelleneinrichtung	01	BplusL	41.650,00 €	25.495,31 €	19%	38.480,72 €	19%	3.886,62 €	42.367,34 €	-717,34 €		32.245,99 €	32.245,99 €	BAB 102, SR
	Abbruch Anbau	02	Geistlinger	16.905,01 €	18.035,54 €	19%	18.839,56 €	16%	700,30 €	19.539,86 €	-2.634,85 €		16.325,05 €	16.325,05 €	BAB 03, SR
	Rohbauarbeiten Neubau	03	Deubau	201.589,57 €	224.647,45 €	19%	261.813,57 €	16%	8.581,44 €	270.395,01 €	-68.805,44 €		175.071,92 €	175.071,92 €	BAB 22, SR
	Zimmerer und Holzbauarbeiten	04	Schnoor	287.889,56 €	302.371,04 €	19%	308.798,41 €	16%		308.798,41 €	-20.908,85 €		269.161,93 €	269.161,93 €	BAB 11, SR
	Gerüstbau	08	Anders	15.455,50 €	22.278,47 €	19%	22.753,99 €	19%		22.753,99 €	-7.298,49 €		29.292,75 €	29.292,75 €	BAB 73, SR
	Dachabdichtung	10	List Bau	55.893,11 €	64.680,36 €	19%	68.109,40 €	16%	3.480,00 €	71.589,40 €	-15.696,29 €		69.864,06 €	69.864,06 €	BAB 26, SR
	Holzfenster und -türen	11	Guder	169.515,50 €	117.057,16 €	19%	161.266,42 €	19%	4.486,30 €	165.752,72 €	3.762,78 €		146.881,94 €	146.881,94 €	BAB 53, SR
	Estricharbeiten	12	Towers GmbH	37.012,60 €	27.917,20 €	19%	21.322,42 €	16%		21.322,42 €	15.690,18 €		23.016,10 €	23.016,10 €	BAB 54, SR
	Fassadenarbeiten	13	WF Bau GmbH	147.429,10 €	146.363,34 €	19%	207.740,61 €	19%	-2.613,42 €	205.127,19 €	-57.698,09 €		190.070,57 €	190.070,57 €	BAB 63, SR
	Schlosserarbeiten	14	Metallbau Fathke	48.195,00 €	57.722,11 €	19%	82.138,08 €	19%	3.000,00 €	85.138,08 €	-36.943,08 €		71.437,38 €	71.437,38 €	BAB 72, SR
	Metallbauarbeiten	15	Weiß & Schubert	53.788,00 €	29.784,16 €	19%	28.176,82 €	19%		28.176,82 €	25.611,18 €		26.278,75 €	26.278,75 €	BAB 59, SR
	Trockenbau und Innentüren	16	Schneider GmbH	187.259,95 €	146.413,85 €	19%	163.838,99 €	19%	42.596,92 €	206.435,91 €	-19.175,96 €		181.946,04 €	179.941,60 €	BAB 94, SR
	Fliesenarbeiten	17	Duczmal	53.865,90 €	55.559,67 €	19%	67.856,78 €	19%		67.856,78 €	-13.990,88 €		94.899,24 €	94.899,24 €	BAB 114, SR
	Bodenbelagsarbeiten	18	Hopper Design	42.311,80 €	63.786,86 €	19%	56.489,06 €	19%	11.448,08 €	67.937,14 €	-25.625,34 €		61.112,82 €	61.112,82 €	BAB 101, SR
	Malerarbeiten	19	WIBB GmbH	52.483,16 €	85.485,85 €	19%	86.643,54 €	19%	19.010,26 €	105.653,80 €	-53.170,64 €		92.258,45 €	92.258,45 €	BAB 108, SR
	Rohbauarbeiten Altbau	20	Duczmal	17.823,75 €	29.935,28 €	19%	62.921,25 €	19%	97.417,47 €	160.338,72 €	-142.514,96 €		115.241,23 €	115.241,23 €	BAB 83, SR
	Beschlagarbeiten	29	HSBOY	4.896,85 €	5.000,00 €	19%	2.974,41 €	19%		2.974,41 €	1.922,44 €		2.911,45 €	2.911,45 €	
	Bauendreinigung	22	W-N-T GmbH	8.016,00 €	9.299,58 €	19%	11.401,94 €	19%		11.401,94 €	-3.385,94 €		11.265,12 €	11.265,12 €	BAB 91, SR
	Holzfenster und -türen Altbau, Absturzsicherung Neubau	**21**	**Guder**	**0,00 €**	**25.000,00 €**	**19%**	**23.855,93 €**	**19%**	28.891,53 €	52.747,46 €	-52.747,46 €		**56.485,81 €**	56.485,81 €	**BAB 120, 6.AR**
	WDVS Altbau	24	Borrmann	0,00 €	45.759,96 €	19%	49.963,76 €	19%		49.963,76 €	-49.963,76 €		68.791,78 €	68.791,78 €	BAB 105, SR
	Dachabdichtung Altbau	25	List Bau	0,00 €	20.524,00 €	19%	20.524,00 €	19%	10.000,00 €	30.524,00 €	-30.524,00 €		32.006,94 €	32.006,94 €	BAB 99, SR
	Metallbauarbeiten, Altbau	27	Weiß & Schubert	0,00 €	16.543,38 €	19%	16.543,38 €	19%	968,66 €	17.512,04 €	-17.512,04 €		14.310,94 €	14.310,94 €	BAB 111, SR
	Beschlagarbeiten Zusatz Altbau	29	HSBOY	0,00 €	408,21 €	19%	408,21 €	19%		408,21 €	-408,21 €		408,21 €	408,21 €	BAB 117, SR
	Schlosser Balkon Mängelbeseitigung	**28**	**WET**	**0,00 €**	3.000,00 €	**19%**	**3.000,00 €**	**19%**		3.000,00 €	-3.000,00 €			3.000,00 €	
400	Technische Anlagen			646.308,15 €	374.321,82 €		**493.017,45 €**			491.540,78 €	154.767,37 €		421.339,25 €	421.339,25 €	
410-430	Heizung/Lüftung/Sanitär	07	S.M.S.	420.610,15 €	335.425,60 €	19%	**279.051,28 €**	16%		279.051,28 €	141.558,87 €		206.479,82 €	206.479,82 €	
460	Aufzug	05	Osma	42.900,00 €	37.419,55 €	19%	42.405,65 €	19%		42.405,65 €	494,35 €		43.788,43 €	43.788,43 €	
440-450,49	Elektro	09	Schröter	182.798,00 €			**170.083,85 €**	16%		170.083,85 €	12.714,15 €		168.183,76 €	168.183,76 €	
	Bauleitung Elektro		Mirus, Michael	0,00 €							0,00 €		81,20 €	81,20 €	BAB 05, SR
	Elektro Umzug Neubau		Spelly GmbH	0,00 €							0,00 €		749,00 €	749,00 €	
	HLS Umzug Neubau		Gerecke	0,00 €							0,00 €		595,60 €	595,60 €	
475	Feuerlöscher	32	Minimax	0,00 €	1.476,67 €	19%	1.476,67 €	19%		1.476,67 €	-1.476,67 €		1.461,44 €	1.461,44 €	
500	Aussenanlagen			172.004,86 €			**297.737,35 €**			297.737,35 €	-187.902,32 €		364.483,81 €	412.783,47 €	
	Archäologie Tiefbau												9.682,73 €	9.682,73 €	BAB 04, SR
510	Geländeflächen, Baumfällung, Rodung						**0,00 €**			0,00 €	0,00 €		5.639,27 €	5.639,27 €	
520	Aussenanlagen	28	Gerecke	96.376,84 €			**179.021,58 €**		60.023,42 €	239.045,00 €	-142.668,16 €		181.062,61 €	239.045,00 €	BAB 118, 3.AR
541	Technische Anlagen in Aussenanlage	06	Gerecke	69.208,02 €	102.984,98 €		**118.715,77 €**	19%	2.146,41 €	120.862,18 €	-51.654,16 €		168.099,20 €	168.099,20 €	
546	Starkstromanlagen			6.420,00 €			**0,00 €**			0,00 €	6.420,00 €			0,00 €	
562	Außenspielgeräte	33		0,00 €			**11.037,49 €**			11.037,49 €	-11.037,49 €			11.037,49 €	
600	Ausstattung			142.800,00 €			**137.506,78 €**			137.506,78 €	5.293,22 €		182.164,30 €	187.807,76 €	
	Ausstattungsgegenstände	23	BEKA	142.800,00 €	69.961,05 €		57.747,15 €			57.747,15 €	85.052,85 €		103.122,85 €	103.122,85 €	BAB 82,
		23	Neuwerk	0,00 €	23.440,75 €		23.440,75 €			23.440,75 €	-23.440,75 €		24.407,28 €	24.407,28 €	BAB 77
		23	Ullewaeh	0,00 €	15.643,74 €		15.643,74 €			15.643,74 €	-15.643,74 €		15.643,74 €	15.643,74 €	BAB 66, SR
		31	Burger Küchen	0,00 €	25.000,00 €		23.000,00 €			23.000,00 €	-23.000,00 €		19.430,00 €	19.430,00 €	BAB 90, SR
		23	Neuwerk Altbau	0,00 €	12.031,68 €		12.031,68 €			12.031,68 €	-12.031,68 €		14.150,15 €	14.150,15 €	BAB 98, SR
	sonstige Ausstattungsgegenstände												5.410,28 €	5.410,28 €	
619	Feuerwehrplan	32	Minimax	0,00 €	3.698,28 €	19%	**3.698,28 €**	19%		3.698,28 €	-3.698,28 €			3.698,28 €	
619	Flucht- und Rettungwegeplan	32	Minimax	0,00 €	969,26 €	19%	**969,26 €**	19%		969,26 €	-969,26 €			969,26 €	
619	Brandschutzordnung	32	Minimax	0,00 €	975,92 €	19%	**975,92 €**	19%		975,92 €	-975,92 €			975,92 €	
700	Nebenkosten			558.002,05 €			**555.572,05 €**			555.572,05 €	2.430,00 €		599.814,84 €	647.837,62 €	
731	Gebäudeplanung			221.767,42 €			**221.767,42 €**			221.767,42 €	0,00 €		382.930,77 €	382.930,77 €	inkl. Freianlagenpl. ...
732	Freianlagenplanung			50.000,00 €			**50.000,00 €**			50.000,00 €	0,00 €				
735	Tragwerksplanung			74.032,48 €			**74.032,48 €**			74.032,48 €	0,00 €			74.032,48 €	
736	Planung techn. Ausrüstung			199.236,48 €			**199.236,48 €**			199.236,48 €	0,00 €		171.108,67 €	171.108,67 €	
743	Bodenmechanik			1.585,67 €			**1.585,67 €**			1.585,67 €	0,00 €		2.284,80 €	2.284,80 €	
744	Vermessung zum Bauantrag			3.000,00 €			**3.000,00 €**			3.000,00 €	0,00 €		3.691,38 €	3.691,38 €	
	Vermessung Baugrube												4.060,00 €	4.061,00 €	BAB 06, 24, SR
746	Brandschutz			2.380,00 €			**2.380,00 €**			2.380,00 €	0,00 €			2.380,00 €	
747	Sigeko		Sens	6.000,00 €			3.570,00 €	19%		3.570,00 €	2.430,00 €		2.142,00 €	2.142,00 €	BAB 62, SR
774	Baustrom												5.206,52 €	5.206,52 €	
	Gebühren, sonstiges												12.217,72 €	12.217,72 €	
	Finanzierung												3.897,63 €	3.897,63 €	
	Gutachten												1.232,39 €	1.232,39 €	
	Umzug in Neubau												776,00 €	776,00 €	
	Archäologe		Jörg Weber										5.310,38 €	5.310,38 €	BAB 115, SR
	Wlan-Infrastruktur												4.956,58 €	4.956,58 €	
	Gesamtsumme			**2.971.095,43 €**			**3.279.694,88 €**			**3.510.072,37 €**	-538.976,94 €		**3.349.086,67 €**	**3.452.048,13 €**	