



Beschlussvorlage Nr. 2015/084

16.04.2015

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt: Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

Kinderkrippe Ergenzingen, Baubeschluss und Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe

Beratungsfolge:

Gemeinderat	12.05.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

OR Ergenzingen	30.04.2014	Vorstellung der Planung
GR	17.12.2014	Haushaltssatzung 2015
OR Ergenzingen	17.09.2014	Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks/Gebäudes
GR	23.09.2014	Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks/Gebäudes
nachrichtlich:	19.03.2015	Notarieller Kaufvertrag

Beschlussantrag:

1. Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 221.000 EUR
2. Baubeschluss Umbau des ehemaligen Schwesternwohnhaus in eine 2-gruppige Kinderkrippe, Schulstraße, 72108 Rottenburg

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrisse
3. Ansichten, Schnitt
4. Kostenübersicht

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

Vorlage 2015/084
gez. Markus Gärtner
Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
2014	2.4640.9400.002-0007	200.000	EUR
2015		400.000	EUR
Summe		<u>600.000</u>	<u>EUR</u>

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	0	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	600.000	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	821.000	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Danach noch verfügbar	-221.000	EUR
- apl/üpl.	Diese Restmittel werden noch benötigt x ja nein		
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	221.000	EUR
	Deckungsnachweis:		
	Allgemeine Rücklage 2.9100.3100.000-0001		
	146.000 EUR		
	Ausbau Burkhardtstr. 2.6300.9500.003-004		
	75.000 EUR		

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt mit einem Teilbetrag i. H. v. 146.000 EUR zunächst über die Allgemeine Rücklage. Sollten sich im Verlauf des Haushaltsjahres 2015 Mehreinnahmen oder Wenigerausgaben im Bereich des Verwaltungshaushalts oder Vermögenshaushalts ergeben, werden diese zunächst zur Deckung herangezogen. Die Deckung des restlichen Teilbetrages i. H. v. 75.000 EUR erfolgt über die Finanzposition 2.6300.9500.003-0004 Ausbau Burkhardtstr., Bieringen. Die Mittel werden im Jahr 2016 neu verplant.

Begründung

1. Bedarfsdarstellung der Krippeneinrichtung

In Ergänzungen mit über 4.123 Einwohnern (EW - Stichtag 30.09.2014) besteht die Notwendigkeit Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren zu schaffen.

Es soll eine neue zweigruppige Kinderkrippe mit 20 förderfähigen Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren realisiert werden. Dies, zumal vom evangelischen Kirchenbezirk signalisiert wurde, dass die z.Zt. provisorisch angebotene Betreuung von Kindern unter 3 Jahren dauerhaft nicht betrieben werden kann.

2. Baubeschreibung

Das seit 1972 bestehende Schwesternhaus in der Schulstr. 9 wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar zur Einrichtung einer zweigruppigen Kinderkrippe gekauft.

Die vorhandene Grundrissstruktur lässt eine gute Unterbringung der Kinder entsprechend dem Raumprogramm des Kommunalverbandes Jugend und Soziales erwarten. In jedem Stockwerk wird eine Gruppe untergebracht. Allerdings sind Eingriffe in die Baustruktur notwendig, um gute Raumzuschnitte für Gruppen-, Spiel- und Schlafräume zu generieren. So werden Wände herausgenommen, um entsprechende Haupträume sowie Garderoben und Bewegungsflächen anbieten zu können.

Die Versorgungsküche mit Essraum liegt im hinteren Teil im Erdgeschoss und lässt keine Störungen erwarten. Die Essensanlieferung erfolgt über einen getrennten Zugang. Im OG sind im hinteren Teil die Personalräume vorgesehen.

Das Dachgeschoss wird nicht verändert und weist Reserve- und Lagerflächen aus, ohne Aufenthalt von Menschen.

Das Gebäude erscheint als bauzeittypisches Haus in einem ordentlichen, gepflegten Zustand, ohne große erkennbare Bauschäden. Allerdings ist die Gebäudehülle einschließlich der Fenster weit entfernt von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014, so dass vorgeschlagen wird, diese aktuellen Anforderungen des Energiestandards eine Neubaus mit Wärmedämmverbundsystem und Glasaustausch zu erfüllen.

Der Zustand der Haustechnik ist so, dass die Ölheizung in Brennwerttechnik in Ordnung ist und nicht ausgetauscht werden muss. Allerdings sind alle Trinkwasserleitungen von innen korrodiert und müssen erneuert werden. Eine Solarthermieanlage wird eingebunden. Die Elektroausstattung muss den Nutzungsanforderungen entsprechend erneuert werden.

Das Dach ist sowohl konstruktiv wie auch die Dachdeckung grundsätzlich ohne Schäden. Allerdings ist doch aufgrund des Alters von einem Austausch der Dachdeckung in absehbarer Zeit auszugehen. Insofern sind diese Maßnahmen als Optionskosten ausgewiesen um die Synergien der Fassadengerüste entsprechend zu nutzen.

Die Oberfläche der Innenhülle ist grundlegend zu erneuern aufgrund veränderter Raumzuschnitte und spezieller Anforderung aufgrund der Kinderkrippen-Nutzung. So wird die Akustik mit abgehängten Akustikdecken in den Haupträumen positiv verändert.

Nach den Auflagen des Bauplanungsrechts sind die Gruppen barrierefrei herzustellen. Dies wird mit getrennten Zugängen von der Schulstraße erreicht. Die Behinderten-WCs sind in jedem Stockwerk vorgesehen.

Brandschutzanforderungen bestehen in der baulichen Abtrennung des Treppenhauses, sowie in flächendeckendem Brandfrüherkennungssystem. Ein 2. Rettungsweg wird mit einer neuen Außentreppe geschaffen.

Nach dem Umbau ist das Gebäude in einen neuwertigen Zustand versetzt.

Folgende Maßnahmen wurden im Zuge der Entwurfsplanung zusätzlich berechnet.

- Brandschutzanforderungen
- Erneuerung der Hausinstallationen
- Akustische Maßnahmen
- Erneuerung aller Oberflächen der Innenhülle
- Barrierefreiheit beider Ebenen
- Energiestandard nach EnEV 2014
- Schutzhütte für Außenspielgeräte

Abschnittsbildung

Im 1. Bauabschnitt werden alle Rohbau- und konstruktive Innenmaßnahmen durchgeführt und der Ausbau erfolgt für 1 Krippengruppe.

Im 2. Bauabschnitt erfolgt der Ausbau der 2. Krippengruppe

Optionskosten beschreiben die Maßnahmen, die aufgrund des Synergieeffektes empfohlen werden, aber für die funktionsgerechte Umnutzung nicht unbedingt notwendig sind.

aufgestellt, 23.04.2015/ Freier Architekt Gerd-Rüdiger Panzer

3. Kosten nach DIN 276

siehe Anlage

Fördergelder:

Der Förderantrag im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes "Kinderbetreuungsfinanzierung" wurde beim Regierungspräsidium eingereicht. Die Förderung beträgt bei Umbauten 7.000 EUR / Platz. In diesem Fall werden 20 x 7.000 = 140.000 EUR Fördergelder erwartet.

4. Flächen

Erdgeschoss	Heizraum	6,62 m ²
	Toilette	6,15 m ²
	Beh.Toilette	4,82 m ²
	Küche	14,60 m ²
	Essraum	24,44 m ²
	Schlafraum 01	25,30 m ²
	Gruppenraum 01	47,62 m ²
	Garderobe/Flur	22,64 m ²
Summe Erdgeschoss	152,19 m ²	
Obergeschoss	Material	4,57 m ²

Toilette	3,83 m ²
Beh.Toilette	4,65 m ²
Elterngespräch	12,32 m ²
Büro/ Leitung	12,40 m ²
Personalraum	12,40 m ²
Schlafräum 02	25,32 m ²
Gruppenraum 02	53,65 m ²
Garderobe/ Flur	24,78 m ²
Summe Obergeschoss	153,92 m ²
Summe Kinderkrippe	306,11 m²
Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsraum nutzbar	115,77 m ²

5. Termine

24.04.2015	Baugesuch eingereicht
12.05.2015	GR Baubeschluss
05/2015	Werkplanung
07/2015	Vergabe von Bauleistungen
09/2015	Baubeginn
05/2015	Fertigstellung

6. Baukostensteigerung

Mit einer Machbarkeitsstudie wurden im April 2014 die zu erwartenden Bau- und Baunebenkosten grob auf 588.000 € brutto geschätzt. Allerdings waren in dieser Machbarkeitsstudie keine Fachingenieure einbezogen (insbesondere Statik, Brandschutz und Gebäudetechnik) und die Massenermittlung erfolgte auf der Grundlage der alten Baugenehmigungspläne aus dem Archiv. Zwischenzeitlich wurde die Planung fortgeschrieben und detailliert. Die fortgeschriebenen Bau- und Baunebenkosten betragen nach Kostenberechnung vom 27.03.2015 ca. 821.000 € brutto.

Die Mehrkosten setzen sich insbesondere zusammen aus

- der genauen und detaillierten Massenberechnung,
- dem erforderlichen Austausch des kompletten Trinkwasserleitungsnetzes aus hygienischen Gründen,
- geänderten statischen Anforderungen,
- zusätzlichen Brandschutzaufwendungen,
- Kosten für die ursprünglich nicht angedachte vollständige Dämmung und Neueindeckung des Daches,
- für den Austausch bzw. die Erneuerung zusätzlicher Fenster und
- für die angepassten Baunebenkosten (Architektenhonorar, Honorare für Fachplaner, Statik, Elektro, HLS)

Im Zuge der Prüfung dieser Kostensteigerung zwischen der Kostenschätzung und der Kostenberechnung wurde mit den Architekten auch eine Realisierung in Bauabschnitten diskutiert (siehe Spalten 1 und 2 der Kostenberechnung). Daneben wurden Teilleistungen auf ihre

Erforderlichkeit überprüft (siehe Spalte 3, Optionskosten, der Kostenberechnung). Insgesamt empfiehlt die Verwaltung, das Gebäude in einem Zug zu ertüchtigen. Aufgeschoben werden könnte, der Ausbau der 2. Krippengruppe im Obergeschoss. Spätere Baumaßnahmen bei laufendem Betrieb sorgen für Verdruss bei den Nutzern und für zusätzliche Kostenaufwendungen. Eine komplette Sanierung des Gebäudes ist auch aus Gründen einer von Anfang an nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung zu empfehlen.

aufgestellt: Markus Gärtner