

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 036/FB4/2016/2



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	14.03.2016	nicht öffentlich
Stadtausschuss	21.03.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.04.2016	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Neubau Hort Grundschule Ost - Finanzierungsbeschluss mit vorgezogenem Baubeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Errichtung eines Neubaus für einen Hort für 200 Kinder an der Grundschule Ost als freistehendes eingeschossiges Gebäude mit 8 Gruppenräumen und einem Mehrzweckraum, in dem die Speiseversorgung der Grundschüler stattfindet.  
Die Kosten für Neubau einschließlich Ausstattung und Baunebenkosten belaufen sich auf maximal 2.610.000 Euro.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Vorbereitungen für die Baumaßnahme zu treffen.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:**

Gemäß Beschluss des Stadtrates Nr. 10/2016 vom 01.02.2016 wurde die Errichtung eines Hortneubaus an der Grundschule Ost beschlossen. Das Architekturbüro Giersdorff Architekten wurde per Beschluss StA5/2016 vom 16.02.2016 mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung des Gebäudes beauftragt.

In der Vorplanung wurden folgende Möglichkeiten zur Errichtung eines Hortneubaus für 200 Kinder einschließlich eines Speiseraums/Mehrzweckraums für die Grundschule untersucht:

- eigenständiger Neubau ohne Anbindung an das Schulgebäude
- Anbau an Nordfassade der GS durch Kopplung über die bestehende Turnhalle
- Anbau an Westfassade der GS
- Anbau an Ostfassade der GS
- 2-geschossiges Hortgebäude

Bei den Voruntersuchungen hat sich das **eingeschossige freistehende Hortgebäude** als **wirtschaftlichste und praktikabelste Variante** herausgestellt. Die Grundstücks- und Platzverhältnisse erlauben eine Eingeschossigkeit. Die Erschließung ist auch von der Uferstraße aus gegeben. Bei dieser Variante nördlich des Bestandsgebäudes ist eine eigenständige Funktion ohne Überschneidung zum Schulbetrieb möglich (freier Träger). Alle Aufenthaltsräume können sehr einfach entlang der Fassade angeordnet und so ausreichend natürlich belichtet werden. Der Mehrzweckraum (auch Speiseraum für die Schule) in Eingangsnähe kann getrennt vom Hortbetrieb z.B. bei Abendveranstaltungen genutzt werden. Das Bestandsgebäude könnte während der Bauzeit völlig unangetastet und ohne jegliche Eingriffe weiterbetrieben werden. Das freistehende Gebäude ist konstruktiv und brandschutztechnisch sehr einfach und flexibel baubar. Es ist barrierefrei. Eine spätere Anbindung an das Bestandsgebäude oder ein Umbau mit anderem Nutzungsschwerpunkt sind später möglich.

Der Weg der Schulkinder zu Schulspeisung und Hort führt über den Schulhof.

Die räumliche und klimatische Kopplung an die Ostfassade bietet zwar die komfortable Nutzung der neuen Räumlichkeiten, auch von den Kindern und Mitarbeitern der bestehenden Schule. Dadurch wäre eine stärkere Einbeziehung in den Schulalltag möglich (Ganztagskonzept). Der Mehrzweckraum könnte als zentrales Element in den Übergangsfur eingebunden werden. Diese Variante ist aber mit Mehraufwendungen wegen der Eingriffe in die vierteilige Bausubstanz und dem erhöhten Flächenbedarf der Kopplung verbunden. Mit einem baulich erhöhten Aufwand für Brandschutz ist zu rechnen. Der laufende Schulbetrieb würde während der gesamten Bauzeit gestört. Ein barrierefreier Zugang müsste realisiert werden. Der finanziell aufwändige Ein- oder Anbau eines Aufzuges mit technisch komplizierter Anbindung an 6 verschiedene Höhenniveaus und Umbau des Nordtreppenhauses wäre erforderlich. In der späteren Wartung und Unterhaltung entstünden für den Aufzug weitere nicht unerhebliche Kosten.

Aus baulicher und kostenseitiger Sicht spricht alles für ein eigenständiges Gebäude. Es lässt sich einfacher errichten, birgt entgegen der gekoppelten Variante kaum Potential für Probleme während der Ausführung und ist konstruktiv variabler.

Aus konzeptioneller- und Betreibersicht ist zu sagen, dass es einerseits einen eigenständigen Hort mit allen Freiheiten in der Nutzung und andererseits die Chance der konzeptionellen Kopplung von Schule und Hort gibt. Es soll eine klare Trennung der Nutzung Schule von der Nutzung Hort, betrieben durch einen freien Träger, geben. Nicht zuletzt bleibt die freistehende Variante für eine spätere Umnutzung des Gebäudes (z.B. bei Rückgang der Kinderzahlen) flexibler nutzbar,

bis hin zur Abtrennung vom Schulgrundstück mit Erschließung von der Uferstraße aus.

### **Vertragsvarianten Bauleistungen**

Aus finanziellen, zeitlichen und koordinations-technischen Gründen ist darüber zu entscheiden, ob die Bauleistungen an einen Generalunternehmer oder an Einzelfirmen vergeben werden sollen.

Der Generalunternehmer (GU) übernimmt alle Bauleistungen. Der GU ist allein in der Erfüllungs- und Mängelbeseitigungspflicht. Alle Bauleistungen erfolgen auf Grundlage einer separaten Planung und werden durch einen separaten Planer überwacht.

Vorteile: keine Gewerke-Koordination für Planer und Stadt, schnelle Bauzeit, alleinige Mängelbeseitigungspflicht

Nachteile: kein Einfluss auf die Vergabe von Bauleistungen / nur bedingt Einfluss auf Qualitäten

Beim Modell der **Einzelvergabe** ist ein 100%iger Einfluss auf Qualität und Quantität des Bauwerkes gegeben. Bei der Auswahl von zuverlässigen Vertragspartnern (Baufirmen) behält die Stadt in gewisser Weise ihr volles Mitspracherecht.

Eine Vergabe der Bauleistungen im Rahmen von beschränkten Ausschreibungen mit Losen bis zu einem Auftragswert gemäß VOB/A § 3 wird angestrebt (50 T€ Ausbaugewerke, 150 T€ Außenanlagen, 100 T€ techn. Gebäudeausstattung und alle übrigen Gewerke).

Zur Verkürzung der Bauzeit ist die Vergabe eines größeren Loses für den "Erweiterten Rohbau" angedacht, welches Roh-, Trockenbau, Putz- und Fassadenarbeiten enthält.

Vorteile: Einfluss auf Ausbauqualitäten und -quantitäten, Einfluss auf die Vergabe von Bauleistungen, finanziell flexibel

Nachteile: hohe Koordinationskosten, längere Bauzeit, viele Gewährleistungspartner

**Die Stadtverwaltung empfiehlt trotz Dringlichkeit und des geringen Planungsvorlaufes die Einzelvergabe mit planerisch separater Begleitung. Die Mitentscheidung der Stadt bleibt in jeder Bauphase erhalten.**

*Der Bauausschuss stimmte am 14.03.2016 dieser Verfahrensweise zu.*

### **Vorgesehene Bauzeit:**

Baubeginn Gebäude	September 2016 (Rohbau, Trockenbau, Ausbau)
Baubeginn Außenanlagen	April 2017
Fertigstellung	Juli 2017 (Schuljahr 2017/2018)

Die Kostenschätzung ist als Anlage beigefügt. Danach betragen für die Variante eines freistehenden eingeschossigen Gebäudes die Gesamtkosten incl. Ausstattung und Baunebenkosten brutto 2.610.000 €.

### **Fördermittel gemäß Sächs. Investitionskraftstärkungsgesetz (VwV Investkraft)**

Die Errichtung des Neubaus Hort Grundschule Ost steht aus Sicht der Stadtverwaltung in der Priorität zu allen sonstigen Bauvorhaben (Brandschutz Multifunktionsgebäude, Neubau Röhrenbrücke, Außenanlagen Burgberg, Außenanlagen Gymnasium) an oberster Stelle.

Derzeit werden Fördermittel aus dem VwV „Investkraft“ in Höhe von ca. 1.497.900 € avisiert. Noch nicht geklärt ist, inwieweit diese Fördermittel mit anderen Förderprogrammen kumuliert werden können. Parallel wurden bereits

Fördermittel aus dem Programm „Kita Invest“ mit max. 50 % (= 1,3 Mio. €) und aus dem Programm Stadtumbau beantragt.

Die Meldung des Maßnahmeplans für VwV „Investkraft“ der Stadt Eilenburg an den Landkreis erfolgt bis Mai 2016.

Es wird in Aussicht gestellt, dass die Förderanträge an die SAB im November 2016 gestellt werden können.

Ein förderunschädlicher Baubeginn für Landesmittel wurde auf den 01.07.2016 festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

### Im Haushaltsplan 2016 sind eingestellt:

Einnahmen	900 T€
Ausgaben	1.000 T€
Eigenmittel	100 T€

### voraussichtliche Gesamtkosten

**2.610.000 €**

### Förderung für Stadt aus Sächsischem Investitionskraftstärkungsgesetz insgesamt

<b>Bundebudget Stadt</b>	<b>376.100,00 €</b> (kommt für Maßn. Nicht zum Einsatz)
<b>Landesbudget Stadt</b>	<b>938.600,00 €</b>
<b>Investpauschale</b>	<b>183.200,00 €</b>

Die Verwaltungsvorschrift (VwV Investkraft) trat am 23.02.16 in Kraft. Die Auslegung ist trotz mehrerer Informationsveranstaltungen immer noch strittig.

Die Finanzierung stellt sich für folgende Varianten zz. wie folgt dar:

#### Variante 1 – ausschließlich Sächs. Investitionskraftstärkungsgesetz

Ausgaben	2.610,0 T€
Einnahmen	1.121,8 T€ (Landesbudget u. Investpauschale)
Eigenmittel	1.488,2 T€

#### Variante 2 – „Kita Invest“ und Sächs. Investitionskraftstärkungsgesetz

Ausgaben	2.610,0 T€	
Einnahmen	1.305,0 T€	Sächs. Investitionskraftstärkungsgesetz 183,2 T€ (nur Investpauschale)
Eigenmittel	1.121,8 T€	

#### Variante 3 – Stadtumbau und Sächs. Investitionskraftstärkungsgesetz

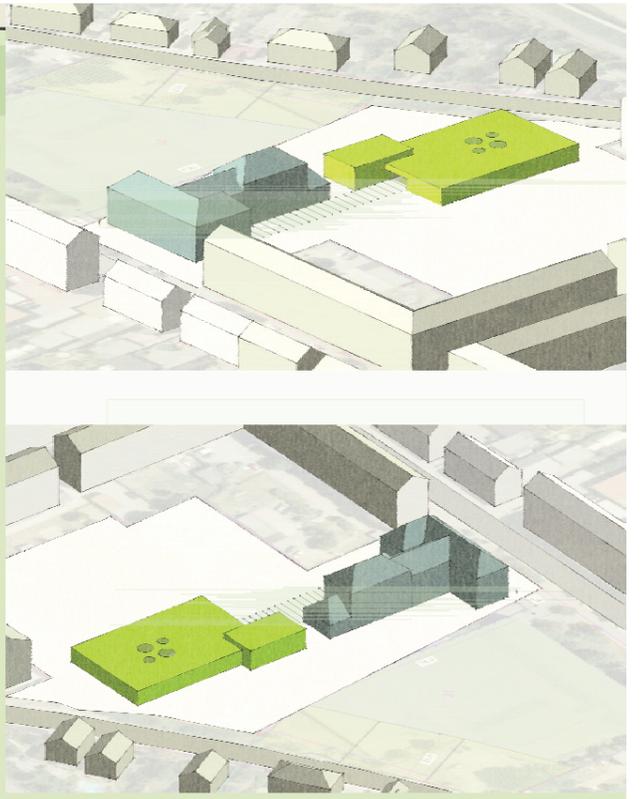
Ausgaben	2.610,0 T€		
Einnahmen	1.305,0 T€	Stadtumbau (2/3) 938,6 T€	Landesbudget 183,2 T€
Eigenmittel	183,2 T€ (insges.)		

Bei der Förderung über das Programm Stadtumbau ist zu beachten: Die Fachförderung hat Vorrang, Negativattest ist abzufordern. Maßnahmeliste bis Mai zum LRA, auch wenn noch kein Negativattest vorliegt. Über Stadtumbau darf nicht mehr gefördert werden, als über die Fachförderung, die beträgt 50%, dies entspricht 2/3 FÖMI im Stadtumbau, zzgl. Unseres 1/3 Anteil. Die zuwendungsfähigen Ausgaben betragen im Stadtumbau 75%.

Problem der Förderung über Stadtumbau: Maßnahme ist nicht als Einzelmaßnahme im SEKO dargestellt, es fehlen die Mittel. Ein separater Termin beim SMI ist erforderlich. Nachweis, dass ein Ergänzungsbau nicht ausreicht!

Im Rahmen des Haushaltsnachtrags würde zur Abwicklung die Variante 1 aufgenommen, soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4    Nein 0    Enthaltung 0    Befangen 0
Stadtausschuss	Ja 7    Nein 0    Enthaltung 2    Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



# VARIANTE 1

NEUBAU HORT GRUNDSCHULE OST

**KOSTEN nach DIN 276 (Vorplanung!)  
Hortneubau Grundschule EB Ost**
**Stand 01.03.2016  
VARIANTE 1 Vorplanung**

Diese Variante definiert ein freistehendes, eigenständiges Gebäude.

Standart: mittel  
Bauart: massiv

KG	Beschreibung	Menge	Einheit	EP	Einheit	
<b>KG 100</b>	<b>Grundstück</b>					
	Kaufpreis		0	pausch	0 €	0,00 €
	Grundstücksnebenkosten		0	pausch	0 €	0,00 €
	Zwischensumme					<b>0,00 €</b>
<b>KG 200</b>	<b>Herrichten u. Erschließen</b>					
	Öffentliche Erschließung		0	pausch	0 €	0,00 €
	Elektro, Fernwärme, Wasser, Tele.		1	pausch	23800 €	23.800,00 €
	Zwischensumme					<b>23.800,00 €</b>
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk-Baukonstruktion</b>					
	Gebäude NGF	1239	m <sup>2</sup>		1240 €	1.536.360,00 €
	Zulagen					
	/		0	pausch	0 €	0,00 €
	/		0	pausch	0 €	0,00 €
	Zwischensumme					<b>1.536.360,00 €</b>
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk-Technik (keine Planung vorhanden)</b>					
	HLS + E	1239	m <sup>2</sup>		340 €	421.260,00 €
	Zwischensumme					<b>421.260,00 €</b>
<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen</b>					
	Zuwegung, Parkplätze		1	pausch	45000 €	45.000,00 €
	Aufarbeitung bestehender Pausenhof		1	pausch	35000 €	35.000,00 €
	Anarbeitung umlaufend		1	pausch	23800 €	23.800,00 €
	Sportanlagen		1	pausch	0 €	0,00 €
	Zwischensumme					<b>103.800,00 €</b>
<b>KG 600</b>	<b>Ausstattung</b>					
	Möbel usw.	1239	m <sup>2</sup>		90 €	111.510,00 €
	Zwischensumme					<b>111.510,00 €</b>
<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>					
	Baukosten (10-35% der KG 300 bis 500)		20	%	2.061.420,00 €	412.284,00 €
	Zwischensumme					<b>412.284,00 €</b>
<b>Zusammenstellung</b>						
	Summe Herstellungskosten (KG 200-600)					2.196.730,00 €
	Baunebenkosten					412.284,00 €
	<b>Summe Herstellungskosten (incl. 19% MwSt.)</b>					<b>2.609.014,00 €</b>

**Anmerkung zu KG 300/400**

Schlüsselzahlen Kombination aus „BKI Kostenkennwerte für Gebäude“ und Büro Vergleichsobjekten

Die Schlüsselzahlen nach BKI geben Kosten bezogen auf Rauminhalt und Fläche an, die deutschlandweit an vergleichbaren Objekten ermittelt wurden. Es wird eine Spanne von/bis angegeben und ein Mittelwert ermittelt. Die Kosten enthalten die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (tech. Anlagen).