



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 420/13

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele

Datum:

27.11.2013

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

Sitzungsdatum

11.12.2013

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff:

Kindergarten Marstall Center
Energetische Sanierung der Gebäudehülle mit Anteil Gebäudetechnik
- Grundsatzbeschluss
- Vergabe der Planungsleistung Architektur
- Ausweichquartier

Bezug SEK:

Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug:

Vorl. Nr. 448/13 - Antrag CDU vom 20.11.2013

Anlagen:

Grundriss und Fotodokumentation

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Leistungsphasen 1 - 3, mit Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle mit Anteil Gebäudetechnik Fassadensanierung des städtischen Kindergartens im Marstall Center zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.
2. Die Vergabe der Planungsleistungen Architektur (Leistungsphase 2 - 7) an das Büro Kaspar Krämer Architekten BDA aus Köln, mit einer vorläufigen Vergabesumme von 110.000 EUR inkl. 19 % MwSt. wird genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt nach einem geeigneten Ausweichquartier für die Unterbringung der Kindertageseinrichtung, während der anstehenden Sanierungsarbeiten, zu suchen. Die hierfür benötigten Mittel werden im Haushalt 2014 bereitgestellt.

Zu 1. Sachverhalt/Begründung:

Das Marstall Center wurde 1974 eingeweiht. Die mehrgeschossige Sockelzone des Gebäudekomplexes beinhaltet auf den beiden untersten Ebenen Tiefgaragen und die Haustechnik. Darüber auf drei Ebenen befinden sich Verkaufsflächen um innenliegende Erschließungspassage.

Auf der ausgedehnten Dachfläche oberhalb der Ladenpassage sind Büro- und Praxisflächen sowie die städtische Kindertageseinrichtung angeordnet.
Darüber erheben sich Wohntürme mit rd. 200 Eigentumswohnungen.

Die Kindertagesstätte Marstall Center befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg, mit der Einschränkung, dass Dach und Fassade - ausgenommen die Fenster - laut Teilungserklärung Bestandteile des Gemeinschaftseigentums sind. Die der Kindertagesstätte zugewiesene Außenfläche ist ebenfalls Gemeinschaftseigentum und steht der Einrichtung unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung.

Die Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftszentrum sind von der Eigentümerversammlung frei zu geben. In Abstimmung mit der Hausverwaltung und dem Beirat der Eigentümergemeinschaft Marstall Center wird die Planung in der Eigentümerversammlung im 2. Quartal 2014 vorgestellt. Bis dahin ist zu klären, ob Mittel aus der Instandhaltungsrücklage des Teileigentums der Gewerbeflächen zur Sanierung bereitgestellt werden können.

Das Erscheinungsbild des Marstall Center bedarf einer Erneuerung und Aufwertung. Wichtig dabei ist die Optimierung unter energetischen Gesichtspunkten.

Im Zuge einer Revitalisierung des Marstall Center und seines Umfeldes im Stadtraum plant der Eigentümer der Sockelzone, die ECE-Gruppe, in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg gerade die Umgestaltung und Sanierung des Verkaufsbereiches mit den zugehörigen Fassaden. Den Planungsauftrag erhielt das Büro Kaspar Kraemer Architekten BDA, aus Köln, welches als Sieger aus dem Gestaltungswettbewerb hervorging. Die bauliche Umsetzung soll ab 2014 bis Herbst 2015 erfolgen.

Die öffentlichen Flächen, außerhalb des Gebäudes und die verkehrliche Anbindung werden von der Stadt als Bauherr innerhalb dieses Zeitraumes umgestaltet.

Fassadensanierung Kindertageseinrichtung

Bei dem städtischen Kindergarten im Marstall Center handelt es sich um eine zweigruppige Einrichtung mit Raumkapazität für bis zu 50 Kinder. Wegen der starken Nachfrage erfolgten in 2013 kleinere Umbauten zur Aufnahme von Kindern unter 3 Jahren. Die Einrichtung bietet verlängerte Öffnungszeiten an. Ein Ganztagesbetrieb ist auf der zur Verfügung stehenden Raumfläche bei gleichbleibender Kinderzahl nicht möglich.

Bereits im Jahr 2000 erfolgte eine umfassende Innensanierung. Die noch ausstehende energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie ein Teil der Technik und die Neugestaltung der Spielflächen soll jetzt im Zuge der Revitalisierung des Marstall Centers - parallel zu den Baumaßnahmen am Sockelgebäude und am Umfeld - sinnvoll umgesetzt werden.

Im Vergleich zu anderen städtischen Kindertageseinrichtungen liegen die Wärmeverbrauchszahlen der Kindertagesstätte im oberen Bereich. Der hohe Verbrauch liegt zum einen in dem hohen Außenwandanteil und der windexponierten Lage der Einrichtung. Zum anderen wird ein erhöhter Verbrauch aus den langen Steigleitungen von der Technikzentrale des Gebäudekomplexes bis zur städtischen Einrichtung resultieren.

Im Umfang der geplanten Sanierungsmaßnahme ist daher eine Dämmung der Dachfläche sowie aller Fassaden inklusive der Unterseiten der auskragenden Bauteile erforderlich. Ebenso ist der Austausch aller Fensterelemente mit Dreifachverglasung geplant. Der Einbau von bodentiefen Fensteröffnungen zu den neu zu gestalteten Spielflächen ist vorgesehen. Die vorhandenen Brüstungsheizkörper werden entfernt und auf Grundlage des reduzierten Heizwärmebedarfs durch statische Heizflächen an den Wänden ersetzt.

Der triste Außenbereich soll zum Erlebnisraum für die Kinder umgestaltet werden. In diesem Zuge wird auch ein Spielbereich für die Kinder unter 3 Jahren geschaffen. Bestandselemente, wie der Laubengang und der neue Geräteschuppen sollen in der zukünftigen Planung berücksichtigt werden. Zusätzliche Sonnenschutzelemente werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft geplant. Die Außenanlagenplanung findet in Abstimmung mit dem Kindergarten sowie dem Fachbereich Bildung, Familie, Sport statt.

In die Dachabdichtung soll aus Gründen der Gewährleistung nicht eingegriffen werden.

Zu 2. Vergabe von Planungsleistungen Architektur

Wegen der Schnittstellen im Bereich der Fassadenanschlüsse zwischen der Sockelzone und der auskragenden Kindertagesstätten-Fassade, hat der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft das durch die ECE beauftragte Büro Kaspar Krämer Architekten aus Köln zur Angebotsabgabe für die Planungsleistungen Architektur (Leistungsphase 2 - 7) angefragt.

Die Leistungsphase 8 und 9 wird wegen der räumlichen Distanz durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht. Je nach Arbeitskapazität erfolgt alternativ die Beauftragung der weiterführenden Leistungsphasen ab Leistungsphase 8 an ein ortsansässiges Architekturbüro.

Hinweis:

Die Vergabesummen für das Honorar basiert auf einer verwaltungsinternen Ermittlung der anrechenbaren Kosten.

Die Beauftragung der Planungsleistungen erfolgt entsprechend des Projektfahrplans stufenweise.

Stufe I: Leistungsphase 2 - 3 / Stufe II: Leistungsphase 4 - 7

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung angepasst.

Zu 3. Bauablauf / Ausweichquartier

Die Umsetzung der Fassadensanierung und der Freianlagen sind im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik aller Maßnahmen am Gebäudekomplex und Umfeld Marstall zeitlich zu koordinieren.

In einem ersten Abstimmungsgespräch zwischen dem Planungsbeteiligten wurde ein möglicher Zeitablauf für die Baumaßnahmen an der Kindertagesstätte wie folgt festgehalten:

- Entwurfs- und Baubeschluss Fassadensanierung Mai / Juni 2014
- Vergabebeschluss Fassadensanierung Juli / September 2014
- Beginn mit Abbrucharbeiten etc. Oktober 2014
- Aufstellung Gerüste Oktober 2014
- Beginn Fassadensanierung Oktober 2014
- Fertigstellung Fassadensanierung April 2015
- Fertigstellung Dachsanierung Mai 2015
- Beginn Außenanlagen Mai 2015
- Fertigstellung Außenanlagen August 2015

Wegen der Beeinträchtigungen durch die geplante Fassadensanierung ab Oktober 2014 bis Mai 2015 und der Baustellenlogistik während der Arbeiten der Außenanlagen ist die Nutzung der Kindertageseinrichtung stark eingeschränkt.

Die Baumaßnahmen der ECE beginnen bereits im Dezember 2013 mit den Entkernungsarbeiten. Im Februar 2014 soll mit der städtischen Rückbaumaßnahme des Tunnelbauwerks zur Tiefgarage begonnen werden. Ab Mai 2014 wird die ECE mit den Roh- und Rückbauarbeiten begonnen werden, die als lärmintensiv zu betrachten sind.

Die Verwaltung schlägt daher vor, frühzeitig nach Ersatzräumen ab Mai 2014 zu suchen bzw. für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen anzumieten oder zu schaffen.

Finanzierung

Für die Fassadensanierung der Kindertageseinrichtung im Marstall Center sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung, Familie, Sport in der Produktgruppe 36500101 unter dem Investitionsauftrag 736501101017 im Jahr 2014 Planungsmittel und eine erste Baurate in Höhe von 300.000 EUR eingestellt.

Gemäß Projektfahrplan werden die Bauausgaben nach abgeschlossener Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) zum Haushalt 2015 ff. angemeldet.

Für die Neugestaltung der Freianlagen der Kindertageseinrichtung im Marstall Center sind Planungsmittel in Höhe von 40.000 EUR für das Jahr 2014 unter 78710500 berücksichtigt. Die Mittel für Freianlagen werden parallel zur Entwurfsplanung vom Fachbereich Tiefbau und Grünflächen ermittelt und im Zusammenhang mit dem Entwurfsbeschluss im Folgekostenblatt dargestellt. Die Mittel werden im Haushaltsjahr 2015 ff. benötigt.

Die Finanzierung steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung 2015 ff.

Die für ein provisorisches Ausweichquartier benötigten Finanzmittel werden beim Dezernat III im Teilhaushalt 65 in der Produktgruppe 1124 unter „Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen“ bereitgestellt.

Zuschüsse

Für die Umsetzung der geplanten energetischen Maßnahmen liegt derzeit kein geeignetes Förderprogramm vor. Im Zuge des Planungsprozesses werden Zuschüsse über das Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ geprüft.

Zu erwartende Zuschussbeiträge werden zum Entwurfs- und Baubeschluss im Folgekostenblatt dargestellt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: FB 14, FB 20, FB 48, FB 60, FB 61, FB 67, R05