Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2023/027 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt Verfasser: Herr Stöckl/Silvio Messerschmidt	Datum: 31.03.2023
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	20.04.2023	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	27.04.2023	nicht öffentlich
Stadtrat	04.05.2023	öffentlich

Betreff:

Entwicklung Kantstr. 7 zur Gemeinbedarfseinrichtung 2.BA äußere Hülle (FUAF) - Bewilligung überplanmäßige Auszahlung/Verpflichtungsermächtigung, Beschluss zur Umsetzung des Vorhabens

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss Nr. 033/2020 vom 20.04.2020 (Vorlage B 2020/025), Umsetzung des Bauvorhabens Schulerweiterung G.-E.-Lessing Grundschule mit den Teilprojekten „Schulerweiterung“ und „Sanierung Kantstraße 7“
- Projektinformation TUA 03.03.2022
- Projektbericht TUA 24.11.2022
- Beschluss Nr. 003/2023 vom 09.01.2023 (Vorlage B 2022/083): Überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung zur Finanzierung der Erweiterung Grundschule „G.-E.-Lessing“ sowie des 1. Bauabschnitts (= Innenbereich) der Kantstr. 7

Allgemeines

Die Gegenstände dieser Beschlussvorlage sind *Gebäudehülle* und *Freianlage* (kurz zusammengefasst: 2. BA äußere Hülle (FUAF)) des ehemaligen Pfarrhauses Kantstraße 7 in Freital-Potschappel. Diese Baumaßnahme ist Bestandteil des SEKO's „Freital Urbanität am Fluss“ (FUAF) und wird im Rahmen des Fördergebietes über das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ gefördert.

Hintergrund

Zum 01.08.2022 erfolgte bezüglich des ehemaligen Pfarrhauses auf der Kantstraße 7 in Freital-Potschappel im Rahmen einer erbbaurechtlichen Vereinbarung der Besitzübergang vom Pfarrlehn zu Potschappel an die Stadt Freital. Ziel des Vorhabens auf Seiten der Stadt ist, das vorhandene Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der Lessing-Schule in derer baulicher Erweiterungsmaßnahme und daran anschließender Nutzungserweiterung einzubeziehen.

Am Ansatz einer niedrighschwelligen, moderaten und sparsamen Sanierung im Sinne einer Beschränkung auf wirklich nur erforderliche Maßnahmen wird weiterhin festgehalten. Allerdings machen Erkenntnisse aus inzwischen vorliegenden Sachverständigengutachten zu schadhafter Bausubstanz sowie die bereits abgeschlossene Entwurfsplanung einen wesentlich größeren Maßnahmenumfang notwendig (z.B. aufgrund von Rissen und Ausplatzungen im Mauerwerk der Zwerchgiebel, durchnässter Dachdämmung, Asbest in der Nutzungseinheit des Dachgeschosses, feuchten Außenwänden im Kellerbereich, eines fehlenden zweiten baulichen Rettungswegs aus dem ersten Obergeschoss etc.).

Baubeschreibung

Bestandteile des hier beschlussgegenständlichen 2. Bauabschnitts sind:

- Gebäudehülle (von Kelleraußenwänden über Fassade bis Dach)
 - o Wiederherstellung der Regendichtigkeit und Standsicherheit beim schadhaften Sandsteinmauerwerk der Zwerchgiebel
 - o Wiederherstellung der Regendichtigkeit der Dachhaut
 - o Austausch durchnässter Dachdämmung
 - o Trockenlegung der Kelleraußenwände durch Abdichtung gegen Erdfeuchte
- Außentreppe (2. baulicher Rettungsweg),
- Außenaufzug (zwecks Barrierefreiheit),
- Freianlage (Neugestaltung).

Weiterführende Angaben sind der Anlage 07 zu entnehmen.

Besonderheiten

Die besonderen Herausforderungen bestehen im räumlich sehr beschränkten Baufeld und der parallel zur baulichen Maßnahme erfolgenden Nutzung durch den Kinder- und Jugendhilfverein im 1. OG sowie durch eine Schülerband im EG.

Projektterminierung

Da es sich bei der Städtebauförderung um eine Gebietsförderung handelt, gibt es in diesem Programm keinen maßnahmebezogenen Zuwendungsbescheid, sondern nur Jahresscheiben, die auf der Grundlage der beantragten Maßnahmenliste bewilligt werden. In diesem Fall liegt für die Förderung dieses Objektes ein Zuwendungsbescheid der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank vom 15.11.2022 vor, welcher in zwei Jahresscheiben diese Maßnahme beinhaltet.

- bis 12/2023 Ausschreibung der Bauleistungen
- bis 05/2024 Abschluss der Baumaßnahmen am Gebäude
- bis 10/2024 Abschluss der Baumaßnahmen zur Freianlage
- bis 11/2025 Fertigstellungspflege Ansaat + Pflanzungen

Im Jahr 2023 sollen errichtet bzw. ausgetauscht oder saniert werden die Fluchttreppe, die Dachkonstruktion, die Dachflächen, der Außenaufzug, die Fassade, die Fenster und die Außentüren. Für das Jahr 2024 sind vorgesehen die Abdichtung im Fundamentbereich, die Freianlagen mit Erdbau, Ansaat, Pflanzung und Wegebau. Die Fertigstellungspflege wird in den Jahren 2024 und 2025 ausgeführt.

Kostensituation:

In der nachfolgenden Tabelle ist der ursprüngliche Kostenansatz und dessen Entwicklung bis zum jetzigen Zeitpunkt dargestellt.

	Investitionsmaßnahme 2. BA äußere Hülle (FUAF)
Kostenansatz ursprünglich (Grobkostenschätzung FUAF)	650.000,00 €
Kostenansatz aktuell (Zuwendungsantrag)	981.241,06 € (Kostenschätzung vom 30.01.2023)
Mehrbedarf	331.241,06 €

Der zuletzt aufgekommene Mehrbedarf resultiert insbesondere aus zusätzlichen Entkernungsmaßnahmen aufgrund von Schadstoffen, erhöhtem Dachsanierungsaufwand und einer Ausweitung der Maßnahmen für Barrierefreiheit.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Ergebnis der im Herbst 2022 bis einschließlich Januar 2023 ausgeführten Entwurfsplanung sowie der in dieser Zeit vorgelegten Sachverständigengutachten kam es zu einer Präzisierung der Gesamtkosten, die nun bei 981.241,06 € liegen. Dem stehen in den Haushalts- und Finanzplanungen 2022 bis 2025 veranschlagte Haushaltsermächtigungen in Höhe von insgesamt 666.600,00 € gegenüber.

	Gesamt	2023	2024	2025
Gesamtkosten (gerundet)	981.400,00 €	611.700,00 €	345.200,00 €	24.500,00 €
<i>Baukosten</i>	<i>804.000,00 €</i>	<i>485.300,00 €</i>	<i>307.700,00 €</i>	<i>11.000,00 €</i>
<i>Baunebenkosten</i>	<i>177.400,00 €</i>	<i>126.400,00 €</i>	<i>37.500,00 €</i>	<i>13.500,00 €</i>
Haushaltsermächtigungen insgesamt	666.600,00 €	442.600,00 €	224.000,00 €	0,00 €
<i>HH-Reste 2022</i>	<i>16.600,00 €</i>	<i>16.600,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
<i>Ansätze (2024 = VE geplant)</i>	<i>650.000,00 €</i>	<i>426.000,00 €</i>	<i>224.000,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Saldo	314.800,00 €	169.100,00 €	121.200,00 €	24.500,00 €
üpl. Auszahlung 2023	169.100,00 €	169.100,00 €		
üpl. VE 2024/2025	145.700,00 €		121.200,00 €	24.500,00 €

Aus der vorstehenden Übersicht wird deutlich, dass zur Finanzierung des Vorhabens im Haushaltsjahr 2023 die Bewilligung einer überplanmäßigen (üpl.) Auszahlung in Höhe von 169.100,00 € und für die Haushaltsjahre 2024/2025 die Bewilligung einer üpl. Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von insgesamt 145.700,00 € notwendig wird. Für die Deckung des überplanmäßigen Auszahlungsbedarfes stehen liquide Mittel zur Verfügung. Die Deckung der üpl. VE erfolgt zu Lasten der geplanten VE (insgesamt 1.470.000,00 €) zum Vorhaben Hochwasserschutz Poisenbach (unterhalb Lohberg). Der Stand der laufenden Planungen lässt eine Ausschreibung/Vergabe von Bauleistungen im Jahr 2023 nicht zu, so dass es hier zu zeitlichen Verschiebungen kommen wird.

Gemäß § 79 bzw. § 81 Abs. 5 SächsGemO sind üpl. Auszahlungen bzw. VE zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht, die Finanzierung gewährleistet ist und der Gesamtbetrag der in der Haushaltssatzung veranschlagten VE nicht überschritten wird. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Großen Stadt Freital ist die Entscheidung über die Bewilligung von üpl. Auszahlungen und VE bei Beträgen über 100.000,00 € je Einzelfall dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital vorbehalten.

Das Vorhaben wird im Rahmen der Städtebauförderung über das Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP) Freital - Urbanität am Fluss (FUAF)“ zu zwei Dritteln von Bund und Land gefördert. Für die ursprünglich angesetzten Gesamtkosten von 650.000,00 € liegen die entsprechenden Zuwendungsbescheide vor. Im Fortsetzungsantrag Städtebauförderung für das Jahr 2023 konnte der o. g. Mehrbedarf zum Vorhaben aus zeitlichen Gründen keine Berücksichtigung finden, so dass der Mehrbedarf erst im Rahmen des Fortsetzungsantrags Städtebauförderung 2024 nachträglich angemeldet werden kann. Die auf den Mehrbedarf entfallenden anteiligen Zuwendungen in Höhe von 220.900,00 € können deshalb aktuell nicht zur Deckung herangezogen werden.

Die letztgenannten Zuwendungen sind Bestandteil des für das Fördergebiet „Freital - Urbanität am Fluss (FUAF)“ angesetzten Gesamtfinanzrahmens, der nicht um diesen Betrag aufgestockt werden kann. Insofern führt die Verwendung dieser Zuwendungen für das Vorhaben Kantstr. 7 dazu, dass ein anderes Vorhaben im Fördergebiet nicht oder nicht im geplanten Umfang realisiert werden kann.

Folgekosten

Weil das ehemalige Pfarrhaus Kantstraße 7 erst im August 2022 vom Pfarrlehn Potschappel an die Stadt Freital übergang, liegen derzeit keinerlei Verbrauchswerte aus den Vorjahren für einen Vergleich der jährlichen Betriebskosten vor.

Aufgrund der Sanierungsmaßnahmen (Verbesserte Dachdämmung, Erneuerung Fenster u. Außentüren) ist jedoch mit einer geringfügigen Verringerung der Heizkosten zu rechnen. Allerdings sind wegen des Verzichts auf Vollwärmeschutz keine signifikanten Abweichungen bei den Verbräuchen bzw. den Heizkosten zu erwarten. Bei den anderen Kostenfaktoren wird ebenfalls von keinen erheblichen Abweichungen gegenüber der bisherigen Nutzung ausgegangen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Betriebskosten für das 1. Obergeschoss im Rahmen der Fremdvermietung an eine Kinder- und Jugendhilfe-Einrichtung (KJV) umgelegt werden.

Des Weiteren fallen für das Gebäude zusätzliche Abschreibungen an, welche in der aktuellen Haushaltsplanung bereits berücksichtigt wurden. Bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren betragen diese, nach Abzug der Auflösung des Sonderpostens für die erhaltenen Investitionszuwendungen, ca. 6.550 €/a.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bewilligt zur weiteren Finanzierung des Vorhabens „Entwicklung Kantstr. 7 zur Gemeinbedarfseinrichtung 2. BA äußere Hülle (FUAF)“ im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen)**
 - a) eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 169.100,00 € (Deckung aus liquiden Mitteln) und**
 - b) eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung 2024/2025 in Höhe von 145.700,00 € (Deckung aus Vorhaben „Hochwasserschutz Poisenbach Lohberg“, Produktkonto 552001.785130 - Gewässer/Hochwasserschutz, Auszahlungen für sonstige Vorhaben).**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die Umsetzung des Vorhabens „Entwicklung Kantstr. 7 zur Gemeinbedarfseinrichtung 2. BA äußere Hülle (FUAF)“.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 01 - Liegenschaftskarte
- Anlage 02 - Freianlagenplan
- Anlage 03 - Nord-Süd-Schnitt
- Anlage 04 - Ost-West-Schnitt
- Anlage 05 - Bilder
- Anlage 06 - Baubeschreibung