

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0569/23	Datum 12.10.2023
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	24.10.2023	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	14.11.2023	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	23.11.2023	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	06.12.2023	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.12.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 51, FB 02, V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Sanierung der Kindertagesstätte "Bussi Bär" und Jugendwerkstatt "Buntes Werkstattprojekt", Ferchlander Weg 1 in 39128 Magdeburg – Erhöhung des Kostenrahmens

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Kostenerhöhung für die Sanierung KITA „Bussi Bär“ und Jugendwerkstatt „Buntes Werkstattprojekt“, Ferchlander Weg 1 in 39128 Magdeburg um **910.000 EUR (brutto) auf 2.730.000 EUR (brutto)**.
2. Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 910.000 EUR werden mit der Haushaltsplanung 2024 ff. im Haushaltsjahr 2025 eingeplant, im Haushalt des Jahres 2024 wird eine VE in gleicher Höhe eingestellt.
3. Die mit der EW-Bau beschlossenen Sanierungsmaßnahmen für das Bauvorhaben werden bestätigt und bei der Bauausführung umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

Eigenbetrieb		Pflichtaufgabe	JA		NEIN
---------------------	--	-----------------------	----	--	------

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	

Maßnahmebeginn	Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan				
	Erfolgsplan		Vermögensplan		

Erfolgsplan 20..

Ertrag				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
Summe:				

Aufwand				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..

Ertrag					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Aufwand					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Vermögensplan 20..

Einnahmen				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
Summe:				

Ausgaben				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben
Summe:				

Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..					
Einnahmen					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Ausgaben					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Sachbearbeiterin Eigenbetrieb	Frau Thielicke	Unterschrift:
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum	Unterschrift:

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	5151	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
36501		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2017	JA	x	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

DK Afa/ ND 50 Jahre

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
2023	0,00	51511000	57111100	0,00	0,00
2024	0,00	51511000	57111000	36.400,00	- 36.400,00
2025	0,00	51511000	57111000	36.400,00	- 36.400,00
2026	54.600,00	51511000	57111000	36.400,00	+ 18.200,00
2027-74	2.620.800,00	51511000	57111000	1.710.800,00	+910.000,00
2075	54.600,00	51511000	57111000	0,00	+ 54.600,00
Summe:	2.730.000,00			1.820.000,00	+ 910.000,00

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I155151021

Investitionsgruppe:

5151_KITA

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
2017 - 2022	147.388,25	51511000	09611002	147.388,25	0,00
2023	1.672.611,75*	51511000	09611002	1.672.611,75*	0,00
2024	0,00	51511000	09611002	0,00	0,00
2025	910.000,00	51511000	09611002	0,00	910.000,00
Summe:	2.730.000,00			1.820.000,00	910.000,00

*inkl. Haushaltsauszahlungsermächtigung (432.611,75 EUR)

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
2017 - 2022	147.388,25	71000000	23111112/32173402	147.388,25	0,00
2023	1.672.611,75	71000000	23111112/32173402	1.672.611,75	0,00
2024	0,00	71000000	23111112/32173402	0,00	0,00
2025	910.000,00	51511000	23111112/32173402	0,00	910.000,00
Summe:	2.730.000,00			1.820.000,00	910.000,00

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:	910.000,00	51511000	09611002	0,00	910.000,00
2024 für 2025	910.000,00	51511000	09611002	0,00	910.000,00
Summe:	910.000,00				910.000,00

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input checked="" type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

AV14-00026

Buchwert in €:

847.588,52 EUR

Datum Inbetriebnahme:

2026

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2026	2.730.000	51511002	03210002	X	

Sachbearbeiterin Eigenbetrieb	Frau Thielicke	Unterschrift
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum	Unterschrift

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2024
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit dem Beschluss der DS0348/20 zur Anpassung der Entwurfsplanung für die Sanierung der Kindertagesstätte „Bussi Bär“ und Jugendwerkstatt „Buntes Werkstattprojekt“ im Ferchlander Weg 1 wurde die Verwaltung im März 2020 beauftragt, die wirtschaftlich und technisch optimierte EW-Bau im Kostenrahmen von 1.820.000,00 EUR umzusetzen, die Funktion der Einrichtungen zu sichern und Mängel zu beheben sowie die Gebäudehülle sowohl technisch als auch energetisch zu sanieren. In Umsetzung dieses Beschlusses wurde der Bauantrag für die auszuführenden Maßnahmen erarbeitet und im Dezember 2021 eingereicht. Nach mehreren Nachforderungen des Bauordnungsamtes u. a. zur Konkretisierung der Küchenplanung und zum Brandschutz wurde im März 2023 die Baugenehmigung erteilt.

Nach Weiterbeauftragung der beteiligten Planungsbüros wurden im Rahmen der Ausführungsplanung die Auswirkungen der Preisentwicklung der letzten Jahre auf das Bauvorhaben geprüft und eine aktuelle Kostenberechnung erarbeitet. Dies wurde notwendig, da die Bauausführung bisher für die Jahre 2022 und 2023 vorgesehen war und die starke Preisentwicklung zum Zeitpunkt des Beschlusses zur EW-Bau nicht abzusehen war. Wie zu erwarten, wurde dabei festgestellt, dass insbesondere die derzeitige Baupreisentwicklung enorme Mehrkosten verursacht, so dass der mit der EW-Bau bestätigte Kostenrahmen in Höhe von 1.820.000 EUR nicht mehr einzuhalten ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand entsteht ein Mehrbedarf i.H. von 910.000 EUR, der finanziell gedeckt werden muss.

Die Gegenüberstellung der einzelnen Kostengruppen mit dem Beschluss zur EW-Bau ergibt folgende Aufstellung, wenn das beschlossene Bauprogramm beibehalten und umgesetzt wird.

	Kosten lt. Beschluss EW-Bau	derzeitige Kosten Realisierung ab 2024
KGR 200 Erschließung	16.676,79 €	31.521,12 €
KGR 300 Baukonstruktion	936.113,33 €	1.275.530,50 €
KGR 400 HLS-Installation ELT-Installation	167.825,00 € 161.686,62 €	306.767,50 € 337.423,77 €
KGR 500 Freianlagen Tiefbau	53.339,24 € 48.824,76 €	66.554,62 € 57.823,72 €
KGR 700 Baunebenkosten	435.326,78 €	652.651,25 €
Gesamtsumme	1.819.792,52 €	2.728.271,98 €

Diese Kostenermittlung der Planungsbüros wird plausibel, wenn man die Entwicklung des Baupreisindex in den letzten Jahren als Vergleich hinzuzieht. Zum Zeitpunkt des Beschlusses im Mai 2021 lag der BPI bei 125,2, im Mai 2023 dagegen bei 160,2. Bei einem weiteren gleichbleibenden Anstieg läge der BPI im November 2024, zum Zeitpunkt der Bauausführung, bei 186,4. Dies bedeutet eine Steigerung von ca. 50% und ergibt ebenso den zusätzlichen Finanzbedarf von 910.000 EUR, welchen die Planer berechnet haben.

Ursächlich für die Kostenerhöhung ist also der lange Zeitraum zwischen Erstellung der Entwurfsplanung und der nun vorgesehenen Ausschreibung und Ausführung der Bauleistungen in den Jahren 2024 und 2025 und die maßgebliche Ermittlung der bisherigen Kosten noch vor der Corona-Pandemie und der Ukrainekrise.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurden die beauftragten Planer gebeten zu ermitteln, mit welchen Einsparungen oder Kürzungen der Kostenrahmen der EW-Bau eingehalten werden könnte. Dazu haben sie folgende Bausteine bzw. Reduzierungsmöglichkeiten herausgearbeitet:

1. Entfall des Wärmedämmverbundsystems einschließlich der Freischachtung und Abdichtung erdberührter Kelleraußenwände, wobei auch die Gerüstbauarbeiten entfallen können. Dabei würde eine Kostenreduzierung von ca. 550.000 EUR entstehen.
2. Entfall der Kellerdeckendämmung und der Dämmung von Kellerwandinnenflächen zu beheizten Räumen. Dies würde eine Einsparung von 75.000 EUR ergeben.
3. Entfall der raumakustischen Maßnahmen/Akustikdecken in den Gruppenräumen und den Klassenräumen der Jugendwerkstatt, womit Kosten in Höhe von 162.000 EUR erreicht würden.
4. Entfall der Erneuerung der Elektroanlage im Kellergeschoss, wodurch ca. 105.000 EUR gespart werden könnten.

Mit diesen Maßnahmen würde das Kostenniveau der EW-Bau fast wieder erreicht, das Sanierungsziel des Bauvorhabens bliebe dabei aber auf der Strecke. Durch den Entfall der Dämmung würde das ursprüngliche Ziel zur CO₂-Reduzierung des Gebäudes nicht erreicht werden. Die Beheizung erfolgt zwar mit Fernwärme, diese Wärmeversorgung ist jedoch grundsätzlich nicht klimaneutral. Daraus folgend können die Heizflächen nicht kleiner dimensioniert werden, d.h., hier würde nur ein 1:1-Tausch erfolgen. Entgegen der Prognose der zukünftigen Wärmeverbräuche gemäß EW-Bau müsste eine Korrektur anhand der aktuellen Verbrauchskosten erfolgen, die Betriebskosten würden sich entsprechend erhöhen. Zudem sehe das "sanierte" Gebäude äußerlich aus wie vorher, nur der außen neu anzubauende Aufzug zur Barrierefreiheit würde als Hinweis auf die erfolgte Sanierung übrigbleiben.

Beim Entfall der Akustikdecken und der neuen Elektroanlage im Kellergeschoss würden bauordnungsrechtliche und bautechnische Vorschriften nicht eingehalten, der Betrieb würde erschwert und zudem das mit den übrigen Kita-Sanierungen erreichte Sanierungsniveau weit unterschritten. Trotz der angespannten Haushaltslage sollte eine bedarfsgerechte Sanierung nach dem Stand der Technik und entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Energieeffizienz angestrebt werden. Dazu ist jedoch die Erhöhung des Kostenrahmens erforderlich.

Nach Abschluss dieser Drucksache wird die Ausführungsplanung abgeschlossen werden. Die Bauausführung erfolgt dann voraussichtlich ab Sommer 2024 bis Ende 2025.