

BESCHLUSSVORLAGE V0046/17 öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Stiftung Heilig-Geist-Spital
	Kostenstelle (UA)	
	Amtsleiter/in	Blaschke, Daniela
	Telefon	3 05-46211
	Telefax	3 05-46291
E-Mail	daniela.blaschke@ingolstadt.de	
Datum	24.01.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	09.02.2017	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	16.02.2017	Vorberatung	
Stadtrat	21.02.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Dachsanierung Technisches Rathaus, Stiftung Heilig-Geist-Spital
(Referent: Helmut Chase)

Antrag:

1. Projektgenehmigung für die Dachsanierung Technisches Rathaus zu Kosten von 2.681.500 EUR wird erteilt.
2. Die Stadt Ingolstadt beteiligt sich mit 50 % an den vorgetragenen Baukosten inkl. Baubetreuung (Kostenvoranschlag) mit maximal 1,25 Mio Euro.
3. Die zur Deckung notwendigen Mittel des städtischen Anteils werden der Haushaltsstelle 060000.500200 (Verwaltungsgebäude: Bauunterhalt angemietete Räume) bzw. Deckungsring 1 (Bauunterhalt) entnommen. Die Mehrausgaben werden durch Mehreinnahmen bei der Haushaltsstelle 900000.041000 (Schlüsselzuweisungen vom Land) gedeckt.
4. Die zur Deckung notwendigen Mittel des Stiftungsanteils werden nach Berücksichtigung der Beteiligung der Stadt Ingolstadt mit maximal 1,25 Mio Euro durch Kreditaufnahmen in Höhe bis zu 1,25 Mio Euro gedeckt und in Höhe von 181.500,-- € im Jahr 2017 und 29.000,-- € im Jahr 2018 aus den Einkünften der Vermögensverwaltung entnommen.

gez.

Albert Wittmann
Bürgermeister

gez.

Helmut Chase
Berufsm. Stadtrat

gez.

Alexander Ring
Berufsm. Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 2.681.500 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt der Stadt Ingolstadt u. der Heilig-Geist-Spital-Stiftung	
Jährliche Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 060000.500200(DR1) <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 1,25 Mio
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) der Stiftung Heilig-Geist-Spital durch die St.Ing. 1,25 Mio €	<input checked="" type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: 900000.041000 von HSt:	Euro: 1,25 Mio
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Stiftung Heilig-Geist-Spital

Die Heilig-Geist-Spital Stiftung Ingolstadt ist Eigentümerin des Technischen Rathauses, Spitalstr. 3. Das Mietverhältnis Technisches Rathaus begann 1977 mit einer Laufzeit von 30 Jahren mit der Stadt Ingolstadt. Die Stadt Ingolstadt verpflichtete sich, den gesamten Bauunterhalt zu tragen. Für die Stiftung bestand aufgrund dessen keine Veranlassung, Rücklagen für die Gebäudesanierung zu bilden. Bei Neuabschluss des Mietvertrages zum 01.01.2008 mit Stadtratsbeschluss vom 04.12.2007 übertrug die Stadt Ingolstadt den großen und kleinen Bauunterhalt zurück an die Stiftung und setzte den Mietzins auf 6,85 € fest. Der Mietzins wurde stufenweise ab 01.11.2014 zugunsten der Stiftung mit einem Mietpreis von 8,75 € pro qm und ab 01.11.2015 mit einem Mietpreis für Büroräume auf 12,-- € pro qm und Kellerräume mit 6,-- € pro qm angepasst.

Insgesamt schulterte die Stiftung seit dem Jahr 2009 erhebliche Investitionen und Instandhaltungen, um ihre Gebäude im Grundstockvermögen zu sichern und zu erhalten. Bis heute finanzierte die Stiftung unter anderem folgende Instandhaltungskosten und Baumaßnahmen:

Rathausplatz 9	1,1 Mio EUR
Technisches Rathaus	2,2 Mio EUR
Spitalkirche	<u>0,9 Mio EUR</u>
Zwischensumme	4,2 Mio EUR
Abzüglich Zuwendungen Denkmalschutz, Kostenbeteiligung Stadt Ingolstadt mit Eigenkapital der Stiftung finanziert	<u>1,2 Mio EUR</u> 3,0 Mio EUR

Gleichzeitig übernahm die Stiftung Heilig-Geist-Spital aufgrund des Beschlusses des Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Familien vom 23.11.2010 hin Verpflichtungen aus der Erbbaurechtsbestellung zur Errichtung der neuen Pflegeeinrichtung im Anna-Ponschab-Haus, Krumenauerstr. 27 und finanzierte sie mit Eigenkapital von 3,9 Mio EUR und zusätzlichem Fremdkapital von 6,25 Mio EUR.

Ein technisches Gutachten über die Immobilie Technisches Rathaus vom 24.07.2007 des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes bezifferte den erforderlichen Ausgleichsbetrag für den von der Stadt Ingolstadt vertragsgemäß geschuldeten, aber nicht durchgeführten Bauunterhalt auf 1.230.000,-- €. Die Stadt Ingolstadt entschädigte die Stiftung hierauf bis Oktober 2015 mit rund 800.000,-- €. In einem Ergänzungsgutachten vom 25.10.2007 wurde auf das technische Gutachten vom 24.07.2007 Stellung genommen, dass die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen geeignet sind, die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer zu verlängern. Die damit einhergehende Werterhöhung des Gebäudeertragswerts von rund 350.000,-- € wurde von der oben genannten Summe in Abzug gebracht. Darüber hinaus wurden für die Sanierung der Flure von Seiten der Stadt ca. 850.000,-- € aufgewendet, an denen sich die Stiftung mit ca. 100.000,-- € beteiligen soll.

Die Folgejahre ab 2008 zeigten, dass das Gutachten aus dem Jahr 2007 den notwendigen Ausgleichsbetrag mit 1,23 Mio € zu niedrig ansetzte: bis heute fielen Instandhaltungskosten im Technischen Rathaus von 2,2 Mio € an. Ab dem Jahr 2008 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten (Fenster, Fassade, Sanitär, Heizung, Brandschutz) und Schönheitsreparaturen (Erneuerung bzw. Überarbeitung von Bodenbelägen, Putzflächen, Türen und Treppen) von der Stiftung Heilig-Geist-Spital abgearbeitet und mit finanziert. Mit Beschluss vom 17.11.2015 des Finanz- und Personalausschusses stellte die Stadt Ingolstadt einen weiteren Betrag von 200.000 EUR zum Ausgleich von Bauunterhaltsleistungen für das Technische Rathaus an die Stiftung Heilig-Geist-Spital zur Verfügung.

Die Dachsanierung des Technischen Rathauses wurde in diesem Gutachten zu niedrig kalkuliert: Für Dachdecker-, Zimmerer- und Spenglerarbeiten wurde eine Summe von 51.893 EUR erwähnt.

Aufgrund der vorliegenden Mitteilung des Ingenieurbüros Wolfrum, Nürnberg, vom 25.07.2016 wird auf die Notwendigkeit der Dachsanierung des Technischen Rathauses im Jahr 2017 hingewiesen. Eine Zusicherung über die Baubetreuung der Dachsanierung von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ab dem Jahr 2017 wurde erteilt.

In Summe werden folgende Kosten der Dachsanierung, Spitalstraße 3, entstehen:

<p>Baukosten nach vorliegendem Kostenvoranschlag des Architekturbüros Seibold + Seibold, Eichstätt:</p> <p>Baumeisterarbeiten 138.000,-- €</p> <p>Zimmererarbeiten 434.000,-- €</p> <p>Dachdeckerarbeiten 388.000,-- €</p> <p>Spenglerarbeiten 95.000,-- €</p> <p>Putz- und Stuckarbeiten 117.000,-- €</p> <p>Trockenbau 169.000,-- €</p> <p>Schreinerarbeiten 23.000,-- €</p> <p>Malerarbeiten 137.000,-- €</p> <p>Gerüstarbeiten 325.000,-- €</p> <p>Unvorhergesehenes 82.000,-- €</p> <p>Elektroarbeiten 73.000,-- €</p> <p><u>Nebenkosten</u> 410.000,-- €</p> <p>Gesamtkosten brutto 2.391.000,-- €</p> <p>Gesamtsumme brutto, gerundet</p>	2.400.000 €
<p>Baubetreuung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Ingolstadt GmbH, Kostenschätzungen liegen derzeit noch nicht vor, werden vorab kalkuliert mit</p>	100.000 €
<p>Ersatzmietflächen</p> <p>Während der Arbeiten ist der 4. Stock des Technischen Rathauses nicht nutzbar, die Stiftung als Vermieter hat der Stadt Ingolstadt Ersatzflächen für die rund 950 m² Mietfläche zur Verfügung zu stellen. Die Immobilie des Altenheim Heilig-Geist-Spital, Fechtgasse 1, sieht einen Teilbereich als Ersatzfläche vor. Für die Anmietung der Ersatzfläche im Heilig-Geist-Spital sind 120.000 € im Haushaltsjahr 2017 der Stiftung Heilig-Geist-Spital veranschlagt zzgl. 50.000 € außerordentliche Aufwendungen für notwendige Vorbereitungen im Spital und Umzugskostenersatz. Die Kosten der Ersatzmietflächen für</p>	170.000 €

das Jahr 2017 summieren sich in Höhe von	
Zinsaufwendungen in Höhe von 23.000 € für die Fremdkapitalfinanzierung zu 50 % der Baumaßnahme wurden im Haushaltsjahr 2017 angesetzt. Nach Berücksichtigung der Kostenbeteiligung zu den gesamt entstehenden Kosten der Stadt Ingolstadt zur Dachsanierung Spitalstraße 3 in Höhe von 50 % ist im Jahr 2017 mit einem Ansatz von 50 % von 23.000 € zu rechnen Nach vollständiger Inanspruchnahme des Fremdkapitals nach Berücksichtigung der Kostenbeteiligung der Stadt Ingolstadt ist in den folgenden Haushaltsjahren 2018/ff. ebenfalls mit einer Zinsbelastung zu rechnen.	11.500 €
Investitionen im Jahr 2017 gesamt:	2.681.500 €

Finanzierung:

Aufgrund der hohen Instandhaltungsaufwendungen an den stiftungseigenen Gebäuden in den Jahren 2009 bis heute und der Fassung des Beschlusses, die Heilig-Geist-Spital Stiftung an der Errichtung des Anna-Ponschab-Hauses in der Krumenauerstr. 27 in Ingolstadt mittels Erbbaurechtsbestellung vom 14. Dezember 2012 zu beteiligen, wurden die Finanzanlagen des Kapitalvermögens der Heilig-Geist-Spital Stiftung verwendet. Für die anstehende Sanierung des Daches Technisches Rathaus müssen Fremdmittel aufgenommen werden. In der Haushaltssatzung der Stiftung Heilig-Geist-Spital für das Haushaltsjahr 2017 erfolgte eine Festsetzung der Kreditaufnahmen für Investitionen in Höhe von 2.200.000,-- €. Die Beteiligung der Stadt Ingolstadt mit max. 1,25 Mio. Euro mindert diesen Kreditaufnahmebetrag für Investitionen der Stiftung Heilig-Geist-Spital. Das negative Ergebnis des Finanzhaushaltes für das Jahr 2017 der Stiftung Heilig-Geist-Spital verbessert sich um den Betrag der Beteiligung der Stadt Ingolstadt mit max. 1,25 Mio. Euro.

Finanzierung im Jahr 2017:

Baukosten

50 % Finanzierung Fremdkapital Stiftung Heilig-Geist-Spital	1.200.000,-- €
50 % Beteiligung der Stadt Ingolstadt	1.200.000,-- €

Kosten der Baubetreuung

50 % Finanzierung Fremdkapital Stiftung Heilig-Geist-Spital	50.000,-- €
50 % Beteiligung der Stadt Ingolstadt	50.000,-- €

Kosten der Ersatzmietflächen

100 % Finanzierung Stiftung Heilig-Geist-Spital	170.000,-- €
---	--------------

Die Miete der Stadt Ingolstadt läuft während der Bauzeit weiter.

Zinsaufwand

100 % Fremdfinanzierungskosten Stiftung Heilig-Geist-Spital 11.500,-- €

Finanzierung ab dem Jahr 2018/ff.

100 % Finanzierung des verbleibenden Anteils für die
Stiftung Heilig-Geist-Spital geschätzt 29.000,-- €

Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Einkünfte aus der Vermögensverwaltung der Stiftung Heilig-Geist-Spital Ingolstadt mit Fremdkapital unter den vorstehenden Bedingungen zu finanzieren.