

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2023/069 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt Verfasser: Herr Messerschmidt	Datum: 03.11.2023
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	28.11.2023	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.11.2023	nicht öffentlich
Stadtrat	07.12.2023	öffentlich

Betreff:

Beschluss zur Umsetzung des Bauvorhabens „Sanierung Gebäudehülle Steigerstraße 14 (Alte Schule Kleinnaundorf)“

Sach- und Rechtslage:

Hintergrund

Das alte Schulhaus in Kleinnaundorf wurde 1893 erbaut und befindet sich an der Steigerstraße 14 in Freital. Am gesamten Gebäude sind erhebliche Putzschäden und Risse zu erkennen - an mehreren einzelnen und zum Teil auch großflächigen Abschnitten ist der Putz bereits abgefallen. Die vorhandenen Holzfenster weisen überwiegend einen stark defizitären Zustand auf. Dachrinnen und Fallrohre sind stark gealtert.

Um die Gebäudesubstanz dauerhaft zu erhalten, sind die vorhandenen Schäden an der Gebäudehülle zu beseitigen.

Das Gebäude ist an den Heimatverein „G-Haus“ Kleinnaundorf e.V. vermietet und wird durch diesen zur Bereicherung des Stadteillebens mit vielfältigen Angeboten betrieben.

Baubeschreibung

Die Fenster im Kellergeschoss wurden bereits im Zuge von Teilsanierungsmaßnahmen im Jahr 2015 ausgetauscht und bleiben bestehen. Die Fenster vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss werden ausgetauscht. Eine historische Ansicht des Gebäudes ist leider nicht vorhanden, weswegen sich die Fensterteilung und -gestaltung nach den vorhandenen Fenstern richtet. Demnach erhalten die neuen Holzfenster einen mittleren Pfosten und im oberen Drittel ein Oberlicht. Die Fensterflächen unterhalb des Kämpfers werden nochmals durch horizontale Sprossen geteilt. Die Oberlichter der Erdgeschossfenster sind als Rundbogen auszuführen.

Im Jahr 2015 entstanden ebenfalls neue Außentüren im Kellergeschoss, um einen zweiten baulichen Rettungsweg herzustellen. Diese Türen bleiben bestehen. Die historische Haupteingangstür auf der Ostseite bleibt erhalten und wird aufgearbeitet. Die rückseitige bestehende Kunststofftür auf der Westseite wird gegen eine Holz-Außentür passend zur Fenstergestaltung ausgetauscht.

Die Bereiche des Sockels, der Gesimse sowie der Fensterfaschen, die aus Sandstein bestehen, werden gereinigt, ausgebessert und gestrichen. Der vorhandene Außenputz wird sorgsam abgeschlagen und komplett erneuert. An den Giebelseiten sind die Lisenen zu beachten und wiederherzustellen.

Besonderes Augenmerk muss auf das Wandbild an der Haupteingangstür auf der Ostseite gelegt werden. Das Wandgemälde und der Schriftzug sind zu sichern und durch einen Restaurator aufzuarbeiten. Dabei müssen auch kleine Teilbereiche ersetzt werden.

Nach Erneuerung des Putzes wird die Fassade in einem erdfarbenen/beigen Farbton gestrichen. Die Auswahl der Farbe erfolgt nach Bemusterung in Anlehnung an die aktuelle Farbigkeit des bestehenden Wandbildes.

Im Zuge der o.g. Maßnahmen an der Fassade werden auch die Dachrinnen und Fallrohre aus Zink erneuert. Die Dachfläche wird auf Schadstellen kontrolliert und bedarfsweise ausgebessert.

Um die Nutzbarkeit des Gebäudes zu verbessern, wird auf der Westseite des Gebäudes ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss mit einer Rampenanlage geschaffen, die einen direkten Zugang zum Flur hat.

Für die Sanierung der Fassade und den Austausch der Fenster liegt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bereits vor.

Bauablauf

Es wird mit einer reinen Bauzeit von ca. 8 Monaten gerechnet. Aktuell befindet sich die Ausführungsplanung in Bearbeitung. Die Vergabe der Bauleistungen soll im I. Quartal 2024 erfolgen, die bauliche Ausführung im April 2024 beginnen.

Baukosten

Die berechneten Kosten für die Planungsfortführung (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Bauüberwachung) und die bauliche Ausführung belaufen sich aktuell auf insgesamt 638.903,40 Euro und teilen sich wie folgt auf:

Kostengruppe	Kosten (brutto)
300	437.610,13 Euro
400	6.188,00 Euro
500	90.202,00 Euro
600	35.700,00 Euro
700	69.203,27 Euro
gesamt	638.903,40 Euro

Für das Vorhaben wurde mit Bescheid vom 12. September 2023 eine Zuwendung nach der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Ländliche Entwicklung - RL LE/2014) bewilligt. Die Zuwendungshöhe beträgt 75% bzw. 479.177,55 Euro. Der städtische Eigenanteil beträgt folglich 159.725,85 Euro.

Für die bisherigen Planungsleistungen (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) fielen weitere Kosten in Höhe von 12.204,41 Euro an.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Finanzierung des Vorhabens wurde in der Haushalts- und Finanzplanung 2023 und 2024 eine Haushaltsermächtigung in Höhe von insgesamt rund 640.000,00 Euro (2023 = 206.000,00 Euro; 2024 = 434.000,00 Euro) veranschlagt. Für die Haushaltsermächtigung des Jahres 2024 ist außerdem eine Verpflichtungsermächtigung vorhanden. Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben ohne zeitliche Unterbrechungen (Erlass der Haushaltssatzung 2024) auch im Haushaltsjahr 2024 fortgeführt werden.

Folgekosten

Infolge der teilweisen Sanierung der Gebäudehülle sind künftig verringerte Betriebskosten (insbesondere Heizung) zu erwarten.

Aus den Investitionskosten ergibt sich ein zusätzlicher jährlicher Abschreibungsaufwand in Höhe von rund 38.300,00 Euro, der teilweise durch die Erträge (rund 28.750,00,00 Euro) aus der Auflösung des Sonderpostens aus der bewilligten Investitionszuwendung gegenfinanziert wird.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens „Sanierung Gebäudehülle Steigerstraße 14 (alte Schule Kleinnaundorf)“.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1	Luftbild + Lageplan
Anlage 2	Fotodokumentation
Anlage 3	Planunterlagen