

Status: öffentlich

Information zur tatsächlichen Kosteninanspruchnahme bei der Baumaßnahme "Ärztehaus" in Elmenhorst

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Hoffmann, Ralf

Erstellungsdatum: 10.03.2021

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

25.03.2021

Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen

Sachverhalt:1. Höhe der Planungskosten

Für die Baumaßnahme „Neubau Ärztehaus Elmenhorst“ wurden mit 3 Planungsbüros Honorar-Vereinbarungen abgeschlossen. Diese beinhalteten die Grundleistungen der Leistungsbilder Gebäude, Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektro, welche zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Auftrages erforderlich waren.

Grundlage des Honorars in den Honorar-Vereinbarungen für die einzelnen Leistungsbilder waren die anrechenbaren Kosten einer ersten Kostenschätzung und die Festlegungen in der HOAI. Die Honorare für die abgeschlossenen Vereinbarungen der Planungsleistungen betrugen 128.297,73 EUR. Abgerechnet wurden insgesamt 136.693,97 EUR. Die Mehrkosten entstanden nach Kostenfeststellung (Schlussrechnungen in den einzelnen Leistungsbildern) in den Leistungsbildern Heizung/Lüftung/Sanitär und Außenanlagen. Ursache war eine zusätzliche Wärmedämmung für die Fußbodenheizung, die Umstellung der vorgesehenen Einzelraumlüftung auf Zentralgeräte mit Wärmerückgewinnung und Mehrleistungen bei den Außenanlagen.

2. Höhe der tatsächlichen Baukosten der Baumaßnahme

Die erste Kostenschätzung vom Mai 2018 für alle Gewerke der Kostengruppen 300 (Bauwerk) und 400 (Technische Gebäudeausrüstung) belief sich auf 765.741,00 EUR. Zusätzlich waren noch Leistungen in der Kostengruppe 500 (Erschließung/Außenanlagen) notwendig, die mit 23.800,00 EUR beziffert wurden. Somit ergaben sich zum damaligen Zeitpunkt Baukosten von 789.541,00 EUR. Im Zuge der Erstellung der Leistungsverzeichnisse einschl. Kostenberechnung nach DIN 276 wurden Baukosten in Höhe von 853.494,23 EUR veranschlagt.

Die schlussgerechneten Baukosten in den KG 300 bis 500, für die Planungsverträge abgeschlossen wurden, betrugen 863.896,68 EUR.

Durch weitere erforderliche Planungsleistungen (Vermessung, Baugrunduntersuchung, Tragwerk, EnEV-Nachweis), die Herstellung der Hausanschlüsse, Schließanlage, Brandschutz, Endreinigung und Aufträge der Gemeinde (Außenwerbung, Markierung Parkplatz) entstanden Kosten in Höhe von 63.599,43 Euro.

3. Höhe der nun festgestellten Abschreibungen

Die Maßnahme wurde 2020 abgeschlossen.

Eine Auflösung der Anlage im Bau und damit der Gesamtkosten von 1.064.190,08 EUR findet im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses 2020 statt. Erst danach stehen die Abschreibungen für die hergestellten Vermögensgegenstände endgültig fest.

Bis dahin ist von Abschreibungen von ca. 13.000 EUR jährlich auszugehen (s. auch HH 2020). Diese ergeben sich wesentlich aus der Abschreibung des Gebäudes über 80 Jahre. Hergestellte Vermögensgegenstände mit kürzerer Nutzungsdauer (Außenanlagen u.a.) werden die tatsächlichen Abschreibungen leicht, aber unwesentlich erhöhen. Derzeit wird der Jahresabschluss 2017 erstellt.

4. Höhe der festgelegten Instandhaltungsrücklage

Die Bildung einer tatsächlichen Instandhaltungsrücklage, wie zum Beispiel üblich für Eigentümergemeinschaften nach dem Wohneigentümergebot, ist für Gemeindehaushalte nach der **Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) nicht vorgesehen.**

Die den Beschlüssen Nr. 7-4/20 und 8-5/20 beigefügten Kalkulationen weisen eine Position Instandhaltungsrücklage auf, welche kalkulatorisch zur Betrachtung des Investitionsvorhabens unter „laufende Kosten“ dargestellt wurde. Der Begriff Instandhaltungsrücklage wurde verwendet um dem Umstand gerecht zu werden, dass die Kosten für Instandhaltungen über den Betrachtungszeitraum nicht jedes Jahr gleichmäßig anfallen. Sie werden jedoch jeweils aus dem laufenden Haushalt finanziert. Nicht verbrauchte Haushaltsreste fließen dem Ergebnishaushalt des jeweiligen Haushaltsjahres zu. Höhere und niedrigere kumulierte Instandhaltungskosten im Betrachtungszeitraum verschieben somit den Amortisationszeitpunkt.

Nach § 35 GemHVO-Doppik sind **Rückstellungen** zu bilden für im Haushaltsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, wenn die Nachholung innerhalb der nächsten drei Haushaltsjahre hinreichend konkret beabsichtigt ist. Die Maßnahmen der Instandhaltung müssen am Bilanzstichtag einzeln bestimmt und wertmäßig beziffert sein.

5. Höhe der Jahresmieteinnahmen

Gemäß den Beschlüssen Nr. 7-4/20 und 8-5/20 beträgt die derzeitige monatliche Nettokaltmiete 8,00 EUR/m².

Anlagen:

.....
Unterschrift