

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/051/2024/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	12.11.2024				
Ortschaftsrat Meinsdorf	öffentlich	14.11.2024				
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	öffentlich	10.12.2024				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	28.11.2024				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	28.11.2024				
Ausschuss für Gesundheit, Bildung und Soziales	öffentlich	03.12.2024				
Jugendhilfeausschuss	öffentlich	05.12.2024				
Stadtrat	öffentlich	11.12.2024				

Titel:

2. Novellierung Gesamtmaßnahmebeschluss
Teilsanierung integrative Kindertageseinrichtung "Buratino" in Meinsdorf

Beschluss:

Der Umfang der Sanierung und damit der Gesamtausgabebedarf für die Teilsanierung der Kita Buratino in Meinsdorf wird von 2.419.530,00 Euro um 2.486.460,00 Euro auf 4.905.990,00 Euro erhöht. Die zusätzlichen finanziellen Mittel von 2.486.476,60 Euro werden bereitgestellt.

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/336/2017/V-51 BV/397/2020/III-65; BV/489/2021/III-65
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[]	
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	[x]
------------------------------------	-------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	[]	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	[x]	per Mail am 29.10.2020/ 20.12.2021

Vorlage ist nicht steuerrelevant	[x]	
----------------------------------	-------	--

Finanzbedarf/Finanzierung:Teilsanierung Kita Buratino

Produktkonto 36511.7851000/0961000
Investitionsnummer 365116523758001

Gesamtausgabebedarf 4.906.000,00 Euro

Ausgaben:

bis 2023 1.384.600 Euro

voraussichtliche
Kassenwirksamkeit 2024 35.000 Euro

HH-Ansatz 2025 350.000 Euro

Verpflichtungsermächtigung 2025 1.000.000 Euro

HH-Ansatz 2026 1.636.400 Euro

HH-Ansatz 2027 1.500.000 Euro

Produktkonto 36511.6811000/2311111

Einnahmen:

bis 2023 747.100 Euro

Gesamtübersicht der Maßnahme entsprechend aktueller Prognose

	bis 2023	Voraussichtliche Kassen- wirksamkeit 2024	HH-Ansatz 2025	VE 2025	HH-Ansatz 2026	HH-Ansatz 2027	GESAMT
Auszahlungen (inkl. akt. Eigenl.)	1.384.600 €	35.000 €	350.000 €	1.000.000 €	1.636.400 €	1.500.000 €	4.906.000 €
Einzahlungen	747.100 €	- €	- €	- €	- €	- €	747.100 €
Eigenmittel	637.500 €	35.000 €	350.000 €	1.000.000 €	1.636.400 €	1.500.000 €	4.158.900 €

Gesamtübersicht der Maßnahme in Bezug auf vorliegende Beschlüsse

		Gesamtausgabe- bedarf	Erhöhung um:	
BV/397/2020/III-65	StR v. 03.02.2021	1.977.100,00 €		
BV/489/2021/III-65	StR v. 09.03.2022	2.419.523,40 €	442.423,40 €	1. Novellierung
		4.906.000,00 €	2.486.476,60 €	2. Novellierung
			2.928.900,00 €	Erhöhung GESAMT

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Jacqueline Lohde
Bürgermeisterin und Beigeordnete
Für Bauen und Stadtgrün

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1: **Begründung:**

1. Aufgabenstellung / Ziele:

Bisheriges Ziel der geplanten Sanierung war die Erneuerung der Fassaden und Fenster sowie des Daches in 4 Bauabschnitten bei laufendem Betrieb der Einrichtung. Im Bereich des Mehrzweckbaus war dabei der Rückbau der Metallfassadenplatten und die Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems nach energetischen Anforderungen vorgesehen. Zur Verschattung der Gruppen- und Schlafräume an der Südfassade sollte ein außenliegender Sonnenschutz an den Fenstern installiert werden. Die Flachdachsanierung als auch die Aufbringung der Außenwärmedämmung am Mauerwerksanbau konnten bis Juni 2022 abgeschlossen werden.

Nach Rückbau der Metallfassadenplatten am Hauptgebäude im 1. Bauabschnitt sind weitere, nicht regelkonforme (Brandschutz-) Konstruktionen im Innenbereich offensichtlich geworden, die bisher nicht geplante Sanierungsarbeiten erforderlich machen. Diese sind nicht bei laufendem Betrieb der Einrichtung möglich.

Die Sanierungsmaßnahme konnte daher im Förderzeitraum des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung 2017 - 2020“ nicht fertiggestellt und daher nur teilabgerechnet werden.

Der Umfang der erforderlichen Sanierungsarbeiten erfordert nunmehr den Komplettleerzug der Einrichtung, sodass entsprechende Ausweichquartiere eruiert werden mussten. Folgende Lösung hat sich nunmehr als realisierbares Ausweichquartier für die „Kita Buratino“ herauskristallisiert:

Kita St. Marien, Wiesenstraße 10 in Dessau-Roßlau, OT Roßlau

Der Träger Diakonisches Werk gibt die Einrichtung St. Marien spätestens zum 31.12.2024 auf, da diese eine hohe Unterauslastung aufweist. Die Kinder können in der Einrichtung „Fuchs & Elster“ weiterbetreut werden. Diese Variante ist abgestimmt mit dem Eigenbetrieb DeKiTa und dem Diakonischen Werk.

Damit kann das Objekt nach Anmietung durch den TWSD für die Kinder der Einrichtung „Buratino“ (momentane Belegung) als Zwischenunterbringung (geschätzt ab Frühsommer 2025) genutzt werden. Das Gebäude ist aus Sicht der Betriebserlaubnisbehörde Jugendamt besser geeignet als der ehemals favorisierte Standort Schillerstraße 39.

Die Vorteile der Nutzung Kita St. Marien sind folgende:

1. Die Kinder der „Kita Buratino“ und deren Eltern müssen nicht über die Elbe,
2. Die Stadt Dessau-Roßlau spart die Herrichtungskosten für das Nebengebäude der ehemaligen Bietheschule.
3. Der Eigenbetrieb DeKiTa kann seine geplante Maßnahme bzgl. Kita „Bussi Bär“ entsprechend umsetzen.
4. Nach Rückzug der „Kita Buratino“ nach Meinsdorf kann eine Betrachtung des Betreuungsbedarfes „nördlich“ der Elbe zum Ergebnis geführt werden.

Gegenwärtig werden die Außenanlagen der „Kita St. Marien“ durch das ZGM saniert. Diese sollen bis Ende März 2025 fertiggestellt werden.

Die insgesamt zwischenzeitlich untersuchten Alternativen für ein Ausweichquartier sind in Anlage 2 beschrieben.

2. Baubeschreibung:

Nach Leerzug der „Kita Buratino“ werden die Sanierungsarbeiten an den Fassaden fortgeführt.

Die nicht regelgerechten Unterdeckenkonstruktionen im Erdgeschoss und die errichteten Trockenbautrennwände in den Sanitärräumen werden komplett demontiert und durch brandschutztechnisch zugelassene Konstruktionen ersetzt.

Die Außenanlagen werden teilweise neugestaltet.

Die Versorgungsnetze der Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen werden erneuert. Eine bivalente Heizungsanlage wird neu aufgebaut.

Baukonstruktion - KG 300

Bei den ergänzenden Bestandsuntersuchungen wurden verschiedene, nicht regelgerechte Decken- und Wandkonstruktionen vorgefunden. Die nicht regelgerechten Bauteile müssen komplett abgebrochen und ersetzt werden. Zusätzlich sind als nicht zugelassene Brandschutzkonstruktionen ausgewiesene Bauteile gegen zugelassene Brandschutzkonstruktionen auszutauschen.

Das betrifft Bauteile, Unterdecken und Ständerwände aus Spanplatten und GK-Bauplatten.

Für die neuen Leitungsführungen sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Türen und Ausbauoberflächen in den Baubereichen sind zu ersetzen bzw. aufzuarbeiten. Innerhalb der Geschosse wird eine neue Aufteilung der Nassbereiche vorgenommen. Hierbei werden alle Trägermodule innerhalb der Installationswände oder Vorwände erneuert.

Die schon geplanten Arbeiten an den Fassaden, wie Stahltragwerk, Sandwichplatten, Fenster und Türen sowie die innenseitigen Fassadenbekleidungen werden fertiggestellt.

Die Fortführung der Sanierungsarbeiten erfolgt in einem Bauabschnitt.

Technische Gebäudeausstattung - KG 400

Im Zuge der geplanten brandschutztechnischen Ertüchtigung und aufgrund diesbezüglicher Auflagen ist es erforderlich, die im betreffenden Gebäudeteil vorhandenen technischen Anlagen und Installationen zu erneuern und auf den derzeit gültigen Stand der Technik zu versetzen. Hierzu gehören Anpassungen und Erneuerungen bei den folgenden Sanitär-, Heizungs-, Starkstrom- und Schwachstromanlagen:

KG 410 - Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen:

- Neuinstallation Sanitärtechnik mit Ausnahme der weiter nutzbaren Sanitärobjekte
- Erneuerung Hausanschluss für die Wasserversorgung
- Installation eines neuen Kaltwassersystems
- Installation von elektrischen Durchlauferhitzern für die dezentrale Warmwasserversorgung und Nachrüstung notwendiger Sicherheitsarmaturen
- Erneuerung der Trägermodule in den Nassbereichen
- Anbindung Bestandsanlage des bereits sanierten Gebäudeteils
- Vollständige Erneuerung der Grundleitungen für Schmutzwasser

KG 420 - Wärmeversorgungsanlagen:

- Erneuerung der zentralen Heizungsanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel sowie Pufferspeichern
- Erneuerung der Raumheizungsanlage durch Einbau von Plattenheizkörpern, Thermostatventilen und Anpassung des Heizrohrsystems
- Installation einer Fußbodenheizung in ausgewählten Räumen des Erdgeschosses (Nutzung durch Kleinstkinder)

KG 440 – Elektrische Anlagen:

- Anpassung und Neuinstallation von Hausanschluss und Hauptverteilung (auf Grund neuer elektrischer Lasten wie Wärmepumpe, Durchlauferhitzer usw.)
- Neuinstallation Elektroversorgungsanlage mit Unterverteilern, Versorgungsleitungen und Kabeln
- Erneuerung der elektrischen Feldgeräte (Schalter, Taster, Steckdosen usw.)
- Ersatz der vorhandenen Leuchtstoffröhren durch energieeffiziente LED-Technik
- Neuinstallation von Sicherheitsbeleuchtung und Rettungswegkennzeichnungen

KG 450 – Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen:

- Anpassung Brandmeldeanlage gemäß Brandschutzgutachten (flächendeckende Detektion in allen Räumen, Erneuerung Brandschutzmelder, etc.)
- Anpassung Einbruchmeldeanlage, Neuinstallation der dezentralen Peripherie (Bewegungsmelder, Magnetkontakte usw.) und Leitungen
- Neuerrichtung der Datenverkabelung mit Zentrale (Datenschrank mit Patch-Feld), Ausstattung der Gruppen- und Schlafräume und Datenleitungen

KG 500 – Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser)

Aufgrund der maroden Grundleitungen und der nicht mehr funktionsfähigen Entwässerung sind die Schmutz- und Regenwasseranschlüsse sowie deren Grundleitungen zu erneuern. Notwendige Anschluss- und Anbindungsarbeiten der Regen- und Schmutzwasserleitungen sind erforderlich. Eine offene Versickerungsanlage und eine vorgeschaltete Regenwasserzisterne für Gartenbewässerungszwecke sind vorgesehen.

3. Zeitplan:

Nach Anmietung der Kita St. Marien durch den Trägerverein und Erstellung der Betriebserlaubnis durch das Jugendamt können die Kinder der Einrichtung „Kita Buratino“ ab Frühsommer 2025 umziehen.

Nach Mittelbereitstellung stehen die notwendigen Haushaltsmittel für die weiteren Sanierungsarbeiten der „Kita Buratino“ zur Verfügung. Planungen und Ausschreibungen können hierfür erfolgen. Nach Freilegung wird die Sanierung der „Kita Buratino“ fortgesetzt.

Bei einer geschätzte Sanierungsdauer von ca. 1 Jahr wird mit dem Abschluss der Sanierung der „Kita Buratino“ Ende 2026 gerechnet.

4. Grundflächen, Planungs- und Kostenkennzahlen:

Teilsanierung „Kita Buratino“, Sanierung in 2 Bauabschnitten <i>Kreisstraße 72, 06862 Dessau-Roßlau</i>	
Fertigstellungsjahr	2026
Bruttogeschossfläche	2.132 m ²
Nutzfläche	1.640 m ²
Bruttorauminhalt	6.076 m ³
Baukosten, gesamt	4.906.000,00 Euro
Kosten pro m ² BGF	2.301 Euro
Kosten pro m ² BGF (ohne Außenanlagen und Ausstattung)	2.196 Euro
Kosten pro m ² NUF	2.991 Euro

Vergleichsobjekt:

Kindertagesstätte „Bremer Stadtmusikanten“ <i>Brauereistraße 10b, 06846 Dessau-Roßlau</i>	
Fertigstellungsjahr	2022
Bruttogeschossfläche	1.208 m ²
Nutzfläche	731 m ²
Baukosten, gesamt	5.674.067,87 Euro
Kosten pro m ² BGF	4.698 Euro
Kosten pro m ² BGF (ohne Außengelände und Ausstattung)	3.694 Euro
Kosten pro m ² NUF	7.762 Euro

Die deutlich höheren Kostenkennwerte ergeben sich beim Vergleichsobjekt aufgrund der größeren, herzurichtenden Außenanlagen, der individuellen Erforderlichkeit einer Baustraße und den Kosten für die neue Ausstattung, die bei der Kita Buratino nicht vorgesehen ist.

5. Kosten / Wirtschaftlichkeit / Finanzierung:

Die neuen Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

KG	Leistung	Kosten 1. BA	Kosten 2. BA	Gesamtkosten 1. BA und 2. BA
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.775.516,60 €	1.053.609,72 €	2.829.126,32 €
400	Bauwerk – Techn. Anlagen	85.676,54	783.185,96 €	868.862,50 €
500	Außenanlagen	0,00 €	224.803,32 €	224.803,32 €
600	Ausstattung	-	-	-
700	Baunebenkosten	558.330,26 €	424.877,60 €	983.207,86 €
Summe (brutto)		2.419.523,40 €	2.486.476,60 €	4.906.000,00 €

6. Energiewirtschaftliche Daten / Folgekosten:

Das Gebäude wird unter energetischen Gesichtspunkten saniert.

Auf Grund der geplanten Erneuerung der Heizungsanlage wurde eine grobe Wirtschaftlichkeits- und Emissionsbetrachtung vorgenommen. Hierbei wurden der Wärmemengenverbrauch, Energiekosten und die zu erwartenden Bau-/Wartungskosten herangezogen. Grundlagen sind die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Planungsbüros und die Energiekosten gemäß laufender Verträge mit der DVV.

Da das Gebäude bisher durch eine Gas-Brennwertanlage beheizt wird, wurde vom Planungsbüro ein Variantenvergleich zwischen der Erneuerung der bisherigen Heizungsanlage durch eine neue Gas-Brennwertanlage und der Errichtung einer bivalenten Beheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Gas-Brennwertkessel vollzogen. Dabei soll der Deckungsanteil der Wärmepumpe bei ca. 70 % liegen und der Brennwertkessel lediglich zur Unterstützung bei Spitzenlast (kalte Wintertage) dienen.

Beim Variantenvergleich wurden die derzeitigen Verbrauchs- und Betriebskosten gegenübergestellt, sowie eine Emissionsberechnung durchgeführt:

	Erdgasheizung	Bivalentes Heizungssystem
jährlicher Energiebedarf	133.931 kWh	
Verbrauchskosten (2024)	13.666,44 €	12.096,36 €
Betriebskosten (2024)	1.544,88 €	1.944,88 €
Gesamtkosten (2024) (Netto)	15.211,32 €	14.041,24 €
Gesamtkosten (2024) (Brutto)	18.101,47 €	16.709,08 €
zu erwartende Baukosten (Erneuerung Heizungsanlage)	35.000,00 €	65.000,00 €
Amortisationszeit in Jahren		17,95
CO ₂ -Emissionen pro Jahr	27.453 kgCO ₂	19.539 kgCO ₂
Kostensteigerung CO ₂ -Bepreisung im Zeitraum 2025 bis 2050	56.964,99 €	40.543,44 €

Bei gleichbleibenden Verbrauchs- und Betriebskosten wird bei der Umsetzung des bivalenten Heizungssystems mit einer jährlichen Ersparnis bei den laufenden Kosten von 1.392,39 € im Vergleich zum Austausch der Erdgasheizung gerechnet. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Baukosten und der derzeit laufenden Kosten ist mit einer Amortisierungszeit von ca. 18 Jahren zu rechnen. Auf Grund der steigenden CO₂-Bepreisung wird sich die Amortisierungszeit mit den Jahren reduzieren. Entsprechend der CO₂-Bilanzierung hat das bivalente Heizungssystem weniger Emissionen CO₂ pro Jahr. Hier ist mit einer Ersparnis von 7.914 kg CO₂ pro Jahr zu rechnen. Aufgrund der steigenden CO₂-Bepreisung würden sich die laufenden Kosten einer Erdgasheizung gegenüber dem bivalenten Heizungssystem

stetig erhöhen. Gleichzeitig erfüllt das bivalente Heizungssystem die zukünftig geltende, gesetzliche Voraussetzung bezüglich des Energieeinsatzes von mindestens 65% an erneuerbaren Energien.

Eine nur aus Luft-Wasser-Wärmepumpe bestehende Heizungsanlage ist nicht möglich bzw. unwirtschaftlich, da diese insbesondere an kalten Wintertagen die notwendige Vorlauftemperatur für die bestehenden Heizkörper nicht erbringen kann und der Strombedarf an solchen Tagen zu hoch wäre.

Von einer Umrüstung der Heizungsanlage zu einer Sole-Wasser-Wärmepumpe (geothermische Erdwärmepumpe) wurde auf Grund der erheblichen Kosten für notwendige Tiefenbohrungen durch das Planungsbüro abgeraten.

Eine Beheizung durch Fernwärme ist nicht möglich, da im größeren Umkreis derzeit keine Erschließung der Liegenschaft durch ein Fernwärmenetz vorliegt.

Infolge der Umrüstung der Beleuchtungskörper in den Räumen von Leuchtstoffröhren zu energieeffizienter LED-Technik ist mit einer Energieeinsparung von ungefähr 50-60 % zu rechnen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtung werden das bivalente Heizungssystem und der Austausch der Beleuchtungskörper durch LED-Technik empfohlen.

7. Fazit / Empfehlung:

Die Entscheidung, die Sanierung bei laufendem Betrieb der Einrichtung durchzuführen, bedingte die Unterteilung in 4 Bauabschnitte. Damit waren zwangsläufig zusätzliche Schnittstellen unvermeidbar, die zeitlich und technisch Einfluss auf die Ausführung nehmen. Deutliche Mehrkosten, längere Bauzeit sowie die längere Bindung personeller Kapazitäten bei Planern und im ZGM waren und sind die Folge.

Darüber hinaus haben die erst mit beginnender Baumaßnahme zutage getretenen Brandschutzmängel im Inneren des Baukörpers zum kompletten Baustopp geführt. Der Sanierungsumfang muss erweitert und die Einrichtung dafür leergezogen werden.

Künftig soll eine wesentliche/ umfassende Sanierung einer Kita, insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen Nutzergruppe nicht bei laufendem Betrieb erfolgen und erforderliche Ausweichmöglichkeiten vor Start der Baumaßnahme verbindlich festgelegt sein.

Anlage:

Anlage 2) geprüften Ausweichquartiere (Jugendamt)