

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 25.06.2014

Vorlagen-Nr.: IV/028/2014

Berichterstatter: Herr Günter Pomp

Betreff: Sanierung der Jugendherberge der Hospitalstiftung Dinkelsbühl;
Finanzierung mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat hat am 28.03.12 nach Vorstellung des Betriebskonzeptes durch das DJH, Landesverband Bayern, sowie einer möglichen Finanzierung und daraus resultierenden Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einstimmigen Beschluss die Verwaltung beauftragt, das Vorhaben entscheidungsreif vorzubereiten, damit endgültig über die Durchführung der Maßnahme entschieden werden kann.

In der Zwischenzeit wurde eine Reihe von Abstimmungsgesprächen mit den möglichen Zuschussgebern geführt. Durch Wechsel der Zuständigkeiten vom Kultus- ins Sozialministerium und Weggang der bisherigen Gebietsreferentin bei der Regierung v. Mittelfranken sind zeitliche Verzögerungen eingetreten. Hinzu kommt, dass die gute Baukonjunktur zu Kostensteigerungen gegenüber der bisherigen Kostenschätzung geführt hat, was eine grundlegende Überarbeitung der Kosten erforderte. Durch den Erwerb des Klosterareals der Armen Schulschwestern ist es möglich geworden, fehlende Freiflächen (ca. 2.500 m²) der Jugendherberge anzugliedern. Der Stadtrat hat zu der vorgestellten Planung sowie den Kosten am 25.09.13 sein Einverständnis erteilt.

Baukosten und Finanzierung

Nach der Kostenberechnung des Stadtbauamtes vom Mai 2014 wird für den anstehenden BA 2 nun von folgenden Kosten ausgegangen:

Gesamtkosten BA 2 **3.110.000 €**
(Jugendherberge 2,690 Mio. €, Außenanlagen 0,420 Mio. €)

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Zuschuss Freistaat (StBauFG)	540.000 € *)	
Zuschuss Stadt (StBauFG)	360.000 € *)	
Zuschuss Freistaat (Jugendprogramm) – DJH	500.000 €	
Zuschuss Dt. Stiftung Denkmalschutz	300.000 €	
Zuschuss Bay. Landesstiftung	100.000 €	
Zuschuss Bund (Sonderprogramm BKM)	70.000 €	
Zuschuss Landkreis AN/Bezirk Mfr.	100.000 €	1.970.000 €
Eigenmittel Hospitalstiftung (mind. 15%)		<u>1.140.000 €</u>
		3.110.000 €

**) sog. Kostenerstattungsregelung nach StBauFG (förderfähige Kosten abzüglich kapitalisierte Einnahmeerlöse sowie Zuschüsse Landesstiftung u. anzurechnender Eigenanteil)*

Die Angaben der Fördergeber stehen unter Vorbehalt, da schriftliche Äußerungen noch fehlen.

Festzuhalten ist, dass mit der Sanierung der Jugendherberge aus Sicht der Städtebauförderung folgende, wesentliche Sanierungsziele erreicht werden:

- Vermeidung von Leerstand im Ortskern
- Sanierung und Sicherung eines hochwertigen Baudenkmals
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs
- Schaffung von öffentlich nutzbaren Freianlagen
- Steigerung der Attraktivität der Altstadt

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die von der Stadt Dinkelsbühl (Zuschuss 360.000 €) und der Hospitalstiftung (Eigenmittel 1.140.000 €) für die Baumaßnahme bereitzustellenden Mittel betragen einschließlich der bereits ausgeführten Fluchttreppe (BA 1) zusammen rund 1,7 Mio. €.

Für den laufenden Betrieb hat das DJH seine 2012 erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung am 10.06.14 angepasst und kommt dabei in seiner Prognose auf nachstehende Bewirtschaftungsergebnisse:

1. Betriebsjahr	+ 84 Tsd €
2. Betriebsjahr	+ 103 Tsd €
3. Betriebsjahr	+ 127 Tsd €
4. Betriebsjahr	+ 130 Tsd €
5. Betriebsjahr ff.	+ 134 Tsd €

Für die Kreditfinanzierung von rd. 1,7 Mio. € beträgt der Schuldendienst bei einem Annuitätendarlehen mit einer Gesamtlaufzeit von 20 Jahren und einem Festzinssatz von 2,34 % jährlich 106.420 €. Reduziert man die jährlichen Betriebskostenüberschüsse um die Kapitalkosten kommt es bei der Hochrechnung zu einem kostendeckenden Betriebsergebnis. Nachdem die Kapitalkosten eine relativ kurze Abschreibungszeit von 20 Jahren beinhalten, dürften vorhandene Risiken bei den Betriebs- und Baukosten in ausreichendem Umfang abgesichert sein.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 3.110.000 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 2.600.000 € bei HSt.: 1.4689.9400 Hospitalstiftung
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 510.000 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.: 4689.3610 ff, veränderte Zuschussituation, Eigenmittel im HH 2014/15 1,2 Mio. €!
 - Veranschlagung im Haushalt 2015/16

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Durchführung des Vorhabens auf der Basis der vorgetragenen Kosten und Finanzierung sowie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung besteht Einverständnis. Die weiteren Verfahrensschritte sind in die Wege zu leiten.
