

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> E 26/0136/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 02.10.2023
		Verfasser/in: E 26/00
<b>Sachstandsbericht zum Bau-Projekt "KiTa Breitbenden, Breitbendenstraße, Aachen-Eilendorf"</b> <b>Antrag der CDU Fraktion in der Bezirksvertretung-Eilendorf vom 30.08.2023 zu TO zur Sitzung der BV Eilendorf am 25.10.2023</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz positiv		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
25.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zum Projekt „Neubau KiTa Breitbenden“ zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	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			

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
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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **Sachstand:**

Das Projekt „*Neubau Kita Breitbenden*“ entspricht im Wesentlichen noch dem Sachstand zum Zeitpunkt des Baubeschlusses am 19.01.2023:

Entwurfsplanung mit Kostenberechnung schloss mit Kosten i.H.v. rund 11.378.000 € ab.

Die Risikokosten in Höhe von 5 % (FinMin NRW) und eine mögliche Kostenvarianz wurden in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt.

Die mit dem Baubeschluss abgeschlossene Entwurfsplanung wird aktuell in die Ausführungsplanung überführt. Die Kostenberechnung und Terminplanung sind unverändert gültig und aktuell.

Beantwortung konkrete Fragestellungen:

Frage 1:

#### **Für wann ist die Grundsteinlegung dieser Maßnahme geplant?**

Die Grundsteinlegung soll planmäßig im April 2024 erfolgen.

Voraussetzung hierfür ist der rechtzeitige Erhalt der Baugenehmigung. Diese wurde in 03/23 gestellt und liegt noch nicht vor. Weitere Voraussetzung ist die erfolgreiche Ausschreibung und Vergabe der Hauptgewerke.

Frage 2:

#### **Inwiefern wirken sich die aktuellen Entwicklungen am Bau (Inflation, gestiegene Baukosten) auf den geplanten Gebäudebau aus?**

Die Entwicklungen der Kosten am Markt für Bauleistungen, Stand Baubeschluss 01/23, wurden bei dieser Maßnahme nach „Vorne“ bis zur Fertigstellung in 2025 mit prognostiziert. Hierzu mussten „Annahmen“ getroffen werden, die die bisherige Entwicklung berücksichtigen.

Es gilt nun, die über die Bauzeit entstehenden realen Entwicklungen zu beobachten, abzugleichen und immer wieder neu darauf zu reagieren und nachzusteuern. Dies ist ein dynamischer Prozess.

Laut 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).

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.

Die Ausschreibungen werden aktuell vorbereitet und erstellt. Eine genauere Einschätzung / Prognose bezüglich der Baukosten kann erst mit Vorlage der Submissionsergebnisse der Hauptgewerke (Angebote, real am Markt erzielte Preise) getätigt werden.

Gemäß Terminplanung werden diese im ersten und zweiten Quartal 2024 erwartet.

### **Beschreibung der Maßnahme (Sachstand Baubeschluss):**

#### **1. 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.

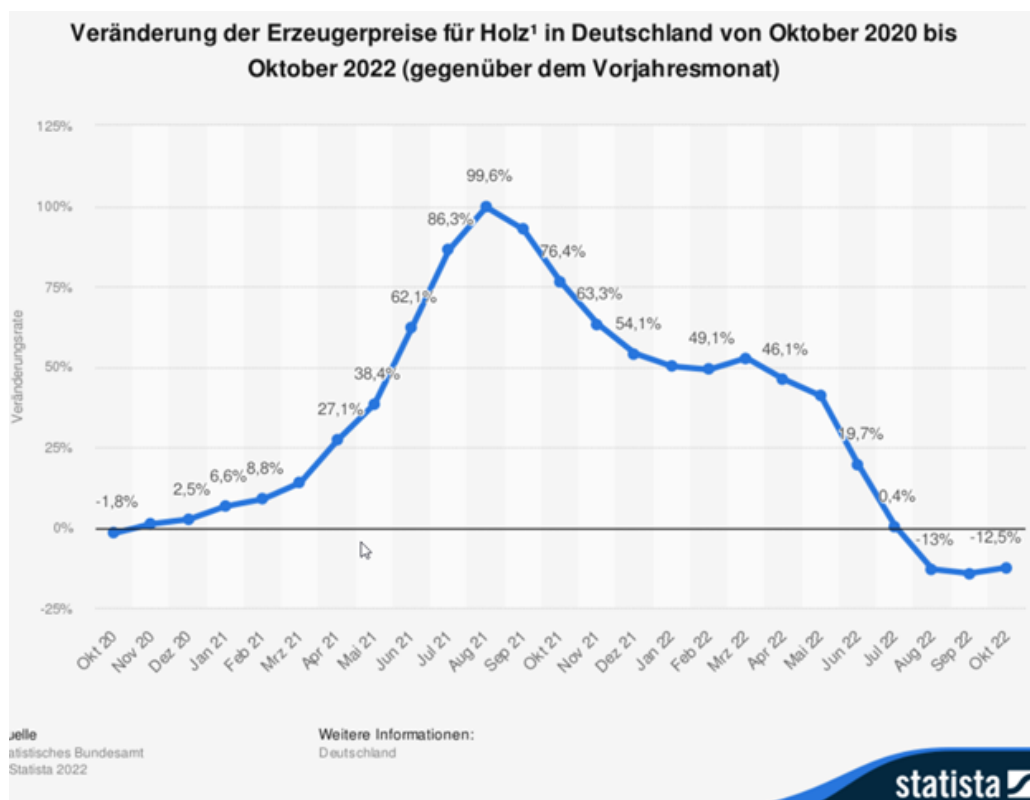
Für das Städtische Gebäudemanagement (E26) ist die Kita Breitbenden das erste Pilot-Vorhaben für ein Neues Bauen. Mit diesem Vorhaben erfolgt ein Paradigmenwechsel hin zum „Bauen der Zukunft“.

## Erstmals

- plant und baut E26 eine Kita 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, CO<sup>2</sup>-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“).

Die Steigerungen der Materialkosten 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 Breitbenden 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 Breitbenden absolut zukunftsweisend aufgestellt:

- Holzmassivbauweise
- Nutzung von nachwachsenden Baustoffen
- Verminderung der Treibhausgas-Emissionen
- Verbesserung der CO<sup>2</sup>-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

**Zusammenfassend kann festgestellt werden:**

**Das Projekt liegt sowohl in der Zeit- als auch in der Kostenschiene in den bisher angenommenen Planungshorizonten.**

#### **Anlage/n:**

Antrag der CDU Fraktion in der Bezirksvertretung-Eilendorf vom 30.08.2023 zu TO zur Sitzung der BV Eilendorf am 25.10.2023