



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 495/10

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Block, Sonja

Datum:

24.01.2011

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	09.02.2011	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	10.02.2011	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.02.2011	ÖFFENTLICH

Betreff:

Kindertagesstätte Egerländer Straße 12
- Beschluss über Budgeterhöhung zur Sanierung und Erweiterung U3
- veränderte Raumkonzeption - Verbindungsbau
- Mietverlängerung des Ausweichquartiers Robert-Franck-Allee 9

Bezug:

Vorlage Nr. 273/09 Grundsatzbeschluss/Baubeschluss
Vorlage Nr. 424/09 Ausweichquartier

Anlagen:

Anlage 1: Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten zur Sanierung und Erweiterung U3
Anlage 2: Grundrisspläne zur veränderten Raumkonzeption – Verbindungsbau
Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss über Kostensteigerung zur Sanierung und Erweiterung U3

Der Budgeterhöhung zur Sanierung und Erweiterung U3 der evangelischen Kindertageseinrichtung Egerländer Straße 12 mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 65.000 EUR (ohne Verbindungsbau) auf 692.000 EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

Die Mehrkosten in Höhe von 65.000 EUR werden durch Haushaltsreste im Bereich der Bauausgaben des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft (FB 65) vorbehaltlich deren Genehmigung finanziert.

Für die Freianlagen wird ein Budget in Höhe von 80.000 EUR unter der Finanzposition 2.4641.9440.670-0421 genehmigt ; für loses Mobiliar wird ein Budget in Höhe von 30.000 EUR unter der Finanzposition 2.4641.9350.000-0005 genehmigt .

2. Veränderte Raumkonzeption – Verbindungsbau

Dem Bau der Kalthalle zur Verbesserung bzw. Optimierung der internen Funktionsabläufe mit Gesamtkosten in Höhe von 195.000 EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

Die Mehrkosten in Höhe von 195.000 EUR werden durch Haushaltsreste im Bereich der Bauausgaben des FB 65 vorbehaltlich deren Genehmigung finanziert.

3. Mietverlängerung des Ausweichquartier in der Robert-Franck-Allee 9

Der Mietverlängerung für das Ausweichquartier in der Robert-Franck-Allee 9 für weitere sieben Monate bis 31.10.2011 zum Mietpreis in Höhe von monatlich 2.900 EUR zuzüglich Betriebskosten in Höhe von 700 EUR wird zugestimmt.

Die Kosten der Mietverlängerung in Höhe von 25.200 EUR werden über Haushaltsreste auf der Finanzposition 1.6011.5310.001 vorbehaltlich deren Genehmigung finanziert.

Sachverhalt/Begründung:

Zu 1. Beschluss über Budgeterhöhung zur Sanierung und Erweiterung U3

Beim Rückbau der schadstoffbelasteten Bauteile sind weitere schadstoffhaltige und statisch mangelhafte Bauteile zu Tage getreten.

a) Schadstoffe:

Nach dem Ausbau der PCB-haltigen Gebäudefugen und der PCB-belasteten Bauteile wurden Raumlufkontrollmessungen im Obergeschoss (Kindergarten) und im Erdgeschoss (Wohnungen) durchgeführt. Im Obergeschoss lagen die Raumlufwerte unterhalb der maximal zulässigen Richtwerte, so dass mit dem Innenausbau konnte begonnen werden konnte. Die PCB-Raumlufmessungen im Erdgeschoss in den beiden Wohnungen ergaben erhöhte PCB-Raumlufwerte. Die Gutachter und Sachverständigen forderten weitere Maßnahmen zur Reduzierung der PCB-Raumlufbelastung.

Folgende zusätzliche Maßnahmen im Erdgeschoss mussten ausgeführt werden:

- Sämtliche Verbundplatten aus Mineralwolle und Gipskartonplatten an den Außenwänden mussten ausgebaut werden.
- Nach der Reinigung wurden alle Betonwände und -decken mit einer versiegelnden Beschichtung versehen.
- Eine weitere PCB-Raumlufmessung wurde im zukünftigen U3-Bereich durchgeführt.
- Nach erneuter Messung konnte mit dem Innenausbau begonnen werden.
- Die Betonaußenwände mussten von innen mit einer neuen GK-Vorsatzschale und Wärmedämmung versehen werden.

Dieser Mehraufwand in Höhe von ca. 24.000 EUR konnte vorab nicht erkannt werden, da entgegen unseren Erfahrungen bei vorhergehenden Sanierungen des gleichen Gebäudetyps diese Bauteile nicht belastet waren.

b) Statische Mängel:

Als weitere, unvorhergesehene Maßnahme mussten statisch unzulässige Innenwände aus Gipsdielen in Höhe von 4,50 m durch Trockenbauwände in Ständerbauweise ersetzt werden.

Die Außentreppe wurde 1973 als Ortbetontreppe mit Fertigteilbrüstungen erstellt. Die zu geringe Betondeckung hat zu einer fortschreitenden Korrosion geführt. Ein statisches Gutachten ergab, dass die Sanierung der Treppe nicht wirtschaftlich ausgeführt werden kann. Eine neue geradlinige Treppe ermöglicht eine bessere Verbindung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss sowie zum Bewegungsraum.

Die Kosten der neuen Treppe einschließlich Abbruch und das Ersetzen der Gipsdielen durch Trockenbauwände belaufen sich auf ca. 41.000 EUR.

Zu 2. Veränderte Raumkonzeption – Verbindungsbau

Zum Zeitpunkt der Planung bzw. dem Bauantrag vom Februar 2010 lag eine Nutzung von Seiten des Trägers mit Öffnungszeiten von 7.00 – 14.00 Uhr für alle Gruppen vor. Das Betreuungskonzept wurde durch die Nutzer im August 2010 auf eine Ganztagesbetreuung geändert.

Die geänderte Konzeption sieht eine Ganztagesbetreuung von 7.00 – 17.00 Uhr mit Essensausgabe der 2 Krippengruppen U3 im Erdgeschoss vor. Für die drei Gruppen mit 75 Kindern im Alter von 3 bis 6 Jahren ist die Einführung einer 10-Stunden-Ganztagesbetreuung geplant. Gemäß den Auflagen vom Landratsamt wurde im Rahmen der neuen Nutzungsgenehmigung ein zusätzlicher Personal-Aufenthaltsraum, sowie eine Ausgabeküche gefordert. Hierfür wurde der ehemalige Traforaum von ca. 25 m² umgeplant.

Resultierend aus dem geänderten Nutzungskonzept wurde ersichtlich, dass die funktionalen Abläufe der Kindertageseinrichtung durch die räumliche Trennung von U3-Gruppen im Erdgeschoss, Kindergarten und Bewegungsraum im Obergeschoss mit Verbindung über den Außenbereich nicht im Betrieb umsetzbar sind.

Ausschlaggebend für die zur Beschlussvorlage führende Raumkonzeption ist ein Schreiben der Evangelischen Kirchenpflege vom November 2010 an die Stadt Ludwigsburg. Darin werden die Schwierigkeiten des Betriebsablaufes über den Außenbereich im Einzelnen dargestellt. Ein gruppenübergreifendes Arbeiten und ein zufriedenstellendes Konzept erfordern eine interne Verbindung der U3-Gruppen, Personal- und Bewegungsraum, sowie der Gruppenräume für Kinder von 3 bis 6 Jahren. **Zur Gewährung und Sicherung des Betriebsablaufes ist von Seiten der Nutzer eine interne Verbindung unerlässlich, die alle Bereiche miteinander verbindet.**

Ein neues Plankonzept wurde aufgrund der aufgezeigten funktionalen Defizite entwickelt. Der Entwurf sieht vor, die vorhandenen Geschossebenen sowie den Bewegungsraum mit einer zweigeschossigen Halle zu verbinden. Auf der Eingangsebene würde eine zusätzliche Fläche von ca. 73 m² und auf der oberen Ebene eine Fläche von ca. 30 m² entstehen.

Die neue Raumkonzeption sieht einen Verbindungsbau als Kalthalle mit einer Mindesttemperierung von 12° im Winter vor. Die Halle ist in Skelettbauweise als Stahl-Glaskonstruktion mit verglasten Seitenwänden und einem Gründach konzipiert. Diese Erschließungs- und Spiel-Halle würde alle Bereiche im Erd- und Obergeschoss witterungsunabhängig verbinden und somit einen funktionalen und zukunftsorientierten Ablauf der Kindertageseinrichtung sicherstellen.

Im Erdgeschoss dieser neuen Halle könnte ein Windfang für die U3-Gruppen Platz für Garderoben, Aufenthaltsraum der Eltern (Bring- und Abholphase, Infos) und ein wetterunabhängiger Bewegungsraum geschaffen werden. Eine gruppenübergreifende Arbeit wäre in allen Bereichen möglich und die Selbstständigkeit der Kinder würde gefördert werden. Bei Regenwetter und im Winter könnten die Kinder ohne Umziehen den Bewegungsraum nutzen. Verschwitzte Kinder müssten nicht über den Außenbereich in die Gruppen zurück und die Zeiten für Umziehen und der Garderobenplatz im Bewegungsraum könnten entfallen. Die gemeinsame Nutzung der einzelnen Raumzonen wäre bei schlechtem und kaltem Wetter gewährleistet. Die Kindertageseinrichtung könnte als ganze Einrichtung wirken.

Für diese zusätzliche Baumaßnahme muss ein Bauantrag sowie eine statische Berechnung erstellt werden. Durch den Bau der Kalthalle würde sich der Fertigstellungstermin von Ende Mai 2011 auf Ende Oktober 2011 verschieben. Eine Mietverlängerung des Ausweichquartiers in der Robert-Franck-Allee ist nach Aussage des Landratsamtes bis Ende Oktober 2011 möglich.

Die geschätzten Kosten für die Halle mit einer Grundfläche von ca. 73 m² und einer Raumhöhe von ca. 5,50 m setzen sich wie folgt zusammen:

Baugrube, Fundamente, Bodenplatte, -belag, Drainage	16.000 EUR
Außenwände, Stahl-Glaskonstruktion mit verglasten Seitenwänden	67.000 EUR
Innenstützen, Dachkonstruktion, -beläge, Deckenbekleidungen	59.000 EUR
Technik	35.000 EUR
Baunebenkosten	18.000 EUR
Gesamtsumme Verbindungsbau	195.000 EUR

Zu 1. und 2. Kosten

Genehmigter Beschluss vom 29. Juni 2009	547.000 EUR
Genehmigter Beschluss im Nachtragshaushalt 2010, Ausbau der bestehenden Trafostation vom 24. Juli 2010	80.000 EUR
Genehmigte Gesamtkosten	627.000 EUR

Budgeterhöhung	65.000 EUR
Kosten Verbindungsbau / Kalthalle	195.000 EUR
Mehrkosten gesamt	260.000 EUR

Gesamtkosten inkl. 19 % MwSt. 887.000 EUR

Zu 1. und 2. Finanzierung und Zuschüsse

FiPo: 2.4641.9440.000-0421, genehmigt (Hinweis: Änderung FiPo Egerländer Straße bis 2010 unter FiPo 2.4641.9440.000-501) Sanierung mit 347.000 EUR + Trafostation mit 80.000 EUR	427.000 EUR
---	-------------

FiPo: 2.4641.9440.000-0421, genehmigt Ausbau U 3 (Hinweis: Änderung FiPo Ausbau U3 bis 2010 unter FiPo 2.4641.9440.000-0005)	200.000 EUR
---	-------------

Deckung der Budgeterhöhung durch Haushaltsreste der Bauausgaben FB 65 vorbehaltlich deren Genehmigung	65.000 EUR
--	------------

Deckung der Kosten Verbindungsbau durch Haushaltsreste der Bauausgaben FB 65 vorbehaltlich deren Genehmigung	195.000 EUR
---	-------------

Summe inkl. 19 % MwSt. 887.000 EUR

abzüglich Investitionszuschuss des Landes U3 (Umwandlung je Platz 7.000 EUR)	./ 140.000 EUR
---	----------------

Nettobelastung Haushalt 747.000 EUR

Anteil Kosten der Baumaßnahmen U3:

Umbau und Sanierung zweier U3-Gruppen, Bewegungsraum (ca. 150 m²) 232.000 EUR
Kostengruppe 300, 400, 700

Verbindungsbau (ca. 103 m²) - Kostengruppe 300, 400, 700 195.000 EUR

abzgl. Investitionszuschuss des Landes (Umwandlung je Platz 7.000 EUR) ./. 140.000 EUR

Gesamtkosten U3 287.000 EUR

Ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ wurde gestellt am 02.03.2010. Der Landes-Zuschuss für die Schaffung von 20 neuen, zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren in der Kindertageseinrichtung durch den Umbau von 2 Wohnungen im Erdgeschoss sowie Umwandlungsmaßnahmen im Obergeschoss wird mit 7.000 EUR/Kind bezuschusst. Der Antrag zur Projektförderung wurde am 15.11.2010 mit einem Zuschuss in Höhe von **140.000 EUR** bewilligt .

Die gesamten Mehrkosten in Höhe von 260.000 EUR werden durch Haushaltsreste im Bereich der Bauausgaben des FB 65 vorbehaltlich deren Genehmigung finanziert.

Für die Außenanlagen sind im Haushalt 2011 unter der Finanzposition 2.4641.9440.670-0421 Kosten in Höhe von 80.000 EUR veranschlagt. Mit den Außenanlagen wurde wegen der veränderten Raumkonzeption und dem Ausbau der Trafostation noch nicht begonnen.

Zu 3. Mietverlängerung des Ausweichquartiers in der Robert-Franck-Allee 9

Eine Mietverlängerung des Ausweichquartiers an der Robert-Franck-Allee 9 wurde mit dem Eigentümer, Landkreis Ludwigsburg, vereinbart.

Die Mietkosten einschließlich Betriebskosten des Ausweichquartiers Robert-Franck-Allee 9 würden sich um weitere sieben Monate erhöhen. Der monatliche Mietpreis beträgt 2.900 EUR zuzüglich Betriebskosten in Höhe von 700 EUR monatlich.

Kosten

Monatlicher Mietpreis einschließlich Betriebskosten für 7 Monate:

7 Monate x 3.600 EUR =

25.200 EUR

Die Kosten der Mietverlängerung in Höhe von 25.200 EUR werden über Haushaltsreste auf der FiPo 1.6011.5310.001 vorbehaltlich deren Genehmigung finanziert.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Karin Karcheter

Verteiler:

FB 20, FB 48, FB 65, FB 67