

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2022/083 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt Verfasser: Frau Zückler	Datum: 06.12.2022
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	15.12.2022	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	03.01.2023	nicht öffentlich
Stadtrat	05.01.2023	öffentlich

Betreff:

Finanzierung Grundschule "G. E. Lessing"/Kantstraße 7 Haushalt 2023 - überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr. 033/2020 vom 16. April 2020 (Vorlage B 2020/025), Umsetzung des Bauvorhabens Schulerweiterung G.-E.-Lessing Grundschule
- Projektinformation TUA 3. März 2022
- Projektbericht TUA 24. November 2022

Allgemeines:

Das Projekt Lessingschule teilt sich in folgende Teilprojekte:

- A Erweiterung Grundschule Lessing
- B Kantstraße 7 – Bauabschnitt 1: Innensanierung
- C Maßnahmen Instandhaltung Bestandsgebäude

Bauten- / Projektstand/ Terminsituation:

(→ Siehe Projektbericht v. 24. November 2022 - Fotodokumentation sowie Details zum Planungs- und Bautenstand)

A Erweiterung Grundschule Lessing

Die Ausführungsplanung liegt, bis auf die Außenanlage rund um den Neubau, vollständig vor. Die Vergabe der Baulose ist zu ca. 95 % abgeschlossen.

Die Arbeiten an der Erweiterungsaußenfläche zwischen Schule und Kita Willi sind bis auf restliche Pflanzarbeiten abgeschlossen. Die Fläche ist bereits seit Sommer 2022 zur Nutzung freigegeben.

Am Neubau ist die Errichtung der Winkelstützwand für den Lichthof abgeschlossen. Die Rohbauarbeiten sind bis auf wenige Restleistungen ebenfalls fertiggestellt. Aktuell wird an der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) gearbeitet. Parallel dazu beginnen die Arbeiten des Innenausbaus durch Trockenbau, Elektroinstallation sowie Heizung/ Lüftung/ Sanitär.

Die Ausführungen der beauftragten Gewerke schreitet gemäß Bauablaufplan vom 17. Juni 2022 stetig voran. Dem avisierten Übergabetermin Sommer 2023 steht aus heutiger Sicht nichts entgegen.

Damit die Bauleistungen weiterhin planmäßig und kontinuierlich abgearbeitet werden können, müssen die Restbeauftragungen im ersten Quartal durchgeführt werden.

B Kantstraße 7 – Bauabschnitt 1: Innensanierung

Das ehemalige Pfarrhaus ist zum 1. August 2022 vom Pfarrlehn zu Potschappel auf Grundlage eines Erbbaupachtvertrags in den Besitz der Stadt Freital übergegangen. Das 1. Obergeschoss sowie ein Raum im Erdgeschoss des Gebäudes sind zwar für Kinderbetreuung bzw. Schüler-Angebote in Nutzung, doch ist der größere Anteil der Räumlichkeiten zunächst einer niedrigschwelligen Sanierung sowie bauordnungsrechtlich begründeter Ergänzungen (z.B. zweiter baulicher Rettungsweg) zu unterziehen. Diese Maßnahmen sind Bestandteil des 1. Bauabschnittes und aktuellen Förderprojektes. (Ausblick: Der 2. Bauabschnitt umfasst die Maßnahmen zur Ertüchtigung der Gebäudehülle und ist im Fördergebiet Freital – Urbanität am Fluss platziert.)

Aufgrund des bis zum 31. Dezember 2023 laufenden Bewilligungszeitraumes müssen innerhalb des ersten Quartals 2023 nahezu alle Bauleistungen zur Beauftragung gebracht werden.

C Maßnahmen Instandhaltung Bestandsgebäude

Aus den abgestimmten Nutzungsverteilungen (Kantstraße 7, Erweiterungsbau und Bestandsbau) ergeben sich Umstrukturierungen in der Bestandssubstanz.

Im Bestandsgebäude sind u.a. Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss hinsichtlich Umnutzung der Klassenräume in Horträume, Umbau von WC-Bereichen für die Grundschule (EG und 2.OG) und die damit einhergehende Neuschaffung von WC-Bereichen für die Oberschule im Dachgeschoss sowie die Erweiterung des Lehrerzimmers im 2. Obergeschoss und der damit verbundenen Schaffung eines Büros für die stellvertretende Leitung Grundschule geplant.

Die Ausführung der Leistungen ist ab September 2023 angedacht.

Kostensituation:

In der nachfolgenden Tabelle sind die ursprünglichen Kostenansätze und deren Entwicklung bis zum jetzigen Zeitpunkt dargestellt.

Angaben in Euro	Investitionsmaßnahme		Instandhaltung
	Erweiterung Grundschule Lessing	Kantstraße 7 1. Bauabschnitt	Maßnahmen Instandhaltung Bestandsgebäude
Kostenansatz ursprünglich (Fördermittelantrag)	4.156.400 Euro	400.000 Euro	0,00 Euro
Kostenansatz aktuell	5.244.000 Euro (Kostenberechnung + Prognose Abrechnung)	862.000 Euro (Kostenschätzung)	340.000 Euro (Kostenschätzung)
Differenz	1.087.600 Euro	462.000 Euro	340.000 Euro

- Auswirkungen der baupreislichen Erhöhung zeigen sich durch die eingehenden Angebote, insbesondere im Stahlpreis der Bewehrung (der Tonnagepreis hat sich mit ~2.100Euro/t inzwischen nahezu verdoppelt).
- Detailliert geplante und mit Medienträgern abgestimmte Medienumverlegung; Teuerung bei Flächengestaltung; Teuerung bei der Entsorgung Bodenaushub
- Ergebnis: Kostenberechnung Juli 2021 (4.418.000 Euro)
- Aufgrund der Bedingung die Durchfahrt auf der Kantstraße im Zuge der Decklagensanierung Dresdner Straße zu erfüllen, musste der Kranstandort sowie der geplante Kran geändert werden.
- Es erfolgte eine Überprüfung der Kostenansätze aus der Kostenberechnung 2022 und der bautechnologischen Ansätze (im Hinblick auf Baupreisentwicklung, Materialverfügbarkeiten und Personalkostensteigerungen) sowie die prozentuale Anpassung der Nebenkosten.
- Ergebnis: Kostenprognose Juli 2022 (5.244.000 Euro)

B Kostenerhöhung Kantstraße 7– Bauabschnitt 1: Innensanierung

- Die ursprüngliche Kostenschätzung stammt vom 2. März 2020, also aus einer Zeit, *bevor* – bedingt durch Corona, unterbrochene Lieferketten, Lieferengpässe, geopolitische Randbedingungen, Energiepreisexplosion, Personalkostensteigerungen u. dgl. m. – Projektkosten erheblich anstiegen.
- Zudem wurden in 2021/2022 ein mehrfach abgestimmtes detailliertes Nutzungskonzept erarbeitet und Detailuntersuchungen vorgenommen, woraus inhaltliche Weiterungen (z.B. Erfordernis für sicherheitstechnische Anlagen und Erfordernis für zweiten baulichen Rettungsweg) sowie die Notwendigkeit eines Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahrens resultieren.
- Aufgrund der inhaltlichen Ausweitung und der erheblichen Preissteigerungen in den Kostengruppen 300 und 400 kommt es zu einer entsprechenden Erhöhung der Baunebenkosten (KG 700).

C Maßnahmekosten Instandhaltung Bestandsgebäude

Die Anpassungsmaßnahmen ergeben sich aus den abgestimmten Nutzungsverteilungen und Defiziten in der Bestandsnutzung. In 2022 wurde diese inhaltlich abgestimmt und im Rahmen einer Kostenschätzung ein erster Kostansatz auf Basis aktueller Baupreise ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittelbedarfe sind in der Haushaltsplanung 2023 bereits berücksichtigt. Um Ausschreibung, Vergabe und Ausführung der Teilmaßnahmen „Erweiterung Grundschule Lessing und Kantstraße 7“ kontinuierlich fortführen und diese in 2023 abschließen zu können, ist für die "haushaltslose" Zeit eine entsprechende haushaltsrechtliche Grundlage (Verpflichtungsermächtigung - VE) zu schaffen.

A Erweiterung Grundschule Lessing (Investitionsnummer 21110119001)

Projektgesamtkosten	5.243.768,96 Euro
Ist 2019 bis 2021 + HH-Ermächtigung 2022	3.349.968,96 Euro
VE 2023 bisher	1.273.700,00 Euro
Differenz (Gesamtkosten abzüglich Ist + HH-Erm. 2022 sowie VE 2023 bisher) = überplanmäßige VE	620.100,00 Euro
VE 2023 benötigt (VE 2023 bisher + Differenz)	1.893.800,00 Euro

B Kantstraße 7 – Bauabschnitt 1: Innensanierung (Investitionsnummer 21110122002)

Projektgesamtkosten	862.000,00 Euro
Ist 2021 bis 2022 + HH-Ermächtigung 2022	373.700,00 Euro
VE 2023 bisher	26.300,00 Euro
Differenz (Gesamtkosten abzüglich Ist + HH-Erm. 2022 sowie VE 2023 bisher) = überplanmäßige VE	462.800,00 Euro
VE 2023 benötigt (VE 2023 bisher + Differenz)	489.100,00 Euro

C Umbaumaßnahmen Bestandsgebäude

Für die geplanten Umbaumaßnahmen Bestandsgebäude werden die Mittel erst mit dem vollzugsreifen Haushalt 2023 benötigt. Die hier benötigten Mittel in Höhe von 340.000,00 Euro sind Bestandteil der Haushaltsanmeldung 2023.

Für die unter A und B aufgeführten Teilmaßnahmen „Erweiterung Grundschule Lessing und Kantstraße 7“ wird gemäß der vorstehenden Übersichten die Bewilligung überplanmäßiger VE in Höhe von insgesamt 1.082.900,00 Euro notwendig. Gemäß § 81 Abs. 5 SächsGemO sind überplanmäßige VE zulässig, wenn ein dringender Bedarf besteht und der in der Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der VE nicht überschritten wird. Diese Voraussetzungen liegen vor. Beim Projekt „Ersatzneubau Kita Pesterwitz wurde eine VE in Höhe von 1.650.000,00 Euro veranschlagt. Dieses Vorhaben wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt. Damit steht diese VE zur Deckung des überplanmäßigen Bedarfs zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt zur weiteren Finanzierung der Baumaßnahme „Erweiterung Grundschule Lessing“ (Erweiterung Schule und 1. Bauabschnitt Kantstraße 7, Produktkonto 211101.785110, Grundschulen, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 1.082.900,00 Euro, die zu Lasten der Verpflichtungsermächtigung beim Vorhaben „Ersatzneubau Kita Pesterwitz“ (Produktkonto 365101.785110, Kindertagesstätten, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) gedeckt wird.

Rumberg
Oberbürgermeister