

VORLAGE

Nr. 4 / 32 / 2022

für die 32. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 21.06.2022:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Weitere Verfahrensweise Berggasthaus, Bewilligung von außerplanmäßigen Auszahlungen im Haushaltsjahr 2022 |
| 2. Einbringer: | Oberbürgermeister |
| 3. Gesetzliche Grundlage: | § 79 SächsGemO |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | Beschluss 01/17/2021 23.02.2021 – Kauf
Beschluss 01/18/2021 30.03.2021– Beschluss Haushaltsplan
Beschluss 01/24/2021 02.11.2021 - Bestätigung über die vorgelegte Studie |
| 5. Finanzielle Auswirkungen: | Einzahlungen/Auszahlungen laut Beschlussvorschlag |
| 6. Sprecher: | Oberbürgermeister |
| 7. Abgestimmt mit: | TA am 31.05.2022
VA am 02.06.2022 |
| 8. Änderungen durch Ausschüsse: | - |
| 9. Zusatzverteiler: | - |
-

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal nimmt die vorgelegte Kostenplanung der Inland Architektur GmbH für das Berggasthaus zur Kenntnis und beschließt diese als Grundlage für die Baumaßnahmen.

Zu diesem Zweck beschließt der Stadtrat die außerplanmäßige Auszahlung von 134.000 Euro bei Produkt 11.13.02.57, Sachkonto 785111, Maßnahme 2021/21 für das Haushaltjahr 2022.

Die außerplanmäßige Auszahlung wird wie folgt gedeckt:

28.802,26 Euro aus 11.13.02.57 314110, 2021/21, Zuwendung aus Mitteln des Freistaates

85.000,00 Euro aus 54.10.01.02 737390 Umlagen

20.197,74 Euro aus 51.11.01.01 729104 Bebauungspläne



Kl u g e
Oberbürgermeister

Begründung/Sachverhalt:

Nach dem Erwerb des Berggasthauses (Beschluss 01/17/2021 am 23.02.2021) und der Abwicklung der Formalitäten zur Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes durch die Stadt Hohenstein-Ernstthal wurden zunächst Reinigungs- und Aufräumarbeiten im Objekt durchgeführt und Vandalismus-Schäden beseitigt. Danach wurde das Berggasthaus im Rahmen eines Tages der offenen Tür am 25.07.2021 der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Nun soll die grundhafte Sanierung des Berggasthauses erfolgen, damit dieses Wahrzeichen der Stadt bald wieder als Gaststätte verpachtet werden kann und wieder Leben in das Gebäude einzieht.

Dementsprechend wurde die Vermessung des Grundstückes durch das Büro make-int Vermessungs-GmbH aus Hohenstein-Ernstthal durchgeführt und ein digitales Gebäudemodell erstellt.

Zur Erarbeitung einer generellen Lösung wurde durch die Stadt das Architekturbüro Inland Architektur GmbH aus Oberlungwitz mit der Erstellung einer Studie beauftragt, welche in der Stadtratssitzung am 02.11.2021 vorgestellt und als weitere Arbeitsgrundlage beschlossen wurde (Beschluss 01/24/2021 am 02.11.2021).

Darauf basierend wurden umfangreiche Untersuchungen des Gebäudes sowohl in baulich-konstruktiver als auch in technischer Hinsicht durchgeführt. Dabei offenbarte sich eine Vielzahl von Mängeln, welche z.B. von tiefgreifenden Schäden in der hölzernen Dachkonstruktion bis zu einer nicht mehr normgerechten Elektroinstallation reichen. Um diese Mängel koordiniert behandeln zu können und trotzdem eine zeitnahe Nutzungsmöglichkeit zu eröffnen, soll das Gesamtvorhaben in vier Bauabschnitte eingeteilt werden, welche ein Gesamtvolumen von rund 1,9 Mio. Euro haben werden:

1. Bauabschnitt: Dachdeckung, Dachstuhlreparatur
2. Bauabschnitt: Gaststube, Keller, Küche, EG
3. Bauabschnitt: Umbau zu Betriebswohnung, 2. OG
4. Bauabschnitt: Saal, 1. OG

Am 25.03.2021 erhielt die Stadt vom Freistaat Sachsen einen Zuwendungsbescheid über 450.000 Euro aus dem zur Verfügung stehenden Vermögen der Parteien und Massenorganisationen, welche zur anteiligen Finanzierung der Baumaßnahme verwendet werden.

Die weiteren Planungen sollen nun vorangetrieben werden, um die Grundlagen für die Aufnahme der Baumaßnahme in die Haushaltsplanungen für die Haushaltsjahre 2023 ff. zu schaffen. Damit die Planungen beauftragt werden können, sollen außerplanmäßige Mittel in Höhe von 134.000 Euro durch diesen Stadtratsbeschluss zur Verfügung gestellt werden.

Noch in diesem Jahr soll das Dach saniert werden, welches ebenfalls sehr reparaturbedürftig ist. Die Deckung hierfür erfolgt über interne Budgetumbuchungen im Ergebnishaushalt.

Sowohl die geplanten Bauabschnitte als auch die Kosten werden in der Stadtratssitzung durch die beauftragte Planerin, Frau Reinhold von der Inland Architektur GmbH, vorgestellt.

Anlagen

Aktuelle Kostenplanung

Kostenverfolgung 2021152 Berggasthaus Hohenstein - Ernstthal

Phase Entwurfsplanung I Februar 22.02.2022	Kostenschätzung nach aktuellen Erkenntnissen zum Gebäude: Komplettsanierung (Anlage: Protokoll 07.02.2022 Abst. OB und Ergänzungen nach Recherchen, Kostenaufstellung Gesamtmaßnahme vom 08.02.2022; Angebot iB BBS Haustechnik vom 18.01.2022 mit Kostenschätzung)	V 01 komplett I Stand April 2022
Gesamtkosten brutto KG 300 und 400	1.511.300,00 €	1.511.300,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen brutto	10.000,00 €	10.000,00 €
KG 500 (Außenanlagen) geschätzt pauschal brutto	50.000,00 €	vorab Pauschalbetrag
KG 600 Ausstattung brutto	100.000,00 €	100.000,00 €
KG 700 Nebenkosten brutto (überschlägig psch. 20% von KG 300 + 400)	302.260,00 €	302.260,00 €
Phase Entwurfsplanung I 22.02.2022	Gesamtbaukosten BRUTTO	V 01 komplett I Stand Februar 2022
	1.973.560,00 €	

Dach --- BA 01 --- 2022		gerundet
Dachdeckung, Dachstuhlreparatur		325.487,47 €
Stand Entwurfsplanung April 2022		
KG 300	Zimmerreparatur, Dachdeckung neu BRUTTO	130.070,36 €
KG 400	Bau	69.091,40 €
KG 500	Haustechnik	0,00 €
KG 600	Außenanlagen	0,00 €
KG 700	Ausstattung	126.325,71 €
	Nebenkosten 8% von KG 300 / 400 / 500 für LPH 03 und 04 und Gutachtenanteil der gesamt-anrechenbaren Kosten aller Bauabschnitte	

KG/EG --- BA 02 --- 2023 Gaststube, Keller Stand Entwurfsplanung April 2022		Heizungsanlage, Sanitär, EG + KG (Gaststube, Küche, Trockenlegung KG) BRUTTO	1.208.200,42 €	gerundet 1.200.000,00 €
KG 300	Bau			318.536,72 €
KG 400	Haustechnik			719.628,70 €
KG 500	Außenanlagen			59.500,00 €
KG 600	Ausstattung			0,00 €
KG 700	Nebenkosten 7% von KG 300 / 400 /500 für LPH 05 bis 08 und Gutachtenanteil der gesamt-anrechenbaren Kosten aller Baubabschnitte			110.535,00 €

2. OG --- BA 03 --- 2024 Wohnungsausbau Stand Entwurfsplanung April 2022	Heizung, Sanitär, 2. OG Wohnungsumbau BRUTTO	168.638,81 €	gerundet ca. 170.000,00 €
KG 300	Bau		94.616,33 €
KG 400	Haustechnik		34.545,70 €
KG 500	Außenanlagen		0,00 €
KG 600	Ausstattung		0,00 €
KG 700	Nebenkosten 2,5% von 20% von KG 300 / 400 /500 für LPH 05 bis 08 und Gutachtenanteil der gesamt-anrechenbaren Kosten aller Bauabschnitte		39.476,79 €

1.OG ---- BA 04 ---- 2024 Saal Stand Entwurfsplanung April 2022		Sanierung 1.OG — Saal mit Nebenräumen, Sanitär etc. BRUTTO	192.559,00 €	gerundet ca. 190.000,00 €
KG 300	Bau		118.536,52 €	
KG 400	Haustechnik		34.545,70 €	
KG 500	Außenanlagen		0,00 €	
KG 600	Ausstattung		0,00 €	
KG 700	Nebenkosten 2,5% von 20% von KG 300 / 400 /500 für LPH 05 bis 08 und Gutachtenanteil der gesamt-anrechenbaren Kosten aller Bauabschnitte		39.476,79 €	

<p>Gesamtkosten BA 01-04 Entwurfsplanung Stand April 2022</p>	<p>ohne KG 600 Ausstattung (Möblierung)</p>	<p>1.894.885,71 €</p>	<p>gerundet ca. 1.900.000 €</p>
<p>Anpassung Baupreisindex</p>	<p>aktuell jährlich ca. 6 % Quartal 04/2016: 102,7% Quartal 04/2021: 132,3 % Quartal 01/2022: 138,1 %</p>	<p>113.693,14 €</p>	<p>Preiserhöhung in 2022 (Annahme)</p>