



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-02557-DS-02

Status: öffentlich

Eingereicht von:

Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt
Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport

Stammbaum:

VII-DS-02557 Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt
VII-DS-02557-DS-01 Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt
VII-DS-02557-DS-02 Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Betreff:

Bau- und Finanzierungsbeschluss zur Errichtung eines Multifunktionsgebäudes durch den Eigenbetrieb Städtisches Klinikum "St. Georg" Leipzig

Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)

DB OBM - Vorabstimmung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters
BA Jugend, Soziales, Gesundheit
FA Finanzen
FA Stadtentwicklung und Bau
FA Umwelt, Klima und Ordnung
Ratsversammlung

Voraussichtlicher Sitzungstermin

18.09.2024

Zuständigkeit

Vorberatung
Bestätigung
Vorberatung
Vorberatung
Vorberatung
Vorberatung
Beschlussfassung

Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum

Ziele „Leipzig-Strategie 2035“	
Klimawirkung	ja
Auswirkung auf bezahlbares Wohnen	nein
Finanzielle Auswirkungen	ja
Auswirkung auf den Stellenplan	nein
Räumlicher Bezug	Nord

Beschlussvorschlag

1. Der Baumaßnahme „Multifunktionsgebäude“ und dessen Verkehrserschließung am Standort Delitzscher Str.141 wird zugestimmt.
2. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 42.000 TEUR (HOAI LP 1 bis 8). Die Finanzierung erfolgt durch Kreditaufnahmen. Die Refinanzierung erfolgt über die Nutzer des Gebäudes nach der Inbetriebnahme.
3. Der Stadtrat ermächtigt die Betriebsleitung des Städtischen Klinikums „St. Georg“ Leipzig die für die Umsetzung der BSP 1 und 2 notwendigen Beauftragungen durchzuführen, dafür notwendige Erklärungen abzugeben und die erforderlichen Verträge zu unterzeichnen.
4. Dem Stadtrat wird zur Kenntnis gegeben, dass zwischen dem Eigenbetrieb Städtisches Klinikum „St. Georg“ Leipzig und der Stadt Leipzig/Branddirektion mit Inbetriebnahme des Gebäudes eine Vereinbarung über die Nutzungsüberlassung einer Rettungswache gem. § 13 SächsEigBVO geschlossen wird. Die Überlassung erfolgt hierbei zu Selbstkosten über eine Laufzeit von 25 Jahren.
5. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass in den ersten Jahren nach Inbetriebnahme ein jährlicher Projektverlust (Anlaufphase) entstehen kann. Über die Gesamtlaufzeit des

Projektes kann dieser überkompensiert werden.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Der Eigenbetrieb Städtisches Klinikum „St. Georg“ Leipzig plant die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes auf seiner Liegenschaft in der Delitzscher Straße 141. Der Stadtrat hat dazu am 21.07.2021 bereits einen Planungsbeschluss gefasst (VII-DS-02557-DS-01).

Das geplante Multifunktionsgebäude hat drei funktionale Aufgaben: Unterbringung von Rettungsfahrzeugen im Auftrag der Stadt Leipzig („Rettungswache Nord“), Parkhaus für das Klinikum St. Georg, Schaffung von Gewerbeflächen.

Hauptnutzer wird die Branddirektion Leipzig sein. Die Absichtserklärung zur Anmietung der zu errichtenden Rettungswache wurde am 21.01.2021 durch den Stadtrat beschlossen (VII-DS-01376-NF-01).

Für die Errichtung des Multifunktionsgebäudes war eine Anpassung der Flurstücke des Eigenbetriebes erforderlich. Diese Zuordnungen waren Gegenstand der Vorlagen VII-DS-02557 in Verbindung mit VII-DS-08812 und wurden bereits umgesetzt.

Für das Multifunktionsgebäude und dessen Standort gibt es keine geeigneten Alternativen.

Beschreibung des Abwägungsprozesses

Für den Bau des Multifunktionsgebäudes gibt es keine Standortalternative. Insbesondere die Verquickung der unterschiedlichen Nutzungsarten, das zukünftig angestrebte, autofreie Klinikgelände sowie die enge räumliche Nähe zu einer hochspezialisierten Krankenhausversorgung erfordern zwingend den gewählten Standort mit direkter Verkehrsanbindung an die Delitzscher Straße als Hauptverkehrsachse.

Das Multifunktionsgebäude als zukünftiger Standort für die „Rettungswache Nord“ beinhaltet darüber hinaus ein Parkhaus für das Klinikum sowie Gewerbeflächen für Büro- und Labornutzung. Die Geometrie des Multifunktionsgebäudes ergibt sich wesentlich aus den Vorschriften zum Bau von Rettungswachen in Kombination mit der notwendigen Anzahl von Rettungsfahrzeugen.

Es gibt keine Abwägungsmöglichkeit.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Im Erdgeschoss des Multifunktionsgebäudes wird die zukünftige „Rettungswache Nord“ untergebracht. Der Bauantrag für das Multifunktionsgebäude wurde am 27.10.2023 eingereicht. Der Baubeginn muss im vierten Quartal 2024 erfolgen, damit ein Nutzungsbeginn ab dem Jahr 2027 sichergestellt werden kann.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Entfällt

III. Strategische Ziele

Das geplante Multifunktionsgebäude erfüllt zahlreiche Kriterien des strategischen Zielbildes 2030.

- Ein Ziel der „öffentlichen Gesundheitspflege“ ist ein gut funktionierender Rettungsdienst und die schnelle Verbringung von Akutpatienten in entsprechend qualifizierte Kliniken. Vor dem Hintergrund der Neuordnung der Leipziger Rettungswachen mit dem Ziel, die Hilfsfrist im medizinischen Notfall für ein besseres Erreichen des Einsatzortes zu erfüllen (VII-DS 07675) ist für den Leipziger Norden die Rettungswache in unmittelbarer Nähe zum Klinikum St. Georg im Erdgeschoss des Multifunktionsgebäudes ideal. Zum einen ermöglicht die Verkehrsanbindung an einer der größten Ausfahrtsstraßen Leipzigs in unmittelbarer Nähe zum Autobahnring und der B2 eine schnelle und sichere Anfahrt des Rettungsdienstes in einem großen Einzugsgebiet. Zum anderen garantiert die unmittelbare Nähe zur Notaufnahme des Klinikums St. Georg, der größten Notaufnahme Sachsens mit hochspezialisierter Versorgung (bspw. für Trauma- und Brandverletzte, Kinder), eine schnelle Versorgung der Patienten und eine schnelle Wiederverfügbarkeit der Rettungsmittel. Für den Gebäudestandort gibt es keine Alternativen. Die Rettungswache im geplanten Multifunktionsgebäude trägt erheblich zum Erreichen des strategischen Ziels „sichere Stadt“ bei.
- Die geplanten Büro- und Laborflächen sowie die Parkplatzflächen in der unmittelbaren Nähe des Großklinikums mit angeschlossener Berufsfachschule, eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für die Ansiedlung von innovativen Firmen und die Translation deren Arbeitsergebnisse in die Praxis. „Leipzig besteht im Wettbewerb“ wird in vielen Belangen konkret gefördert.
- Die Bauweise des Gebäudes erfolgt entsprechend der Nutzung. Es sind Retentionsflächen für Regenwasser auf dem Dach vorgesehen. Das Regenwasser soll gesteuert in den Eutritzscher Flurgrenzgraben eingeleitet werden. Das Dach und zwei Fassaden sollen mit Begrünung ausgestattet werden. Auf dem Dach und der Südfassade sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Ausrichtung der Garagen (Rettungswache) erfolgt nach Norden um eine zusätzliche Kühlung im Sommer zu vermeiden.
- Für die Liegenschaft Delitzscher Straße 141 wird durch die Stadtverwaltung und die Klinikum St. Georg gGmbH aktuell ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Geplant ist, dass sich der Krankenhausbetrieb bei gleichbleibendem Versorgungsangebot auf eine kleinere Grundstücksfläche „konzentriert“ und der verbleibende Teil mit seinen zahlreichen Gebäuden einer anderweitigen städtischen Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Das Bauprojekt passt bereits jetzt gut in dieses Konzept und unterstützt damit das Ziel einer „gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung“.



IV. Sachverhalt

1. Anlass

Mit der Vorlage VII-DS-02557-DS-01 hat die Stadt Leipzig die Planung des Multifunktionsgebäudes (Leistungsphasen 1 bis 4 der HOAI) beschlossen. Diese Planung ist nunmehr abgeschlossen und ein entsprechender Bau- und Finanzierungsbeschluss soll gefasst werden.

2. Beschreibung der Maßnahme

Der Eigenbetrieb Städtisches Klinikum „St. Georg“ Leipzig beabsichtigt die Errichtung und spätere Vermietung eines Multifunktionsgebäudes auf seiner Liegenschaft in der Delitzscher Straße 141.

Das Multifunktionsgebäude hat drei funktionale Aufgaben. Es ist zur Nutzung als zentraler Standort für Fahrzeuge des Rettungsdienstes im Leipziger Norden („Rettungswache Nord“), als Parkhaus für Privatpersonen und Beschäftigte der St. Georg Unternehmensgruppe sowie als Büro- und Arbeitsgebäude für Unternehmen der Biomedizinbranche vorgesehen.

Das Multifunktionsgebäude gliedert sich in die Nutzung der einzelnen Etagen, der Außenfläche und dem Betrieb:

1. Nutzung Etagen

• Erdgeschoss - Rettungswache

Die Rettungswache umfasst insgesamt 24 Stellplätze (Gleise) für Notarzteinsatzfahrzeuge, Rettungs- und Krankentransportwagen. Zusätzlich werden fünf weitere Fahrzeuge auf Reserveplätzen vorgehalten.

Dazugehörig sind die folgenden Bereiche:

- Büros für die Verwaltung
- Dienst-, Aufenthalts und Ruheräume für die Mitarbeiter
- Umkleiden und Sanitäreinrichtungen
- Logistik-, Reinigungs- und Wartungsflächen
- Werkstatt und Fahrzeugwaschplatz
- Technikräume
- Verkehrsflächen

• 1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss - Parketagen

Im Multifunktionsgebäude sollen 456 PKW-Stellplätze geschaffen werden. Die

Stellflächen müssen als Ersatz für das bestehende Parkhaus (Parkpalette vom Leuschner Platz) errichtet werden. Das vorhandene Parkhaus hat das Ende seiner Nutzungszeit erreicht.

Dazugehörig sind die folgenden Bereiche:

- Technikräume
- Verkehrsflächen

- 5. Obergeschoss - Gewerbeflächen

In der obersten Etage sind Gewerbeflächen als Büro- und Laborbereiche vorgesehen.

Weiterhin wurden die folgenden Bereiche in der Gewerbeetage berücksichtigt:

- Zentrale Umkleide mit Sanitäranlagen
- Technikräume

Für das 5. Obergeschoss ist der Ausbau der Gewerbeflächen durch die Mieter geplant.

2. Nutzung Außenfläche

- Dachgeschoss

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Solaranlage sowie Dachbegrünung geplant.

Die Solaranlage wird durch die Stadtwerke Leipzig geplant, aufgestellt und betrieben.

- Fassade

Für die Südseite des Gebäudes ist eine Lamellenverkleidung mit Solarpanelen vorgesehen.

Die Solaranlage an der Südfassade wird durch die Stadtwerke Leipzig geplant, montiert und betrieben.

Auf der Ost- und Westseite erhält das Multifunktionsgebäude teilweise begrünte Fassaden.

Für die Nordseite des Gebäudes ist eine Lamellenverkleidung vorgesehen.

- Kunst am Bau

Die Durchführung des Vergabemodells ist in Abstimmung mit dem Dezernat für Stadtentwicklung und Bau - Amt für Gebäudemanagement erfolgt und berücksichtigt die fachliche Begleitung des Dezernats Kultur, vertreten durch das Kulturamt.

3. Zeitplan

Mit den vorbereitenden Maßnahmen und der Baufeldfreimachung muss sofort nach dem Stadtratsbeschluss begonnen werden, um eine schnellstmögliche Inbetriebnahme der Rettungswache zu ermöglichen. Im Oktober 2023 wurde der Bauantrag für das Multifunktionsgebäude eingereicht.

Für die Realisierung ist der folgende Zeitplan vorgesehen:

ab Q4/2024 Baubeginn
12/2026 Fertigstellung
ab 01/2027 Nutzungsbeginn

4. Finanzen und Personal (Details)

Die Errichtung des Multifunktionsgebäudes soll 42.000 TEUR kosten.

Kostengruppe	Bezeichnung	Gesamtkosten in €
100	Grundstück	0
200	Vorbereitende Maßnahmen (vorher: Herrichten und Erschließen)	773.500
300	Bauwerk - Baukonstruktion	26.477.500
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.176.500
500	Außenanlagen und Freiflächen	1.666.000
600	Ausstattung und Kunstwerke	178.500
700	Baunebenkosten	7.728.000
Summe:		42.000.000

Die Gesamtbaukosten von 42.000 TEUR teilen sich auf die Funktionsbereiche wie folgt auf:

- Rettungswache 19.200 TEUR
- Parkhaus 13.100 TEUR
- Gewerbe 9.700 TEUR

Entsprechend des Planungsbeschlusses VII-DS-02557-DS-01 sind bis zur Leistungsphase 4 der HOAI Planungskosten in Höhe von 1.355 TEUR angefallen. Diese Kosten hat das Städtische Klinikum „St. Georg“ aus Eigenmitteln finanziert.

Bei einem positiven Bau- und Finanzierungsbeschluss sollen die noch verbleibenden Planungs- und Baukosten in Höhe von 40.645 TEUR über Darlehensaufnahmen finanziert werden. Die bereits aus Eigenmitteln finanzierten Planungskosten von 1.355 TEUR werden nachfinanziert, um vor dem Hintergrund von weiteren Investitionen des Eigenbetriebes (z.B. Infrastrukturmaßnahmen) den Finanzmittelbestand im Zeitablauf positiv halten zu können. Ferner sollen die gesamten langfristigen Finanzierungskosten durch die Nutzer getragen werden.

Die Refinanzierung des Darlehens soll nach Inbetriebnahme des Gesamtprojektes durch die Nutzer des Gebäudes (Rettungswache, Parkhaus, Gewerbeflächen) erfolgen. Die Investition und Refinanzierung über die Nutzer ist für den Eigenbetrieb wirtschaftlich sinnvoll. Darüber hinaus wirken die bereits beschriebenen positiven Effekte für die Behandlungsqualität und die Weiterentwicklung des Stadtteils.

Die finanzielle Betrachtung unterstellt folgende Prämissen:

- Die Finanzierung soll über eine Darlehensaufnahme erfolgen, welche eine Gesamtlaufzeit von 25 Jahren hat. Geplant ist mit einem effektiven Zinssatz von 3% p.a. und einer annuitätischen Tilgung ab Inbetriebnahme.

- Die Finanzierungskosten werden für jede Gebäudefunktion separat berechnet (Rettungswache, Parkhaus, Gewerbe). Die Finanzierung bei der Bank erfolgt als Gesamtheit. Die jährliche Annuität für das Gesamtprojekt beträgt bei einem unterstellten Zinssatz in Höhe von 3% p.a. und einer Laufzeit von 25 Jahren 2.394 TEUR ab dem Tilgungsbeginn im Jahr 2027.
- Die nach der Inbetriebnahme entstehenden Refinanzierungskosten in Form von Abschreibungen, Bau- und laufenden Zinsen sowie administrativen und technischen Verwaltungskosten sollen vollständig durch die Nutzer des Gebäudes getragen werden.
- Betriebskosten werden über die Betriebskostenverordnung von den Nutzern des Gebäudes getragen. Laufende Instandhaltungskosten tragen ebenfalls die Nutzer nach entsprechendem Bedarf.

Es resultieren für die einzelnen Nutzungsbereiche ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme nachfolgende Prämissen:

Rettungswache:

Zur Sicherstellung der Refinanzierung der Investitionskosten für den Teil Rettungswache ist der Abschluss eines „Vertrages“ zur Nutzungsüberlassung zwischen dem EB St. Georg und der Branddirektion Leipzig erforderlich. Diesbezüglich wurde durch die Stadt Leipzig bereits im Jahr 2021 eine Absichtserklärung/Vereinbarung geschlossen (VII-DS-01376-NF-01). Diese basierte auf Baukosten für die „Rettungswache Nord“ in Höhe von ca. 15 Mio. €. Die zwischenzeitliche Steigerung der Baukosten, die Vertiefung der Gebäudeplanung und die notwendige Berücksichtigung der ungünstigen Grundstücks- und Bodeneigenschaften führten letztlich zur Erhöhung der Baukosten um ca. 4,2 Mio. € (28%). Gleichzeitig stiegen im Zeitraum 2021 bis 2024 die Kreditzinsen von rund 1% auf rund 3%, verbunden mit einer Erhöhung der Zinsbelastung von 6 Mio. € bei einer Laufzeit von 25 Jahren.

Der zur Refinanzierung zu schließende Überlassungsvertrag (BSP 4) wird gegenwärtig zwischen dem Rechtsamt und der Branddirektion Leipzig abgestimmt. Eine Finalisierung kann erst nach dem Vorliegen der tatsächlichen Bau- und Finanzierungskosten erfolgen. Eine Unterrichtung über den Abschluss des Überlassungsvertrages erfolgt im Rahmen der Berichterstattung des Betriebsausschusses.

Die Rettungswache wird der Branddirektion Leipzig vom Eigenbetrieb zunächst für 25 Jahre zu Selbstkosten überlassen. Die Selbstkosten ermitteln sich aus den nachfolgend aufgeführten Bestandteilen:

- 1.) Zins- und Abschreibungsaufwand ändert sich aufgrund sinkender Zinsbelastung im Zeitablauf sowie durch unterschiedliche Nutzungsdauern jährlich. Der höchste Betrag wird im ersten vollständigen Jahr nach Inbetriebnahme erreicht. Im ersten Jahr ergibt sich ein Überlassungspreis von 1.311 TEUR für Zinsen und Abschreibungen, jährlich abnehmend. Die nachfolgende Tabelle stellt die Zinsen und Abschreibungen der ersten 25 Jahre dar:

Jahr	Zins EUR	Abschreibung EUR	Summe EUR
2027	569.259	741.807	1.311.066
2028	553.378	741.807	1.295.184
2029	537.014	741.807	1.278.821
2030	520.154	741.807	1.261.961
2031	502.783	741.807	1.244.590

2032	484.885	741.807	1.226.691
2033	466.443	741.807	1.208.250
2034	447.443	741.807	1.189.249
2035	427.865	741.807	1.169.672
2036	407.694	741.807	1.149.501
2037	386.911	741.807	1.128.717
2038	365.497	741.807	1.107.303
2039	343.433	735.491	1.078.925
2040	320.700	735.491	1.056.192
2041	297.278	735.491	1.032.769
2042	273.145	610.433	883.577
2043	248.279	532.271	780.550
2044	222.660	532.271	754.931
2045	196.262	532.271	728.534
2046	169.065	532.271	701.336
2047	141.041	532.271	673.313
2048	112.168	532.271	644.439
2049	82.419	532.271	614.690
2050	51.767	532.271	584.038
2051	20.185	532.271	552.456

2.) 131 TEUR für Aufwendungen der administrativen und technischen Hausverwaltung im ersten vollen Jahr nach Inbetriebnahme. Basis für die Ermittlung sind jeweils 5% der Jahresgrundmiete des ersten Jahres. In den Folgejahren werden diese Aufwendungen auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst. Zu den administrativen Aufgaben gehört bspw. die Betriebskostenabrechnung, Buchhaltung, Bearbeitung behördlicher Verfahren, laufende Betreuung des Objektes etc. Die technische Hausverwaltung umfasst bspw. die Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträgen an Handwerker, ihre Überwachung und Bezahlung sowie die technische Gebäudeüberwachung (Hausmeisterdienste).

3.) Betriebskosten werden über die Nebenkosten entsprechend der Betriebskostenverordnung von der Branddirektion Leipzig getragen. Laufende Instandhaltungskosten trägt die Branddirektion Leipzig nach entsprechendem Bedarf.

4.) Die angefallenen Bauzeitzinsen für den Investitionsteil der Rettungswache werden bei Inbetriebnahme in voller Höhe als einmalige Kostenerstattung an den Eigenbetrieb von der Branddirektion Leipzig getragen.

- Nach 25 Jahren endet der Überlassungsvertrag zwischen Eigenbetrieb und Stadt Leipzig unter der Voraussetzung, dass die noch verbleibenden Abschreibungen als einmalige Abstandszahlung an den Eigenbetrieb gezahlt werden. Die Stadt Leipzig kann alternativ den Überlassungsvertrag fortführen, die Selbstkosten ermitteln sich dann aus den verbleibenden Abschreibungskosten sowie den administrativen und technischen Verwaltungskosten.
- Sofern die Umsätze aus der Überlassung umsatzsteuerpflichtig sind, trägt die Stadt Leipzig die Umsatzsteuer zum jeweilig gültigen Satz.
- Die endgültige Höhe der Überlassungskosten ermittelt sich aus den tatsächlich entstehenden Investitions- und Kreditkosten.

Parkhaus:

- Das Parkhaus soll über eine Betreibergesellschaft geführt werden und entsprechend vermietet werden. Es entstehen im Parkhaus 456 Stellplätze. Hinsichtlich der Mindesteinnahmen des Eigenbetriebes wird davon ausgegangen, dass eine jahresdurchschnittliche Auslastung von 80 % erreicht wird. Die im Rahmen der Ermittlung der Parkplatzgebühren angesetzten Tageseinnahmen betragen 6,20 Euro und es wird von einer Preisanpassung von 1% p. a. ausgegangen. Die in der Bauzeit entstehenden Bauzeitzinsen für den Investitionsteil des Parkhauses werden nach Inbetriebnahme auf die Betreibergesellschaft umgelegt. Ferner trägt die Betreibergesellschaft die entstehenden Betriebskosten. Die tatsächlichen Einnahmen der Betreibergesellschaft können höher ausfallen.

Gewerbeeinheit:

- Die vermietbare Gewerbefläche beträgt 2.698 m². Es wird von einer gesundheitsnahen Vermietung (Biotechnologiefirmen) ausgegangen. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 19,00 €/ m² und es wird von einer Preisanpassung von 1% p. a. ausgegangen. Die Kosten für den vom Mieter benötigten Endausbau trägt der Mieter der Gewerbefläche. Die in der Bauzeit entstehenden Bauzeitzinsen für den Investitionsteil der Gewerbeeinheit werden nach Inbetriebnahme auf die Mieter umgelegt. Ferner trägt der Mieter die entstehenden Betriebskosten. Es wird von einer vollständigen Vermietung ausgegangen. Hinsichtlich der zu errichtenden Raumqualität (Lüftung, Kühlung, Verschattung, etc.) entspricht der Mietzins den marktüblichen Konditionen.

Alle Gebäudenutzungsarten (Rettungswache, Parkhaus, Gewerbeeinheit) sind mit der Inbetriebnahme vollständig nutzbar und vermietet.

Die nachfolgende Übersicht stellt die sich ergebenden betriebswirtschaftlichen Effekte für das Städtische Klinikum „St. Georg“ Leipzig im Rahmen der Vermietung und der Bedienung der Fremdfinanzierungen dar.

	2027 T€	2028 T€	2029 T€	2030 T€	2031 T€
Gesamterlöse	2.883	2.884	2.885	2.885	2.886
davon Rettungswache	1.442	1.429	1.415	1.401	1.387
davon Parkhaus	826	834	842	851	859
davon Gewerbeeinheit	615	621	628	634	640
Gesamtaufwand	152	155	158	160	163
Abschreibungen	1.625	1.625	1.625	1.625	1.625
Zinsaufwand	1.247	1.212	1.177	1.140	1.102
Ergebnis	-141	-108	-74	-40	-5

In den ersten fünf Jahren nach Inbetriebnahme des Multifunktionsgebäudes entstehen negative Jahresergebnisse. Diese resultieren aus der Finanzierung des Parkhauses sowie der Gewerbeeinheit. Die Erlösentwicklung in diesen beiden Einheiten ist mit den gegenwärtigen Erkenntnissen prognostiziert. Je nach Entwicklung der ortsüblichen Parkgebühren bzw. des Mietspiegels bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme können möglicherweise höhere Einnahmen erzielt werden, welche die Anlaufverluste kompensieren können.

Die Rettungswache soll der Stadt Leipzig zu Selbstkosten überlassen werden und erzielt entsprechend ausgeglichene Ergebnisse. Die negativen Deckungsbeiträge aus dem Investitionsprojekt (Anlaufphase) müssen in einer voraussichtlichen Höhe von insgesamt rd. 368 TEUR für den Zeitraum der Jahre 2027 bis 2031 vom Eigenbetrieb getragen werden. Unter den gesetzten Prämissen erzielt das Gesamtprojekt ab dem 6. Jahr nach Inbetriebnahme positive Jahresergebnisse und trägt sich fortan selbst.

Das Gesamtprojekt ist im Wirtschaftsplan 2024ff. des Eigenbetriebes beinhaltet. Die Beschlussfassung der Ratsversammlung erfolgte am 13.12.2023. Die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2024 durch die Landesdirektion Sachsen erfolgte mit Bescheid vom 29.01.2024.

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	wenn ja, nachfolgend angegeben
Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				
Auswirkungen auf den Stellenplan (wenn ja, nachfolgend angegeben)					
Geplante Stellenerweiterung:			Vorgesehener Stellenabbau:		

Steuerrechtliche Prüfung		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	nein, siehe Anlage zur Begründung

5. Klimawirkung (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme			
mindert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
fördert die Erzeugung von erneuerbarer Energie	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Fördert die Anpassung an den Klimawandel (bspw. Hitzeschutz durch Entsiegelung)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

5.1 Fassadenbegrünung / Gründach:

Das Gebäude soll ein ca. 3.900 qm großes Retentionsdach mit möglichem Drosselabfluss erhalten. Das Dach soll begrünt und als Aufstellfläche für eine Solaranlage genutzt werden. Die Fassaden auf der Ost- und Westseite des Gebäudes sollen begrünt werden

5.2 Energetischer Standard / Energiekonzept

Passivhaus	
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Passivhauskomponenten	<input type="checkbox"/>
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Komponenten EG 40	<input checked="" type="checkbox"/>
Einhaltung des U-Wertes entspr. der Bauteilvorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG)	<input type="checkbox"/>

5.3 Nachweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Komponenten EH 40:

Anforderungswert <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> mod. Altbau		Soll-Wert	Planung
Primärenergiebedarf	kWh/(m²a)	148,1	64,9
CO ² –Emission	kg/(m²a)		36,6
Mittlerer U-Wert opake Bauteile	W/m²K		0,19
Mittlerer U-Wert obere Abgrenzung (Dächer, Decken)	W/m²K		
Mittlerer U-Wert seitliche Abgrenzung	W/m²K		
Mittlerer U-Wert untere Abgrenzung (Böden)	W/m²K		
Mittlerer U-Wert transparente Bauteile	W/m²K		0,9
Mittlerer U-Wert Fenster/Türen	W/m²K		

5.4 Energieträger:

	Anwendung	gewählt	Bemerkung/Begründung
Fernwärme	geeignet	<input checked="" type="checkbox"/>	Fernwärmeanschluss geplant Primärenergiefaktor = 0,30

5.5 weitere erneuerbare Energien:

Photovoltaik	
Einschätzung gem. Solardachkataster	sehr gut
Aussage gem. Planung	Das Flachdach ist sehr gut für Aufdachanlage mit Ost-West-Ausrichtung geeignet. Die Süd-Fassade ist gut geeignet.
Eigenbetrieb	Nein
Angebot an Dritte	Ja, Errichtung und Betrieb durch die Stadtwerke Leipzig.

5.6 Energetische Maßnahmen zu Technischen Anlagen (KG 400)

Wärmeerzeugung und -verteilung:

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen geplanten Fernwärmeanschluss. Die Beheizung ist über Flächenheizkörper und Fußbodenheizung vorgesehen.

Warmwassererzeugung:

Die Warmwassererzeugung erfolgt im Kernbereich des Gebäudes zentral. Weit entfernte Bereich werdend dezentral versorgt.

Raumlufttechnische Anlagen:

Die Lüftungsanlagen werden mit Wärmerückgewinnungsanlagen ausgestattet. Ein Absenkbetrieb ist vorgesehen

6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Entfällt

7. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

8. Besonderheiten

nein

9. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss ergibt sich für die Stadt Leipzig, den Eigenbetrieb Städtisches Klinikum „St. Georg“ Leipzig und die Klinikum St. Georg gGmbH eine kritische Sachlage:

- Die Stadt Leipzig müsste sich für die Unterbringung der Rettungsmittel einen neuen Standort und einen neuen Bauträger im Leipziger Norden suchen. Schon die Verfügbarkeit eines alternativ geeigneten Standortes in unmittelbarer Nähe zur Klinikum St. Georg gGmbH ist ausgeschlossen.
- Der Eigenbetrieb Städtisches Klinikum „St. Georg“ Leipzig müsste das erforderliche neue Parkhaus als Solitärgebäude an der geplanten Stelle des Multifunktionsgebäudes errichten. Die bereits getätigten Ausgaben für die Planung wären verloren, die Baukosten würden überproportional steigen. Zudem würde die exponierte Baufläche nicht umfänglich genutzt.
- Die qualitativ hochwertige Versorgung der Patienten durch eine enge räumliche Anbindung der Rettungswache an die Klinikum St. Georg gGmbH wäre nicht gegeben.

Anlage/n

- 1 Grundriss Erdgeschoss (öffentlich)
- 2 Grundriss 1.-4. Obergeschoss (öffentlich)
- 3 Grundriss 5. Obergeschoss (öffentlich)
- 4 Schnitt A-A (öffentlich)
- 5 Schnitt B-B (öffentlich)
- 6 Ansichten (öffentlich)