

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 9 / Fachbereich 9 - Gebäudemanagement

Sitzungsvorlage

Nachklausur
zu 90P 10 ö. Teil

Datum: 20.01.2022

Drucksache Nr.: 21/0511/1

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss	10.02.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Beschluss über Variante zum weiteren Vorgehen beim Projekt Kita Schützenweg

Beschlussvorschlag:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin beschließt, im Bauvorhaben „Kita Schützenweg“, auf Empfehlung des Unterausschuss Kita Baumaßnahme, die Variante 3 (Abriss und Neubau durch einen externen Investor).

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Sankt Augustin ist in der Verpflichtung Kitaplätze zur Verfügung zu stellen. Im Schützenweg können diese dauerhaft realisiert werden.

Die Bewertungsmatrix zur Entscheidungsvorlage sowie die Anlage zur Bewertungsmatrix in den Anlagen wurden von der Verwaltung für die Politik erstellt.

Hier werden die infrage kommenden drei Varianten dargestellt und die damit einhergehenden Gewichtungen und Rangfolgen der einzelnen Kriterien einander gegenübergestellt.

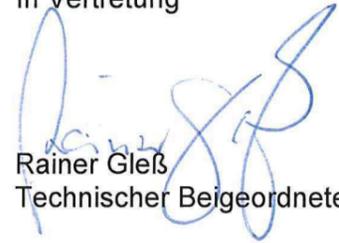
Die Bewertungsmatrix soll als Hilfestellung und Orientierung für eine nachfolgende Entscheidungsvorbereitung für die Politik dienen.

Um einen zeitnahen und ausführlichen Informationsfluss zu gewährleisten hat der Jugendhilfeausschuss einen Unterausschuss eingeführt. Dieser befasst sich mit den Kita Bauprojekten.

Die benannte Matrix wurde erstmals am 23.11.2021 im Unterausschuss Kita Bauprojekte der Stadt Sankt Augustin vorgestellt. Am 27.01.2022 wurde die Entscheidungsmatrix im Unterausschuss erneut behandelt. Die Empfehlung des Unterausschusses für den Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss ist Variante 3.

Gemäß der Entscheidungsmatrix beinhaltet die Variante 3 den Abriss des Altbestandes (Haus 4 und 5) und die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte durch einen externen Investor.

In Vertretung



Rainer Gleiß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich abhängig von der gewählten Entscheidung.

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.
 Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

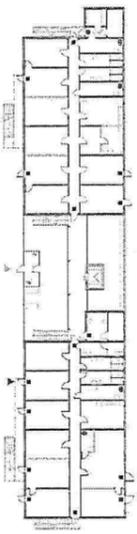
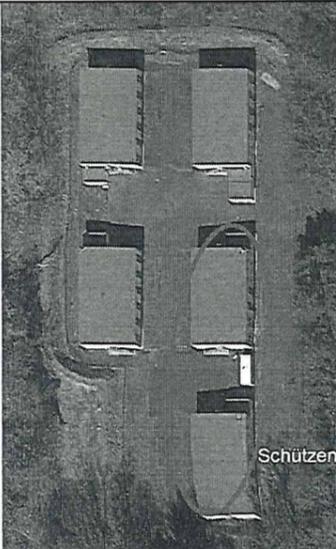
Bewertungsmatrix als Entscheidungsvorlage
 zur Auswahl bei mehreren Varianten

Stand: 10.11.2021

Kriterium/Eigenschaft	Wichtigkeit (1 - 5)	Bewertung					
		Variante 1		Variante 2		Variante 3	
		Umbau+Neubau Verbind	Abbruch+Neubau Stadt	Abbruch+Neubau Investor	Wertung	Punktzahl	Wertung
1 Kriterium 1, Herstellungskosten	5	3	15	1	5	2	10
2 Kriterium 2, Bauzeit	5	3	15	1	5	2	10
3 Kriterium 3, Haushalterische Auswirk.							
3.1 Fördermittel LVR 15.000,- / Kind	3	3	9	1	3	1	3
3.2 Fördermittel LVR 33.000,-€/Kind	3	1	3	3	9	1	3
3.3 Rückzahlung Förderung Flüchtlingsunterkunft	2	3	6	3	6	1	2
3.4 Abschreibungen	2	2	4	1	2	3	6
3.5 Eigenkapitalverzehr	2	3	6	1	2	1	2
3.6 Mietaufwendungen	3	3	9	3	9	1	3
4 Kriterium 4, Ressourcenverbrauch	2	3	6	1	2	1	2
5 Kriterium 5, Personalkapazität Stadt	3	1	3	1	3	3	9
6 Kriterium Bauweise	2	1	2	3	6	3	6
7 Kriterium Gebäudekörper	2	1	2	3	6	3	6
Gesamtpunktzahl			80		58		62

Anlage zur Bewertungsmatrix "Kita Schützenweg"

Projekt: Schützenweg Nr. 21+25_Varianten
 Grundlagen: Baugenehmigung mit Brandschutzkonzept für Variante 1
 Datum: 10.11.2021

Variante	Umbau Haus 4+5 mit Verbindungskörper als Neubau Variante 1	Neubau Kita - Bauherr Stadt Variante 2	Neubau Kita mit Investor Variante 3
Ist-Situation:	Grundriss 		
Baumaßnahme Fläche Variante Kosten	6 Gruppen (ca. 90-102 Kinder) Bruttofläche: 1.438 m ² für Umbau Haus 4 +5 mit Verbindungskörper als Neubau Baukosten: Grobkostenschätzung 2,2 Mio €	6 Gruppen (ca. 90-102 Kinder) Bruttofläche: 1.200 m ² Abbruch und Neubau Baukosten: Grobkostenschätzung 3,7 Mio €	6 Gruppen (ca. 90-102 Kinder) Bruttofläche: 1.200 m ² Abbruch und Neubau Baukosten laut Investor Baukosten: obliegt dem Investor
Erforderliche Maßnahmen	- EU weite Ausschreibung für Architektur Lph 5-9 - Fachplanerleistungen (Statik, Elektro, HLS) sind extern auszuschreiben und zu vergeben: Außenanlagen Lph 5-9 Rigole, Fettabscheider	- EU weite Ausschreibung Generalübernehmer (Planung+Ausführung) - alternativ: externe Fachplanerleistungen Architektur, Statik, Elektro, HLS, Außenanlagen Lph 1-9 Rigole, Fettabscheider - Abbrucharbeiten von Haus 4 und 5	- Interessenbekundungsverfahren Investor wickelt das Bauvorhaben in Eigenregie ab, die erforderlichen Bau- und Planungsleistungen sind analog zu Variante 2
Bauzeiten / Fertigstellung:	Genehmigungsplanung liegt vor, Bauphase: 2023 - 2024 s. Rahmenterminplan	Planungsphase: 2022 -2024 Bauphase: 2025 - 2026 s. Rahmenterminplan	Eigenständige Umsetzung Investor 2022 - 2025 ähnlicher Zeitablauf wie Variante 2, kürzer weil andere Vergabezeiten
Haushalt. Auswirk: Fördermittel LVR 15.000,-€ Fördermittel LVR 33.000,-€ Rückzahlung Förderung Flüchtlingsunterkunft Abschreibungen	Kreditaufnahme: 2,2 Mio € Anfängliche Zinsen 7.000 € Fördermittel LVR 15.000,-€ / Kind (ca. 1,5 Mio €) Sopo : 1.500.000 € / 40 Jahre = 37.500 EUR AfA pro Anno: 68.300,-€ Saldo aus Sopo / Afa: 30.800 EUR Anfängliche Tilgung ca. 44.000 €	Kreditaufnahme:3,7 Mio € Anfängliche Zinsen 4.000 € Fördermittel LVR 33.000,-€ / Kind (ca. 3,3 Mio €) Sopo: 3.300.000 EUR / 40 Jahre= 82.500 EUR AfA pro Anno: 92.500,-€ Saldo aus Sopo / Afa: 10.000 EUR Anfängliche Tilgung ca. 74.000 € Eigenkapitalverzehr durch Niederlegung: 936.950 €	Der Betriebsträger (der gleichzeitig auch Bauträger ist) der Kindertageseinrichtung kann zusammen mit dem Jugendamt Fördermittel aus Bundes- und Landesförderprogrammen zum Kita-Ausbau in Höhe von derzeit 33.000 € / pro Platz beantragen. Generierung Erbbauzinsen, gegenüber Mietaufwendungen für die Stadt Rückzahlung Darlehen, da keine Eigennutzung Eigenkapitalverzehr durch Niederlegung: 936.950 €
Ressourcen	Umbau =Nachhaltigkeit, da der Lebenszyklus komplett genutzt wird - ein Umbau ist ressourcenschonend, da weniger Material produziert und verbraucht wird	- Abbruch = Entsorgung der Materialien vor Ende des Lebenszyklus - Neubau verbraucht Ressourcen (Hertsellung und Material)	- Abbruch = Entsorgung der Materialien vor Ende des Lebenszyklus - Neubau verbraucht Ressourcen (Hertsellung und Material)
Personalkapazitäten innerhalb der Stadtverwaltung	Projektleitung FB9 Projektleitung BNU Vergabestelle und RPA für Vergabeprozesse FB7	Projektleitung FB9 Projektleitung BNU, FB6, Genehmigungsverfahren, Vergabestelle und RPA für Vergabeprozesse FB7	Projektleitung liegt bei Investor FB6 für Genehmigungsverfahren FB7 Umsetzung ist dadurch zeitnah möglich
Bauweise	Bauweise - Holzständerbau ist vorgegeben, da Bestand	Bauweise frei wählbar, da Abbruch und Neubau	Bauweise frei wählbar, da Abbruch und Neubau
Gebäudekörper	für Kita untypischer und unsymmetrischer Baukörper: Länge ca. 66 m, die Flurbreite 1,25m ist aufgrund der Statik (Bestandsbau) nicht veränderbar	Baukörper kann per se barrierefrei und in die Umgebung eingefügt werden, planerische und gestalterische Freiheit, da Abbruch und Neubau	Baukörper kann per se barrierefrei und in die Umgebung eingefügt werden, planerische und gestalterische Freiheit, da Abbruch und Neubau