

Bearbeiter: Kerns, Alexander
Einreicher: Amt für Gebäude u.
Liegenschaften
Beteiligte Bereiche: Amt für Finanzen
Amt für Soziales und
Bildung

Datum **Drucksachen Nr.** (ggf. Nachtragsvermerk)

23.10.2023	204/2023
-------------------	-----------------

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis Für Geg Enth			
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	05.12.2023					einstimmig
Verwaltungs- und Finanzausschuss nicht öffentlich	12.12.2023					
Stadtrat öffentlich	20.12.2023					

Betreff:

Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag: Ersatzneubau Kindertagesstätte "Storchennest" nach Variante... unter in Kenntnisnahme voraussichtlicher Mehrkosten

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. die Fortführung der Planung, unter in Kenntnisnahme von Mehrkosten in Höhe von 1,3 Mio. Euro

und

2. erteilt das Einvernehmen zum Bauvorhaben: M-349 Ersatzneubau Kindertagesstätte „Storchennest“ Variante ...

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 36 BauGB und § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Der Vorentwurf zum Bauvorhaben Ersatzneubau Kindertagesstätte „Storchennest“ mit maximal 135 Plätzen, wurde im Technischen Ausschuss in seiner Sitzung am 06. Juni 2023, vorgestellt. Nunmehr soll zum Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB erteilt werden.

Die Objekt- und Fachplanungen zum Stand „Vorentwurf“ wurden unverändert fortgeführt und alle erforderlichen Genehmigungen, die den Bauantragsunterlagen beigefügt werden müssen, eingeholt.

Das betrifft insbesondere alle Nachweise zur gesicherten Erschließung. Darüber hinaus wurden bereits verschiedene Fachämter von externen Behörden um eine Stellungnahme gebeten, die für das Vorhaben planerisch von Relevanz waren.

Rahmenkriterien:

Das Erfordernis der Aufgabe der Nutzung im Bestandsgebäude der Kita „Storchennest“ ergibt sich aus dem Sachstand, dass das Gebäude mit derzeit 62 Kita-Plätzen, durch Umnutzung eines ehemaligen bergbaubetrieblich genutzten Werkstattgebäudes für eine Kita-Nutzung Anfang der 1970er Jahre entstanden ist. Die Baukonstruktion entspricht damit vom Grunde her nicht den Anforderungen an ein Kita-Gebäude. Die Gebäudesubstanz ist zwischenzeitlich verbraucht.

Aus diesen Gründen besteht das Erfordernis, einen Ersatz-Neubau zu errichten.

Der Ersatz-Neubau ist auf dem derzeitigen Kita-Grundstück, straßenbegleitend, als 2-geschossiger Winkelbau, geplant. Während der Errichtung des Neubaus soll der Weiterbetrieb der Kita im Bestandsgebäude erfolgen. Mit direktem Umzug in den Neubau nach dessen Errichtung, ist ein nahezu nahtloser Kita-Betrieb ohne Interimslösung möglich.

Durch den Kita-Neubau mit maximal 135 Plätzen ist es möglich sich Flexibilität bei Entscheidungen zum Standorterhalt für andere Kita-Gebäude zu verschaffen, bei denen sich eine Wirtschaftlichkeit nicht mehr darstellen lässt oder sonstige insbesondere wirtschaftliche Gründe einen Erhalt nicht mehr zulassen würden.

Der Ersatzneubau wurde gemäß Aufgabenstellung, unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes 2023 und darüberhinausgehenden Maßnahmen zur Energieeinsparung zur Erreichung der Ziele zur Klimaneutralität, geplant.

Der Nachweis zur Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie die Folgekosten wurde geführt. Dabei wurde auf eine Nutzungsdauer (Lebensdauerzyklus) von 50 Jahren abgestellt.

Bearbeitungsstand:

Die vollständigen Bauantragsunterlagen liegen zur Einreichung beim Bauaufsichtsamt vor.

Die Architekten- und Ingenieurverträge wurden für alle Leistungsphasen gemäß HOAI 2021 für die Lose Objektplanung-Gebäude und Innenräume, Objektplanung-Freianlagen, Fachplanung-Tragwerksplanung, Fachplanung-Technische Ausrüstung-Heizung/Lüftung/Sanitär, Fachplanung-Technische Ausrüstung-Elektrotechnik, Fachplanung-Bauphysik, Geotechnik und Ingenieurvermessung, geschlossen. Zur Vergütung der Beratungsleistungen zur Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens und zur Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen wurden seit dem Jahr 2022 bereits ca. 435.800 EUR verfügt.

Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023:

Nach dem GEG 2023 gelten gesetzliche Mindestanforderungen in Bezug auf den Gesamtenergiebedarf (Jahres-Primärenergiebedarf), den baulichen Wärmeschutz (mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten) und die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs für das zu errichtende Gebäude, deren Erfüllung nachzuweisen sind.

Gemäß § 10 GEG 2023 Absatz 1 gilt der Grundsatz: „Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe von Absatz 2 zu errichten“.

Damit soll dem Ziel zum Klimaschutz, unter Einsatz erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom, Energie zu sparen, entsprochen werden.

Planung Ersatzneubau:

Für den geplanten Ersatzneubau wurden der Endenergiebedarf und daraus abgeleitet die Treibhausgasemissionen ermittelt.

Der zu errichtende Ersatzneubau weist nach Variante 1 eine sehr gute Gesamtenergiebilanz auf (energetischer Standard: „Effizienzgebäude 40“).

Der wesentliche Anteil des Gesamtenergiebedarfs wird durch die Nutzung von erneuerbaren Energien gedeckt. Grundsätzlich wird keine Anlagentechnik mit fossilen Brennstoffen betrieben.

In Bezug auf Variante 3 können mit der Variante 1

-der Endenergiebedarf infolge der geplanten Maßnahmen zur Energieeffizienz-Steigerung (z. B. optimierte Gebäudehülle, raumluftechnische Anlage, innovative Anlagentechnik zur Wärme- und Kälteerzeugung) um ca. 53 % reduziert

und

-eine Reduktion der Treibhausgasemissionen für den geplanten Ersatzneubau der Kita Storchennest im Betrieb um ca. 69 % erreicht werden.

Kosten:

Die Gesamtbaukosten (Planung, Bau und Abriss) betragen nach Kostenschätzung/Budgetbildung 6,4 Mio. EUR. Mit Vorlage der Kostenrechnung ergeben sich ca. 7,7 Mio. EUR Gesamtkosten (Variante 1). Darin sind neben den gestiegenen Projektkosten für Maßnahmen der örtlichen Anpassung, Energieeffizienz und positiven Ökobilanz, auch Kosten der Baupreisindexsteigerung im Zeitraum zwischen der Kostenschätzung/Budgetbildung (April 2022) und der Kostenberechnung (August 2023) von 8,8% enthalten. Die Baupreisindexsteigerung entspricht dabei 528.000 EUR des Budgets.

In dem beigefügten Variantenvergleich Anlage 1 sind die derzeitige Planungs- Variante 1 und die Alternativ-Varianten Variante 2 und Variante 3 hinsichtlich der Maßnahmen und Kosten erläutert.

Aus dem Variantenvergleich geht hervor, dass zwar bei der Variante 1-derzeitige Planung (Bauantragsunterlagen) in Bezug auf den Standard, die Anschaffungskosten gegenüber der Variante 2 um 142.000,00 EUR und gegenüber der Variante 3 um 212.000,00 EUR höher liegen. Bezogen auf die Nutzungsdauer sind aber bei der derzeitigen Planung-Variante 1 hinsichtlich der Betriebskosten erhebliche Einsparungen zu verzeichnen, die durch die energieeffiziente Gebäudekonstruktion und Anlagentechnik, erreicht werden können. Konkret können bei der Variante 1 gegenüber der Variante 2 jährlich 7.500,00 EUR (20.400,00 EUR-12.900,00 EUR) und gegenüber der Variante 3 jährlich 10.600,00 EUR (23.500,00 EUR-12.900,00 EUR) an Energiekosten gespart werden.

Darüber hinaus wurde die Planung auf eine weitestgehend nutzerunabhängige Anlagentechnik abgestellt, was die rechnerische Ermittlung des Einsparpotentials unterstützt.

In Hinblick auf die bereits zum aktuellen Zeitpunkt zu verzeichnenden hohen Verbrauchskosten und den anhaltenden Preissteigerungen rücken die Verbrauchskosten stärker in den Fokus.

Finanzierung/Förderung/Kosten:

Das Bauvorhaben wird derzeit nur aus Eigenmitteln der Stadt finanziert. Zur Mitfinanzierung der Kosten gemäß vorliegender Kostenberechnung sollen Fördermittel akquiriert werden.

Für klimafreundliches Bauen wurden Förderprogramme aufgelegt, die auch für Infrastrukturmaßnahmen wie z. B. Neubau einer Kindertagesstätte genutzt werden können.

Die Planung gemäß Variante 1 erfüllt die Anforderungen an eine Fördermittelgewährung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für einen klimafreundlichen Neubau (Nichtwohngebäude). Grundsätzlich ist bei der Beantragung/Gewährung von Fördermitteln über die KfW für einen klimafreundlichen Neubau (Nichtwohngebäude) ein energetischer Standard Effizienzgebäude 40 zu erfüllen. Für die Varianten 2 und 3 können keine Fördermittel gewährt werden, nachdem die Fördermittel-Kriterien der KfW nicht erfüllt werden.

Es ist geplant einen Zuschuss für den energieeffizienten und damit klimafreundlichen Neubau bei der KfW zu beantragen. Dieser Zuschuss wurde beim Variantenvergleich rechnerisch berücksichtigt.

Mit der Realisierung der Variante 1 (Bauantragsvariante) würde die Stadt ihrer Vorbildfunktion gemäß § 4 GEG zur Erreichung der Klimaschutzziele nachkommen.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten ergeben sich über die Vermarktung von Grundstücken, für die bisher im Haushaltsplan keine Einzahlungen veranschlagt waren.

Empfehlung:

Der Bauantrag liegt erarbeitet vor. Der Bauantrag soll unmittelbar nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens eingereicht werden.

Die Nutzungsaufnahme im Ersatzneubau ist im 1. Quartal 2026 geplant.
Zur Einhaltung des Termins zur Nutzungsaufnahme ist eine zeitnahe Einreichung des Bauantrages erforderlich.

Es wird empfohlen, die zusätzlichen Auszahlungen in Höhe von 1.321.000,00 EUR im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026 bereitzustellen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben: Ersatzneubau Kindertagesstätte „Storchennest“ Variante 1 (Bauantragsvariante) zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Voraussichtliche Gesamtkosten (Planung, Neubau, Außenanlagen ohne Abriss)	7.727.000,00 Euro
Finanzierung:	
Im Haushalt veranschlagte Investitionskosten (Planung, Neubau, Außenanlagen, Abriss)	6.406.000,00 Euro
Fördermittel	140.000,00 Euro
Veräußerung Entwicklungsfläche I	770.000,00 Euro
Weitere Grundstücksveräußerungen	411.000,00 Euro

Bei der Haushaltsplanung wurde davon ausgegangen, dass der Abriss für den Neubau einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen zwingend erforderlich ist.
Aus diesem Grund erfolgte die Planung der Abrisskosten im Finanzhaushalt mit 406 Tsd. Euro.

Da nun aufgrund der Umplanung davon ausgegangen wird, dass das Grundstück, auf dem sich die Kindertagesstätte derzeit befindet, nicht für die neue Kindertagesstätte erforderlich ist, müssten die Abrisskosten im Ergebnishaushalt veranschlagt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Abriss nicht zwingend notwendig. Die für den Abriss geplanten Mittel können für den Neubau eingesetzt werden. Der Abriss kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Der verbleibende Fehlbetrag in Höhe von 411 Tsd. Euro soll durch liquide Mittel aus bisher nicht geplanten Grundstücksveräußerungen gedeckt werden.
Hierfür könnten Einzelgrundstücke, die ursprünglich über Erbbaupacht vergeben werden sollten, zur Veräußerung freigegeben werden (z.B. Hauptstraße 15). Das Interesse an Erbbaupachtgrundstücken ist immer noch äußerst gering.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen