

Bearbeiter: Rose, Susanne
 Einreicher: Amt für Hochbau, Tiefbau
 und Gebäudemanagement
 Beteiligte Bereiche: Amt für Finanzen

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

02.09.2026

121 / 2026

Beratungsfolge

Termin

TOP

Beratungsergebnis

Für Geg Enth

Verwaltungs- und Finanzausschuss öffentlich	29.09.2026					
--	------------	--	--	--	--	--

Betreff:

Bereitstellung von überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen im Haushaltsjahr 2026 für die Maßnahme M-4-124, Abbruch ehemaliger Jugendclub Gaschwitz

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss beschließt die Bereitstellung von überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen für die Maßnahme M-4-124 (Untersachkonto: 42112.41132) in Höhe von 110.000 Euro im Haushaltsjahr 2026 zur Umsetzung des Abbruchs ehemaliger Jugendclub Gaschwitz.

Die zusätzlich benötigten Aufwendungen und Auszahlungen sind wie folgt bereitzustellen:

	Angaben zum Budget welches überplanmäßig eingestellt wird	Angaben zum Budget welches zur Deckung herangezogen wird			
Bezeichnung	Ehem. Jugendclub Gaschwitz	RHS-Gymnasium	Grundschule Markkleeberg Ost	Kita Gerne Groß	Kita Gerne Groß
Maßnahme	Abbruch	Verschattungs-anlage Haus B/C	Parkett-sanierung, Treppe	Erneuerung Grund-leitungen	LMBV Grund-wasser-wieder-anstieg
Maßnahme	M-4-124	M-4-120	M-4-057	M-4-387	M-4-121
Produkt	11130500	21710101	21110103	36500120	36500120
Sachkonto	42112000	42112000	42112000	42112000	43170000
Untersachkonto	42112.41132	42112.41127	42112.41096	42112.41136	
Betrag (brutto)	110.000 Euro	60.000 Euro	18.500 Euro	24.500 Euro	7.000 Euro

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 41 und 79 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Das Gebäude des ehemaligen Jugendclubs in Gaschwitz wurde aufgrund erheblicher statischer Mängel Ende des Jahres 2018 als einsturzgefährdet eingestuft und ist seitdem gesperrt und nicht mehr in Nutzung. Die zur damaligen Zeit vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen, darunter die Umzäunung des Geländes und der Verschluss der Zugänge, erwiesen sich als unzureichend. Trotz dieser Sicherungsmaßnahmen kommt es fortlaufend zu unbefugtem Betreten, zu Einbrüchen und zunehmend zu Vandalismusschäden. Eine aktuelle Zustandsbesichtigung dokumentiert eine weitere gravierende Verschlechterung der Gebäudestandsicherheit und wiederholtes, unbefugtes Betreten des Gebäudes. Zur Abwendung von Personengefährdungen und zur Gewährleistung der öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflicht ist ein kurzfristiger Gebäudeabbruch zwingend erforderlich.

Darüber hinaus steht die Abbruchmaßnahme im Einklang mit den langfristigen Zielen der denkmalpflegerischen Konzeption für den Gutspark Gaschwitz. Diese sieht eine denkmalgerechte Wiederherstellung der historischen Parkstrukturen sowie den Erhalt der Gehölzkulisse vor. Zudem entspricht der Rückbau dem Maßnahmenplan der im Jahr 2021 erstellten denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung für das Rittergut Gaschwitz, welche unter anderem einen vollständigen Rückbau des Gebäudes mit Entsiegelung der Fläche vorgibt.

Im Zuge der Projektbearbeitung und der Planungsvorbereitungen erfolgten eine eingehende Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz sowie Vorabstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange - unter anderem mit der Denkmalschutzbehörde.

Da sich der ehemalige Jugendclub im Gutspark des einstigen Rittergutes Gaschwitz befindet und dieser Parkteil als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz steht, wurde ein erforderlicher Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Abbruchmaßnahme erstellt und bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingereicht. Während der Ausarbeitung der Antragsunterlagen zeigte sich, dass zur Wahrung des Ensembleschutzes weitaus umfangreichere Schutzmaßnahmen notwendig werden als ursprünglich eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass die Genehmigung mit Auflagen zum Denkmalschutz sowie zum Natur- und Artenschutz erteilt wird. Gegebenenfalls wird zudem eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Für den Abbruch des Gebäudes wurde ein detailliertes Abbruchkonzept erarbeitet, was die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Bäume und deren Wurzelbereiche berücksichtigt. Durch die geplante Baustellenlogistik - der Rückbau der oberirdischen Bauwerksteile von West nach Ost und der anschließende Rückbau der unterirdischen Bauteile in entgegengesetzter Richtung - können Baustellenverkehr, Gerätebewegungen und Bodeneingriffe auf das Notwendigste beschränkt werden. So lassen sich Wurzelbeschädigungen, Bodenverdichtungen sowie Beeinträchtigungen der Standsicherheit und Lebensfähigkeit der angrenzenden Bäume weitgehend vermeiden, was den zu erwartenden Auflagen der Denkmalschutzbehörde entspricht. Die oben gewählte Abbruchreihenfolge führt jedoch zu einem erhöhten Aufwand und folglich zu höheren Kosten, als ursprünglich bei der Maßnahmenplanung in der Kostenschätzung bemessen.

Eine detailliertere Betrachtung der Bausubstanz aus dem Baujahr des Gebäudes 1972/1973 offenbart weitere maßgebliche Kostenfaktoren bei den Entsorgungsleistungen, die bisher nicht kalkuliert waren. Diese betreffen insbesondere den Ausbau und die fachgerechte Entsorgung der asbesthaltigen Dacheindeckung und der vorhandenen KMF-Dämmstoffe. Zudem ist ein Rückbau der umliegenden Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen vorgesehen.

Darüber hinaus zeigt sich nach jetzigen Planungsstand, dass unter Umständen eine Wasserhaltung im teilunterkellerten Bereich der Baugrube erforderlich werden könnte. Sollte zudem das Grundwasser im Bereich der Baugrube angeschnitten werden, muss ein geeignetes Verfüllmaterial gewählt werden, das den strengen Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) entspricht. Der hierfür notwendige Einbau eines zertifizierten, natürlichen und mit dem anstehenden Boden vergleichbaren Gesteinsmaterials führt zu folglich höheren Kosten.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Ausführungskosten seit Beginn der Maßnahmenplanung stark gestiegen sind. Ursächlich hierfür sind unvorhersehbare Preissteigerungen bei Bauleistungen und Rohstoffen, die aus der anhaltend angespannten Marktlage resultieren.

Die Ausschreibung der Abbruchleistung soll noch im Oktober 2026 erfolgen. Der Abschluss der Abbrucharbeiten ist, vorbehaltlich der Witterungsverhältnisse, bis Ende des Jahres 2026 geplant.

Nach Kostenermittlung belaufen sich demnach die Gesamtkosten der geplanten Maßnahme auf ca. 185.000 Euro.

Im Haushaltsjahr 2026 stehen für die Maßnahme 75.000 Euro zur Verfügung. Um die Ausschreibung rechtzeitig einzuleiten und die Ausführung der Maßnahme termingerecht umsetzen zu können, ist aus den oben genannten Gründen die überplanmäßige Bereitstellung von zusätzlichen Mitteln in Höhe von 110.000 Euro zwingend erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Deckung der zusätzlich benötigten Aufwendungen und Auszahlungen ist im Haushaltsjahr 2026 durch Einsparungen gewährleistet.

Konkret werden hierfür geplante Haushaltsmittel aus den im Beschluss genannten Haushaltsdaten der folgenden Maßnahmen herangezogen:

- M-4-120 (Gymnasium RHS - Erneuerung der Verschattungsanlage Haus B/C):
Die Maßnahme schließt günstiger ab als geplant.
- M-4-057 (Grundschule Markkleeberg Ost - Parkettsanierung und Treppe):
Die Maßnahme wird im HHJ 2026 nicht realisiert.
- M-4-387 (Kindertagesstätte Gerne Groß - Erneuerung Grundleitungen):
Die Maßnahme ist erfolgreich abgeschlossen und schlussgerechnet.
- M-4-121 (Kindertagesstätte Gerne Groß – LMBV Grundwasserwiederanstieg):
Diese Maßnahme schließt günstiger ab als geplant.

