

Az.: \_\_\_\_\_

**BESCHLUSS NR. \_\_\_\_\_ 47-2020**

Vorgesehene Beratungsfolge	Sitzung am:	Behandlung des TOP		Abstimmung			
		öffentlich	nichtöffentlich	Anw	Ja	N	E
Ausschuss Soziales	15.09.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	5	0	0
Ortschaftsrat Raguhn	21.09.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8	3	5	0
Haupt- und Finanzausschuss	16.09.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	4	2	0
Stadtrat	30.09.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15	11	3	0

**GEGENSTAND:** Grundsatzbeschluss zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Sanierung, Rückbau/Teilneubau oder vollständiger Neubau Kita "Sonnenzauber" im OT Raguhn

**Kurzdarstellung des Sachverhaltes:** Siehe detaillierte Darstellung des Sachverhaltes.

**Gesetzliche Grundlagen:** KVG LSA

**Finanzielle Auswirkungen:** Ja

Produkte / Kostenstellen \_\_\_\_\_ im laufenden HH-Jahr € \_\_\_\_\_ Folgejahr/e € **siehe Anlage**

**BESCHLUSS:** Die Variantenuntersuchung wird zur Kenntnis genommen. Für den weiteren Fortgang der Planung soll nun eine Variante festgelegt werden.

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz befürwortet die Variante 3.2 - vollständiger Neubau der Kindertageseinrichtung auf dem Markeschen Platz durch die JWG.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS**

Mitgliederzahl (+ Bgm.): 20  
Anwesende Mitglieder: 15 davon Mitwirkungsverbot (§ 33 KVG LSA): 1  
Ja-Stimmen 11  
Nein-Stimmen 3  
Enthaltungen 0

**Marbach**  
Bürgermeister

- Siegel -

## **Detaillierte Darstellung des Sachverhaltes zu BV 47-2020**

### **FB Bau- und Grundstücksverwaltung**

Die Kita "Sonnenzauber" befindet sich in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand und ist demnach stark sanierungsbedürftig.

Mit Beschluss-Nr. 160-2019 wurde festgelegt, dass eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu den Varianten Grundsanie rung Altbau Kita "Sonnenzauber", Abriss Altbau und Neubau am bisherigen Standort oder vollständiger Neubau auf dem Markeschen Platz erfolgen soll.

Auf den Untersuchungsbericht der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH aus Chemnitz, der dieser Vorlage beige fügt ist, wird vollumfänglich verwiesen.

### **Kurzdarstellung der untersuchten Varianten**

#### **1. Grundsanie rung Altbau Kita "Sonnenzauber", Mittelstr. 19a OT Raguhn**

Die Grundsanie rung umfasst neben der Grundinstandsetzung der alten Bausubstanz auch die brandschutztechnische und energetische Ertüchtigung der Kita. Die Sanie rung der Kita wurde durch ein externes Planungsbüro mit einem Kostenrahmen von ca. 1,3 Mio. € kalkuliert, Kosten für die Interimsunterbringung nicht inbegriffen. Eine Kostenabweichung ist möglich, da Bauen im Bestand aufgrund der verschiedenen und zum Teil unbekanntem Einflussfaktoren mit nicht zu unterschätzenden Risiken verbunden ist.

Die Baumaßnahme greift in die bestehende Gebäudestruktur ein, so dass ein geregelter Kita-Betrieb nicht möglich ist. D. h., über einen sehr langen Zeitraum ist mit ständigen Einschränkungen und teils erheblichen Belastungen, zu rechnen. Die Kinder und Erzieherinnen müssen daher für die Dauer der Baumaßnahme teils in einem Interimsgebäude (Container) untergebracht werden.

Schlussendlich kann die Funktionalität auf Grund des vorhandenen Grundrisszuschnittes nicht verbessert werden.

Die Kommunalaufsicht des Landkreises kann die Argumentation im Untersuchungsbericht nachvollziehen und teilt darüber hinaus mit, dass vorhandene Baumängel in die Zukunft verschoben und keine Nachhaltigkeit gewährleistet werden kann. Des Weiteren wird empfohlen, aufgrund der COVID-19-Pandemie zukunftsorientiert zu handeln und entsprechende räumliche Voraussetzungen zu schaffen. Das ist bei dieser Variante nicht gegeben.

#### **2. Rückbau Gebäudeteil Altbau und Teilneubau Kita "Sonnenzauber", Mittelstr. 19a OT Raguhn**

Ausführungen siehe Untersuchungsbericht.

#### **3. vollständiger Neubau Kita "Sonnenzauber", Markescher Platz OT Raguhn**

Ausführungen siehe Untersuchungsbericht.

Im "Konzept zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" vom 21.03.2016 hat die Verwaltung bereits die unterschiedlichsten Grundstücke und deren Bebaubarkeit mit einer Kindertagesstätte geprüft. Aufgrund dessen wurde im Stadtrat der Stad Raguhn-Jeßnitz am 20.04.2016 beschlossen, dass eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität von bis zu 45 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren sowie 110 Plätzen für

Kinder ab Vollendung des 3. Lebensjahres bis zum Schuleintritt am Standort Markescher Platz im OT Raguhn errichtet werden soll.

Die Durchführung der **Varianten 1, 2.1 und 3.1** ist mit dem derzeitigen Personalbestand im FB Bau- und Grundstücksverwaltung nicht gegeben, da der hierfür alleinzuständige Sachbearbeiter mit den laufenden Projekten und Instandhaltungsmaßnahmen mehr als ausgelastet ist und auch in nächster Zeit keine personellen Kapazitäten zur Verfügung stehen. Ohne die Einstellung eines Projektsteuerers kann die Koordination und Kontrolle der Maßnahme nicht geleistet werden.

Auf die Anhörung im Ortschaftsrat Raguhn vom 13.01.2020, Nr. 176-2019

*"Der Ortschaftsrat spricht sich für folgende Varianten aus 1. Grundsanie rung Gebäudeteil Altbau Kita "Sonnenzauber" und 2. Rückbau Gebäudeteil Altbau/ Teilneubau am bisherigen Standort."*

und die Anhörung im Ortschaftsrat Raguhn vom 03.06./12.08.2019, Nr. 30-2019

*"Der Ortschaftsrat Raguhn spricht sich für einen Neubau einer Kindertagesstätte in Raguhn aus. Allerdings nicht auf dem Markeschen Platz in Raguhn, da dieser als zu klein bewertet wird. Der Ortschaftsrat Raguhn favorisiert das Grundstück Hallesche Straße/ Mittelstraße, heutiger Spielplatz und Streuobstwiese (Pferdekoppel in Richtung NP-Markt)." wird verwiesen.*

### **Einschätzung der Kämmerei**

Die Zusammenstellung aller Kostenfaktoren des Untersuchungsberichtes und die Betrachtung der Gesamtergebnisse über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren, führen zu den aufgeführten Schlussfolgerungen:

Die Variantengruppe 2 (Ersatzneubau Mittelstraße) ist in allen 3 Möglichkeiten am kostenintensivsten und wird von der Kämmerei nicht empfohlen.

Die Variante 3.2. ist durch den hohen Kostenfaktor Miete ebenfalls nicht empfehlenswert.

Die Variante 1.1. zeigt sich auf den ersten Blick in Ergebnis- und Finanzrechnung als günstigste Variante. Auf den zweiten Blick ist sie aus Sicht der Kämmerei trotzdem nicht empfehlenswert.

Zum einen steht das Risiko der nicht vorhersehbaren Leistungen im Raum. Diese werden im Untersuchungsbericht zwar genannt, aber nicht beziffert und fließen deshalb nicht in die Kalkulation ein. Zum anderen gestaltet sich die Beitragserhebung kritisch, da diese in einigen Jahren um über 230 % angepasst werden müssten.

**Die Varianten 3.1. und 3.3 sind aus Sicht der Kämmerei zu empfehlen. Die Kosten in der Ergebnis- und Finanzrechnung sind mit am geringsten, dafür aber auch langfristig stabil kalkulierbar. Das gilt ebenfalls für die Erhebung der Beiträge.** Bemerkenswert ist die Kostensituation in der Kombination mit Feuerwehr und Wasserwehr. Das Synergiepotenzial in Höhe von 1,5 Millionen Euro wirkt sich positiv auf den mittelfristigen Ergebnis- und Finanzhaushalt aus.

### **Entwicklung der Elternbeiträge aufgrund des Variantenvergleichs**



							<b>Projekt- steuerer</b>
Planjahr 1	13,49%	13,49%	13,49%	13,49%	21,61%	0,00%	11,96%
Planjahr 2	230,43%	78,44%	68,78%	71,19%	19,31%	0,00%	9,66%
Planjahr 3	0,00%	19,31%	0,00%	9,66%	19,31%	0,00%	9,66%
Planjahr 4	1,02%	32,64%	35,27%	23,61%	12,99%	26,96%	12,71%
Planjahr 5	2,61%	30,85%	35,28%	24,24%	14,92%	26,97%	15,44%
Planjahr 6	2,63%	16,35%	35,29%	16,98%	14,91%	26,98%	15,43%
Planjahr 7	2,65%	16,32%	35,30%	16,95%	14,89%	26,99%	15,42%
Planjahr 8	2,66%	16,30%	35,31%	16,93%	14,88%	27,00%	15,41%
Planjahr 9	2,69%	16,28%	35,32%	16,91%	14,87%	27,01%	15,40%
Planjahr 10	2,71%	16,26%	35,33%	16,89%	14,86%	27,02%	15,39%
Planjahr 11	2,73%	16,24%	35,34%	16,87%	14,86%	27,03%	15,38%
Planjahr 12	2,75%	16,23%	35,35%	16,85%	14,85%	27,04%	15,37%
Planjahr 13	2,78%	16,21%	35,36%	16,84%	14,84%	27,05%	15,37%
Planjahr 14	2,81%	16,19%	35,37%	16,82%	14,84%	27,06%	15,36%
Planjahr 15	5,91%	16,18%	35,38%	16,81%	14,83%	27,07%	15,36%
Planjahr 16	5,94%	14,63%	33,86%	15,26%	13,30%	25,55%	13,82%
Planjahr 17	5,97%	13,09%	32,34%	13,71%	11,76%	24,02%	12,28%
Planjahr 18	6,01%	13,08%	32,35%	13,70%	11,76%	24,03%	12,28%
Planjahr 19	6,05%	13,07%	32,36%	13,70%	11,76%	24,05%	12,28%
Planjahr 20	6,08%	13,06%	32,37%	13,69%	11,76%	24,06%	12,29%
Planjahr 21	6,13%	13,06%	32,39%	13,68%	11,76%	24,07%	12,29%
Planjahr 22	6,17%	13,05%	32,40%	13,68%	11,77%	24,09%	12,29%
Planjahr 23	6,21%	13,05%	32,41%	13,68%	11,77%	24,10%	12,30%
Planjahr 24	6,26%	13,05%	32,43%	13,68%	11,78%	24,11%	12,30%
Planjahr 25	6,31%	13,05%	32,44%	13,68%	11,79%	24,13%	12,31%

Planjahr 26	6,36%	13,05%	32,46%	13,68%	11,80%	24,14%	12,32%
Planjahr 27	4,88%	13,06%	32,47%	13,68%	11,81%	24,16%	12,33%
Planjahr 28	3,41%	13,06%	32,49%	13,69%	11,82%	24,17%	12,35%
Planjahr 29	3,47%	13,07%	32,50%	13,70%	11,84%	24,19%	12,36%
Planjahr 30	3,53%	13,08%	32,52%	13,71%	11,85%	24,20%	12,38%
Planjahr 31	3,59%	13,09%	32,53%	13,72%	11,87%	24,22%	12,39%
Planjahr 32	3,66%	13,10%	32,55%	13,73%	11,89%	24,24%	12,41%
Planjahr 33	3,73%	13,12%	32,57%	13,75%	11,91%	24,25%	12,43%
Planjahr 34	3,83%	13,18%	32,59%	13,81%	11,97%	24,27%	12,49%
Planjahr 35	3,94%	13,31%	32,60%	13,94%	12,08%	24,29%	12,60%
<b>Durchschnitt:</b>	<b>10,84%</b>	<b>17,16%</b>	<b>33,05%</b>	<b>16,77%</b>	<b>13,57%</b>	<b>23,10%</b>	<b>13,20%</b>
<b>Position:</b>	<b>1.</b>	<b>5.</b>	<b>7.</b>	<b>4.</b>	<b>3.</b>	<b>6.</b>	<b>2.</b>

Demnach wäre die Variante 1 – Sanierung am Altstandort Mittelstraße durch die Stadt – die für die Eltern günstigste Variante, da die Beitragserhöhungen im Durchschnitt nur 10,84 % betragen würden. Jedoch ist hierfür im 2. Planjahr eine Erhöhung von 230,43% erforderlich, um im Haushaltsjahr die Sanierungskosten finanzieren zu können, die üblicherweise im Ergebnishaushalt abzubilden sind. Das würde beispielsweise bedeuten, dass Eltern für einen Krippenplatz mit einer Betreuungszeit von 10 h/Tag rd. 630 € aufbringen müssten.

Die zweitgünstigste Finanzierungsmöglichkeit besteht in Variante 3.3 – Neubau auf dem Markeschen Platz durch die Stadt mit Projektsteuerer. Hier bleibt die Erhöhung über 35 Jahre nahezu konstant und liegt damit im Durchschnitt bei 13,20 %. **Aus Sicht des Fachbereichs Zentrale Dienste und Soziales, Öff. Sicherheit und Ordnung sollte deshalb dieser Variante 3.3 der Vorzug gegeben werden.**

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Tendenz zur Beitragserhöhung anhand vieler Faktoren ändern kann. So sind derzeit weder die Belegungszahlen aller Einrichtungen noch die zu erwartenden Personalkosten in den nächsten 30-35 Jahren vorhersehbar.

### **Aktualisierung nach den Vorberatungen im Sozialausschuss am 15.09.2020 sowie Haupt- und Finanzausschuss am 16.09.2020:**

Die Mitglieder des Sozialausschusses stimmten in ihrer Sitzung einstimmig für die Varianten 3.2 (Kita-Neubau Markescher Platz, JWG) und 3.3. (Kita-Neubau Markescher Platz, Stadt+Projektsteuerung).

Der Haupt- und Finanzausschuss verständigte sich mehrheitlich auf die Variante 3.2, weshalb diese in den Beschlussvorschlag aufgenommen wurde. In dieser Sitzung wurden zudem aktuelle Zahlen vorgestellt, die auf folgenden Änderungen beruhen:

Variante 1: Die erforderliche Sanierung des Altbaus ist nicht dem Ergebnisplan zuzuordnen, sondern dem Finanzplan.

Variante 3.2: Es liegt ein korrigiertes Angebot der JWG vor, das günstiger ausfällt als das in der ursprünglichen Kostenermittlung berücksichtigte Angebot.

Nach Sichtung und Prüfung der Beschlussvorlage nebst Anlagen hat die Kommunalaufsicht des Landkreises am 16.09.2020 (Schreiben KOA vom 16.09.2020 ist anliegend beigelegt) eine Überarbeitung der Unterlagen gefordert. Die Finanzierungsübersichten und -zusammenstellungen sind demnach nochmals zu ändern und werden in der Sitzung des Stadtrates am 30.09.2020 vorgestellt. Die Aussagen des Untersuchungsberichtes wurden in der Zwischenzeit teilweise überarbeitet. Es erfolgte aus Kostengründen keine Korrektur des Untersuchungsberichtes. Die Änderungen wurden in der Gesamtkostenaufstellung Anlage 3.01 berücksichtigt. Die Erläuterungen zu den vorgenommenen Änderungen befinden sich in der Stellungnahme an das Kommunalaufsichtsamt vom 18.09.2020 (beigelegt).

Zur Frage der Berücksichtigung des Grundstückswertes positioniert sich die Verwaltung wie folgt: Im Bebauungsplan für die Kita Markescher Platz vom 29.03.2018 ist die Fläche des Gemeinbedarfs mit insgesamt etwa 2.550 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Bei einem Bodenrichtwert der angrenzenden Grundstücke von 30 € je m<sup>2</sup> ergibt sich ein angenommener Verkehrswert von 76.500 €. Für diesen Wert wird nach der Entscheidung zum Standort ein Gutachten beauftragt und der Wert ermittelt.

### **Korrigierte Einschätzung der Kämmerei**

Die Zusammenstellung aller Kostenfaktoren des Untersuchungsberichtes und die Betrachtung der Gesamtergebnisse über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren, führen zu den aufgeführten Schlussfolgerungen:

Die Variantengruppe 2 (Ersatzneubau Mittelstraße) ist in allen 3 Möglichkeiten am kostenintensivsten und wird von der Kämmerei nicht empfohlen.

Die Variante 1.1. zeigt sich auf den ersten Blick in Ergebnis- und Finanzrechnung als günstigste Variante. Auf den zweiten Blick ist sie aus Sicht der Kämmerei trotzdem nicht empfehlenswert.

Es steht das Risiko der nicht vorhersehbaren Leistungen im Raum. Diese werden im Untersuchungsbericht zwar genannt, aber nicht beziffert und fließen deshalb nicht in die Kalkulation ein.

Die Varianten 3.1. und 3.3 sind aus Sicht der Kämmerei zu empfehlen. Die Kosten in der Ergebnis- und Finanzrechnung sind mit am geringsten, dafür aber auch langfristig stabil kalkulierbar. Das gilt ebenfalls für die Erhebung der Beiträge.

Die Variante 3.2. ist aus Sicht der Kämmerei ebenfalls zu empfehlen. Wie bei den Varianten 3.1. und 3.3. sind die Kosten in der Finanzrechnung mit am geringsten und

langfristig stabil kalkulierbar. Die Erhöhung des Stammkapitals der JWG um 1 Mio. Euro kann die Stadt Raguhn-Jeßnitz aus den vorhandenen Liquiditätsreserven begleichen.

**Bemerkenswert ist die Kostensituation der Varianten 3.1., 3.2. und 3.3. in der Kombination mit Feuerwehr und Wasserwehr. Das Synergiepotenzial in Höhe von 1,5 Millionen Euro wirkt sich positiv auf den mittelfristigen Ergebnis- und Finanzhaushalt aus.**