

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 45/0313/WP18
Federführende Dienststelle: FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: E 26 - Gebäudemanagement		Datum: 19.12.2022
FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung		Verfasser/in: FB 45/220.010
Baumaßnahme im Rahmen des Betreuungsplatzausbaus: Breitbenden - Neubau einer fünfgruppigen Kita Entwurf, Kostenberechnung und Baubeschluss		
Ziele: Klimarelevanz positiv		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.12.2022	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Anhörung/Empfehlung
17.01.2023	Kinder- und Jugendausschuss	Anhörung/Empfehlung
19.01.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die **Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf** nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss den Baubeschluss für den Kita-Neubau Breitbenden entsprechend der Vorlage zu fassen.

Der **Kinder- und Jugendausschuss** nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss den Baubeschluss für den Kita-Neubau Breitbenden entsprechend der Vorlage zu fassen.

Der **Kinder- und Jugendausschuss** beauftragt die Verwaltung, ein Interessenbekundungsverfahren bei den freien Trägern der Jugendhilfe zwecks Übernahme der Betriebsträgerschaft durchzuführen.

Der **Planungsausschuss** nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zur Kenntnis und fasst den Baubeschluss für den Kita-Neubau Breitbenden entsprechend der Vorlage.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Finanzielle Auswirkungen Neubau Kita Breitbenden Investitionskosten Bau (Werte in €)

1) 5-060101-900-00100-991-6, 78650000

2) 5-060101-900-00300-300-4, 78180000

Investive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	¹⁾ 10.026.800 ²⁾ 0	10.026.800 0	863.200 488.000	863.200 488.000	0	0
Ergebnis	-10.026.800	-10.026.800	-1.351.200	-1.351.200	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	x		

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
x			

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	x		

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input checked="" type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

In Eilendorf besteht großer Bedarf an der Einrichtung weiterer Betreuungsplätze. Die Prüfung möglicher Grundstücke in Eilendorf hat ergeben, dass am Standort Breitbenden eine Kita errichtet werden kann. Die Bezirksvertretung Eilendorf sowie der Kinder- und Jugendausschuss haben diesem Vorschlag (Vorlage FB 45/0495/WP17) in ihren Sitzungen am 20.06.2018 und 03.07.2018 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den Planungsauftrag für einen Kita-Neubau auf dem Grundstück Breitbenden beim städtischen Gebäudemanagement in Auftrag zu geben. Im Rahmen der Vorlage FB 45/0126/WP18 wurde in den Sitzungen am 24.08.2021 und 08.09.2021 die Errichtung der Kita als Modellprojekt Holzbau vorgestellt.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Verwaltungsvorstand (Sitzung vom 09.08.2022) und dem KJA (Sitzung vom 20.09.2022) zur Kenntnis gegeben. In diesen Sitzungen wurde ebenfalls der Fortführung der Planung trotz Mehrflächen zugestimmt.

2. Kita-Neubau Breitbenden

Der fünfgruppige Kita-Neubau soll im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss errichtet werden. Im Erdgeschoss werden drei Gruppen zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren vorgesehen. Im Obergeschoss werden zwei Gruppen zur Betreuung von Kindern über drei Jahren geplant.

Die Pläne wurden im Vorfeld mit der Unfallkasse, dem städtischen Arbeitsschutz und dem Personalrat abgestimmt. Der Landschaftsverband Rheinland hat die Erteilung einer Betriebserlaubnis in Aussicht gestellt.

Für das Städtische Gebäudemanagement (E26) ist die Kita Breitbenden das erste Pilot-Vorhaben für ein Neues Bauen. Mit diesem Vorhaben erfolgt ein Paradigmenwechsel hin zum „Bauen der Zukunft“.

Erstmals

- plant und baut E26 eine Kita vollständig in massiver Holzbauweise,
- plant und baut E26 eine Kita mit einer Zertifizierung nach dem „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“ (BNB) des Bundes in Qualitäts-Standard „Silber“,
- erfolgt eine externe Auditierung und Dokumentation der nachzuweisenden Nachhaltigkeitskriterien,
- nehmen THG-Emissionen, CO²-Bilanz, Lebenszykluskosten, graue Energie und weitere zukunftsweisende Kriterien einen hohen Stellenwert ein und ergänzen zukunftsweisend die bereits ohnehin langjährig bewährten Bemühungen um Energieeffizienz („Aachener Standard“).

Laut aktuellster Studie von PwC Real Estate aus 08/ 2022 („Preisentwicklung in der Baubranche“) werden die Baupreise mind. in den nächsten zwei Jahren weiter massiv ansteigen.

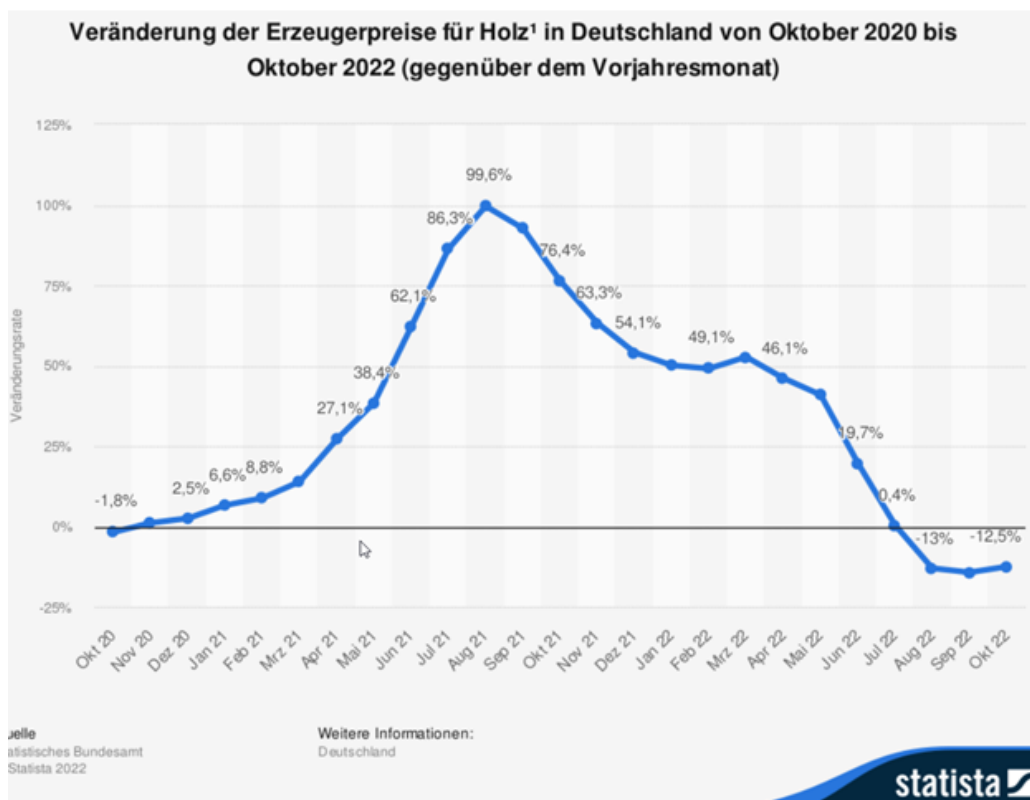
Dort werden sechs Einflussfaktoren der Baupreisentwicklungen benannt:

- Hohe Nachfrage
- Stark ansteigende Energiepreise
- Materialkosten und -verfügbarkeit
- Inflation
- Lohnkosten und Fachkräftemangel
- Politik und Regulierungen

Nachhaltiges, klimagerechtes, gesundheitsverträgliches, kreislauffähiges Bauen - so wie es der Gesetz- und weitere Regelgeber vorsehen - wird als „Kostentreiber“ nicht explizit benannt (bzw. unter „Politik“ subsumiert).

Die Steigerungen betreffen insb. eher die „klassischen“ Materialien Beton (79 %), Stahl und Bitumen (69%) und die Energiekosten.

Die Steigerung bei Konstruktionsholz ist seit dem Hochpunkt in 08/2021 erheblich gesunken und hat gem. Statist. Bundesamt in 10/2022 sogar mit starkem Preisverfall einen neuen Tiefpunkt erfahren (siehe Abbildung).



Daher gewinnt die Betrachtung des gesamten Lebenszyklusses und energiesparender Betriebskonzepte weiter an Bedeutung.

Die KiTa Breitenden ist die erste städtische KiTa, die als Nachhaltiger Bau zertifiziert wird. Diese Zertifizierung erfolgt nicht in der höchsten Stufe, sondern Kosten schonend nach dem

- Bewertungssystem des Bundes (BNB) in der Stufe „Silber“ oder

- nach DGNB statt in Stufe „Platin“ nur in Stufe „Gold“

Dies ist zwar mit Abstrichen verbunden, führt aber zu spürbaren Aufwands- und Kostenminderungen.

Mit der Einbindung des gesamten Lebenszyklusses einschließlich der Rohstoffentnahmen, der Herstellung und des Transportes (= „Graue Energie“), sowie der vorausschauenden Berücksichtigung der Vermeidung von Entsorgungskosten durch Rezyklierbarkeit von Baumaterialien, können auch erhebliche Folgekosten vermieden werden.

Gerade hier – und in der Schaffung von „Nutzen“ und „Wert“, sowie der Vermeidung von bisher nie eingepreister „Schadschöpfung“ - ist die KiTa Breitenden absolut zukunftsweisend aufgestellt:

- Holzmassivbauweise
- Nutzung von nachwachsenden Baustoffen
- Verminderung der Treibhausgas-Emissionen
- Verbesserung der CO²-Bilanz
- Berechnung der Lebenszykluskosten
- Berücksichtigung der „grauen Energie“ in Ökobilanzberechnung
- Verbesserung der Innenraumlufthqualität
- Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas durch Gründächer, Förderung der Biodiversität
- Regenwasserspeicherung, -nutzung
- Hoch energieeffizient (Wärmerückgewinnung)
- Solarstromerzeugung des Betriebsbedarfs (Klimaneutralität) / der Gebäudeerzeugung (Ziel 95 %)
- Nutzung von Recycling Materialien, ggf. R-Beton-Pilot
- Versuch der Aktivierung der Materialwerte

3. Betriebsträgerschaft

Im weiteren Verlauf ist vorgesehen, dass die Verwaltung die freien Träger auf dem Gebiet der Stadt Aachen anschreibt, um in Erfahrung zu bringen, welcher freie Träger Interesse an der Übernahme der Betriebsträgerschaft für diese Einrichtung hat.

Nach Eingang der Interessensbekundungen wird die Verwaltung die Anträge prüfen und dem Kinder- und Jugendausschuss (KJA) anschließend in einer weiteren Vorlage zur Beschlussfassung vorlegen.

Die oben beschriebenen Neuerungen in Planung und Bau sind mit hohen Lernkurven für das zukünftige Bauen und die notwendige Neuausrichtung des Städtischen Hochbaues verbunden, die es zu nutzen gilt. Daher soll mit dem Träger vereinbart werden, dass E26 zur Auswertung und Evaluierung vollumfänglichen Zugang zu den erforderlichen Daten erhält, um so die Synergie- und Lerneffekte in die Zukunft tragen zu können. Hierauf wird in der Ausschreibung ebenfalls hingewiesen.

4. Finanzierung

Nach weiteren vertieften Kenntnisständen der LPH 3 HOAI schließt die Entwurfsplanung (siehe hierzu auch die Anlage) mit der Vorlage der Kostenberechnung in Höhe von rund 11.378.000 € ab.

Hierin sind zusätzlich Baukostensteigerungen in Höhe von 19,0 % pro Jahr bis zur Fertigstellung der Maßnahme in 2025 mit rund 2.118.000€ sowie die Kosten für die Bauherrenleistungen des Projektmanagements in Höhe von rund 481.000 € enthalten. Die Baukosten belaufen sich damit auf 10.890.000 €.

Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt über das Kita-Programm-Ausbau (5-060101-900-00100-991-6, 78650000). Damit ist das Programm jedoch weitestgehend ausgeschöpft, d.h. ein weiterer Kita-Neubau ist aus dem Programm finanziell nicht mehr darstellbar. Gleichzeitig sind in dieser Berechnung Kosten für feste Einbauten in Höhe von rund 159.000 € und für die Ausstattung der Außenanlage in Höhe von rund 329.000€ einbezogen. Insgesamt werden für diese Posten 488.000 € veranschlagt. Diese werden auf der Position 5-060101-900-00300-300-4, 78180000 bereitgestellt.

Somit entsteht ein investiver Mittelbedarf in Höhe von 11.378.000 €.

Die Risikokosten in Höhe von 5 % (FinMin NRW) und eine mögliche Kostenvarianz sind in der Kostenberechnung noch nicht enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kostenentwicklung im höchsten Maße auf den Baupreisindex (Material-, Energie-, Herstellkosten u.a.) zurückzuführen ist und nicht auf den Umstand, dass die Stadt Aachen sich in mehreren Beschlüssen dem nachhaltigen, klimagerechten, gesundheitsverträglichen und kreislauffähigen Bauen verpflichtet hat.

5. Vorschlag der Verwaltung

Aufgrund der oben dargestellten Bedarfslage im Sozialraum empfiehlt die Verwaltung den Bau der hier vorgestellten Kita Breitbenden.

Anlagen:

Anlage 1: Präsentation des E 26

Anlage 2: Projektbeschreibung