



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 122/14

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele
Block, Sonja
Krieglstein-Hjordt, Andrea

Datum:

25.04.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	07.05.2014	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	08.05.2014	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	14.05.2014	ÖFFENTLICH

Betreff: Kindertageseinrichtung Marstall Center - Energetische Fassadensanierung
- Entwurfs- und Baubeschluss
- Weiterführung der Planung Außenanlagen
- Beschluss Ausweichquartier

Bezug SEK: Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt, Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: Vorlage Nr. 420/13 – Grundsatzbeschluss und Vergabe der Planungsleistungen

Anlagen: Übersicht Kindertageseinrichtungen Stadtmitte
Fassadenansichten, Stand 11.04.2014
Übersicht Kostenberechnung, Stand 11.04.2014
Folgekostenblatt
Vorentwurf Außenanlagen (Variante 1, unmaßstäblich)

Beschlussvorschlag:

zur Vorberatung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt:

- 1.1. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und die Umsetzung der energetischen Fassadensanierung der Kindertageseinrichtung Marstall Center auf Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung und der Kostenberechnung vom 11.04.2014, mit Baukosten in Höhe von 770.000 EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 200, 300, 400 + 700).
- 1.2. Der Anpassung der Honorare für die Architekten- und Ingenieurleistungen auf Basis der Kostenberechnung sowie der Beauftragung der weiterführenden Leistungsphasen an die externen Planer wird zugestimmt.
- 1.3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Verbesserung (Aufhübschung) der Außenanlagen auf der Grundlage der Variante 2 (Projektkosten nach Kostenüberschlag ca. 200.000 EUR) weiter auszuarbeiten und einen Entwurfs- und Baubeschluss vorzubereiten.

- 1.4. Für die Erneuerung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung wird die maximal mögliche Zuwendung aus dem Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zum Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ eingesetzt.

Zum Beschluss im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales:

- 1.5. Der temporären Unterbringung der 2-gruppigen Einrichtung Kindertageseinrichtung Marstall Center für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen im ehemaligen Gebäude der Silcherschule, Mathildenstr.27 (Backsteinbau) im Erd- und 1. Obergeschoss wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Revitalisierung des Marstall Centers

Im Zuge der Revitalisierung des Marstall Centers aus dem Jahr 1974 erfolgt derzeit die Umgestaltung und Sanierung der Einzelhandelsflächen sowie eine Aufwertung der dazugehörigen Fassaden im Sockelbereich durch die ECE Projektmanagement GmbH und Co. KG. Die Wiedereröffnung ist im September 2015 geplant.

Parallel dazu werden die öffentlichen Räume im Umfeld aufgewertet (Reithausplatz, Kronen-, Kirch-, Charlotten- und Bauhofstraße) und die verkehrliche Erschließung optimiert. Da diese städtischen Maßnahmen den Neuordnungsschwerpunkt des integrierten Handlungskonzepts zum Stadterneuerungsverfahren „Untere Stadt“ bilden, werden hierfür erhebliche Städtebaufördermittel eingesetzt.

Auch in den übrigen Bereichen bedarf der Gebäudekomplex einer Erneuerung und Aufwertung. Daher hat die Stadt Ludwigsburg 2013 einen Fassadenwettbewerb zur gestalterischen und energetischen Optimierung der Wohntürme mit rd. 200 Eigentumswohnungen durchgeführt. Für den städtischen Gebäudeteil des Gesamtkomplexes – die Kindertageseinrichtung – wurde eine energetische Fassadensanierung vorgeschlagen.

Das politische Ziel der Aufwertung und städtebaulichen Erneuerung der „Unteren Stadt“ wird durch die energetische Sanierung unserer städtischen Einrichtungen unterstützt.

Gleichzeitig tragen die verschiedenen Maßnahmen auch zur langfristigen Nutzung der Einrichtung bei: Durch die Sanierung der Kindertageseinrichtung sowie die Revitalisierung des Centers und seines Umfelds steigt die Attraktivität des Wohnstandorts für Familien mit Kindern. Diese könnten in einer attraktiven und sanierten Kindertageseinrichtung betreut und gefördert werden.

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist eine nachhaltige funktionale, gestalterische und stadträumliche Aufwertung des Gebäudekomplexes und seines Umfelds, verbunden mit einer Stabilisierung der Sozialstruktur in der nördlichen Innenstadt. Insgesamt bietet sich die große Chance, einen entscheidenden Entwicklungsimpuls für den gesamten Stadtbereich zu setzen.

Chronologie

Bereits im September 2013 wurden mit dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg und dem Regierungspräsidium Stuttgart von der Sanierungsstelle Gespräche aufgenommen, um die Maßnahme im Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu platzieren. Im integrierten Handlungskonzept von 2010 war die Erneuerung des Kindergartens nicht vorgesehen, da noch nicht absehbar war, ob auf Grund der schwierigen Rahmenbedingungen eine Revitalisierung des Centers gelingen würde. Deshalb wurde im Oktober 2013 ein umfassender Aufstockungsantrag gestellt, der u. a. auch die Sanierung des Marstall-Kindergartens beinhaltete. Anfang April 2014 ist der Antrag positiv beschieden worden.

Die Anpassung und Verbesserung der kommunalen Infrastruktur zur Kinderbetreuung wird von Seiten der Zuschussgeber ausdrücklich begrüßt.

Am 11.12.2013 wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses Bauen, Technik und Umwelt und des Ausschusses für Bildung, Sport und Soziales der Grundsatzbeschluss für die energetische Fassadenertüchtigung der Kindertageseinrichtung Marstall Center gefasst. Zusätzlich ist die Vergabe der Planungsleistungen bis einschließlich Entwurf (LPH1-3) an das Büro Kaspar Krämer Architekten, Köln beschlossen worden.

Nach Abschluss der Vorplanung konnte im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 13.03.2014 über die Vorentwurfsplanung und die Kostenschätzung mündlich informiert werden.

Bauliche Maßnahmen

Bereits im Jahr 2000 erfolgte eine umfassende Innensanierung der 2-gruppigen Kindertageseinrichtung. 2007 wurde die Dachfläche erneuert. Zur Aufnahme von Kindern unter 3 Jahren sind 2013 kleine Umbauten ausgeführt worden.

Die noch ausstehende energetische Ertüchtigung der Fassaden und die Neugestaltung der Spielflächen soll baldmöglichst im Zuge der Revitalisierung des Marstall Centers - parallel zu den Baumaßnahmen am Sockelgebäude und am Umfeld - umgesetzt werden.

Im Vergleich zu anderen städtischen Kindertageseinrichtungen liegt der Verbrauch für Heizenergie der Kindertageseinrichtung im oberen Bereich. Die Ursache ist in der fehlenden Isolierung begründet. Der hohe Anteil an Außenwandfläche sowie die windexponierte Lage erhöhen den Heizenergiebedarf.

Die jetzt anstehenden baulichen Maßnahmen umfassen die Dämmung aller Fassaden inklusive der Unterseiten der auskragenden Bauteile und die Verkleidung mit einer vorgehängten, robusten Fassade. Die maroden Holzfenster werden durch dreifachverglaste Aluminiumelemente mit Sonnenschutz auf Ost-, West- und Südseite ersetzt. Wegen der windexponierten Lage wird im Spielbereich ein fest stehender Sonnenschutz montiert. Weiterhin wird die vorhandene, den Spielbereich umzäunende Brüstung, in Teilbereichen aus sicherheitstechnischen Gründen überarbeitet. Das Dach ist bereits gedämmt und muss nun im Bereich der Anschlüsse zur Fassade bearbeitet werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden Alternativen geprüft und Optimierungen vorgenommen.

Zum einen wurde untersucht, ob auf die Dämmung der Fassadenflächen beim Austausch neuer Fenster verzichtet werden kann. Da bei dieser Variante bauphysikalische Probleme wegen Verstärkung der Wärmebrücken im Bereich der Fensteranschlüsse zu erwarten sind, wurde diese Option wegen der Gefahr von Schimmelbildung verworfen.

Weiterhin wurden Einsparungen durch Reduzierung der Fassadenqualität ermittelt. Durch Entfall der Glasmosaikfassade und die Ausführung eines reinen Wärmedämmverbundsystems können rd. 100.000 EUR eingespart werden. Wegen der Lage der Einrichtung, der ungünstigen Zugänglichkeit sowie der Auskragung einiger Fassadenteile ist bei den anstehenden Bauunterhaltungsmaßnahmen für Gerüst und Malerarbeiten mit hohen Kosten zu rechnen. Daher schlägt die Verwaltung die Ausführung einer robusten Fassadenverkleidung vor. Diese fügt sich gestalterisch in die Farbgebung des neuen Centers und das Stadtbild Ludwigsburgs ein. Durch das Wechselspiel der verschiedenen Glasfarben wird ein lebendiges Fassadenspiel erzeugt, welches zum einen Unreinheiten verzeiht und zum anderen durch seine glatte Oberfläche schmutzabweisend wirkt. Der spielerische Umgang mit dem Fassadenmaterial wirkt positiv und kindgerecht.

Eigentumsverhältnisse

Die Kindertageseinrichtung Marstall Center befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg. Das Dach und Fassade - ausgenommen die Fenster - sind laut Teilungserklärung Bestandteile des Gemeinschaftseigentums. Die der Kindertageseinrichtung zugewiesene Außenfläche ist ebenfalls Gemeinschaftseigentum und steht der Einrichtung unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung. Alle Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum sind von der Eigentümerversammlung frei zu geben.

Laut Teilungserklärung ist die Teileigentümergeinschaft der Gewerbeflächen, die mehrheitlich von der ECE-Gruppe getragen wird, für die Fassadensanierung der Kindertageseinrichtung zuständig. Die Bereitschaft der Kostenübernahme durch die ECE ist bisher nicht gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Umgestaltung der Außenanlagen.

Derzeit wird mit der ECE geklärt, ob doch noch Mittel aus der Instandhaltungsrücklage des Teileigentums der Gewerbeflächen zur Sanierung bereitgestellt werden können. Die Fenster gehören nicht zum Gemeinschaftseigentum der Eigentümergeinschaft. Die Kosten dieser Erneuerung trägt die Stadt.

Prüfung Übernahme ECE

Anfang März 2014 wurde bei der ECE angefragt, ob ein Interesse zur Übernahme der städtischen Räumlichkeiten als Betriebskindergarten oder als Kinderbetreuungsbereich für die Kinder der Kunden des Centers besteht. Der Stadt wurde Ende März mitgeteilt, dass das ECE-Gremium negativ hierzu entschieden hat.

Alternative Standorte in der Innenstadt

Auf Wunsch des Gemeinderates sollten Alternativstandorte für die innerstädtischen Kindertageseinrichtungen Marstall Center und Obere Markstraße geprüft werden. Nach Prüfung durch die Verwaltung sind derzeit keine Erweiterungen der vorhandenen Einrichtungen möglich. Ersatzstandorte im Innenstadtbereich, wie z.B. ein Neubau an der Bauhofstraße eignen sich für die Nutzung einer Kindertageseinrichtung nicht.

Zu 1.2. Anpassung Honorare und Weiterbeauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen

Gemäß Beschluss vom 11.12.2013 wurde das Büro Kaspar Krämer Architekten aus Köln mit der 1. Stufe Planungsleistungen Architektur (LPH 1-3) beauftragt.

Der Entwurf und die Kostenberechnung liegen jetzt vor.

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung angepasst. Gemäß Projektfahrplan erfolgt anschließend die Beauftragung der weiteren Planungsstufe (LPH 5-7).

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.

Zu 1.3 Außenanlagen

Die Fassadensanierung der Kindertageseinrichtung Marstall Center bietet die Möglichkeit den tristen Außenbereich zum Erlebnisraum für Kinder umzugestalten (Variante1).

Variante 1 (siehe Anlage – Neugestaltung „Über den Wolken“):

Durch die anstehende umfangreiche Fassadensanierung wird es nötig, die Außenanlagen im Bereich der Fassade entsprechend anzupassen. Zudem könnte der triste Außenbereich zu einem kinderfreundlichen und ansprechenden Spielraum umgestaltet werden.

Die Neugestaltung des gesamten Spielbereichs steht unter dem Thema: Über den Wolken. Es ist vorgesehen, Spielgeräte aus Holz mit Motiven des Himmels (Sonne, Mond, Wolken, Sterne etc.) zu verwenden. Die bestehende Pergola auf der Fläche der Kindertageseinrichtung wird zurückgebaut und durch eine neue Lammellenpergola auf der westlichen Fläche angrenzend zum Gebäude ersetzt (in Hochbaukosten enthalten).

Der Kleinkindbereich ist im ruhigen, vom Eingang entfernten westlichen Teil vorgesehen. Unter der neuen Pergola sind ein Matschbereich (kein stehendes Wasser), ein Klangspiel, ein Sandkasten und kleinere Spielhütten vorgesehen.

Im östlichen Teil ist eine Fläche zum freien Spielen mit einem zentralen Pflanzbeet zum Sitzen und einem schattenspendenden Gehölz vorgesehen. Die bestehende Gerätehütte soll versetzt werden und bietet Platz für Kinderwagen und Spielsachen.

Im Süden sind eine Vogelneestschaukel und eine größere Kletterkombination mit Rutsche geplant. Eine niedrige Bepflanzung rahmt die Flächen nach außen ein und belebt so den Spielbereich der Kinder.

Als Belag wird ein flächiger fugenloser farbiger Fallschutz verwendet der die Spielflächen so zusammenhängend verbindet und aufwertet. Stolperkanten durch das Aufwölben wie bei den bisher verwendeten Fallschutzplatten werden dadurch vermieden. Die Zugänge zum Gebäude sollen ebenerdig hergestellt werden.

Die Besonderheit des Dachgartens, der erhöhte logistische Aufwand sowie der komplette Rückbau der bestehenden Flächen führen, gegenüber üblichen Außenanlagen, zu deutlich höheren Kosten.

Die Kosten für die komplette Umgestaltung inkl. Planungshonorar, Baunebenkosten und Risikoreserve betragen ca. 490.000 EUR. Im Zusammenhang der Variante 1 ist es geboten die Dachabdichtung, die seit 40 Jahren besteht, zu sanieren. Für diese vorbereitenden Maßnahmen fallen zusätzliche Kosten in Höhe von geschätzt 100.000 EUR an. Diese sind im beiliegenden Folgekostenblatt ausgewiesen.

Variante 2 „aufhübschen“

Bei einer alternativen Variante werden die Außenflächen in ihrer jetzigen Ausführung belassen. Es finden lediglich nötige Anpassungen der Beläge zur Fassade hin statt und der Spielbereich wird „aufgehübscht“.

Die bestehenden Spielgeräte werden hergerichtet. Die restlichen Beläge bleiben bestehen. Ein Spielgerät kann bei Bedarf erneuert und die Fallschutzplatten sollen durch neue Platten mit Kunstrasen ersetzt werden. Der Sonnenschutz wird entsprechend der Fassadensanierung mit den Hochbaumaßnahmen abgestimmt. Kleinere Pflanzbeete können auf der Außenfläche ergänzt werden.

Die Kosten für diese Variante belaufen sich nach einem groben Kostenüberschlag auf ca. 200.000 EUR. Durch die reduzierten Arbeiten sind die Kosten für den Rückbau wesentlich geringer. Eine Erneuerung der Dachabdichtung ist bei dieser Variante nicht vorgesehen.

Weiteres Vorgehen (Außenanlagen):

Bei Zustimmung zum Beschluss findet die Ausarbeitung des Entwurfs statt. Die Außenanlagenplanung wird dann in einem separaten Termin dem Gremium zur Beschlussfassung (Entwurfs- und Baubeschluss) vorgelegt.

Zu 1.5 Ausweichquartier

Wie angekündigt, hat die Verwaltung nach Ersatzräumen für die Kindertageseinrichtung Marstall Center gesucht und schlägt die Unterbringung der 2-gruppigen Einrichtung im Backsteingebäude der ehemaligen Silcherschule vor.

Das Gebäude steht seit Herbst 2013 leer und wurde bereits zur temporären Nutzung brandschutztechnisch ertüchtigt. Bis zum September 2015 wird eine Etage des 3-geschossigen Gebäudes als Ausweichquartier für die Volkshochschule während des 2. Bauabschnitts zur Bibliothekserweiterung im Kulturzentrum genutzt. Bis zur Sanierung des Goethegymnasiums ab September 2015 stehen die beiden übrigen Etagen leer.

Mit geringem Aufwand, wie dem Einbau eines Wickeltisches, Umbau der Sanitäranlagen mit Mini-WCs, der Montage von Klemmschutz an den Türen und Maßnahmen im Außenbereich (Sandkasten, Einzäunung und Spielhäuschen) können die Räume des Backsteinbaus für die temporäre Nutzung für die Kindertageseinrichtung Marstall Center hergerichtet werden.

Die Eingriffe für die Baumaßnahmen werden auf rd. 10.000 EUR; die Kosten für die Außenanlagen auf rd. 17.000 EUR geschätzt.

Finanzierung

Für die Fassadensanierung der Kindertageseinrichtung im Marstall Center sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung, Familie, Sport in der Produktgruppe 36500101 Kindertageseinrichtungen 0-6 Jährige unter dem Investitionsauftrag 736501101017 Kindertageseinrichtung Marstall Center sind Mittel in Höhe von 550.000 EUR (davon 300.000 EUR in 2014 und 250.000 EUR in 2015) eingestellt. Die zusätzlich benötigten Finanzmittel von 220.000 EUR werden zum Haushalt 2015 ff. angemeldet (siehe Haushaltsplan 2014, Seite 213).

Für die Neugestaltung der Freianlagen der Kindertageseinrichtung im Marstall Center sind Planungsmittel in Höhe von 40.000 EUR für das Jahr 2014 unter dem Sachkonto 78710500 berücksichtigt. Im Jahr 2015 sind weitere 160.000 EUR im Finanzplan enthalten.

Die für die provisorische Ertüchtigung des Ausweichquartiers Silchergebäude (Backsteinbau) benötigten Finanzmittel werden beim Dezernat III im Teilhaushalt 65 in der Produktgruppe 1124 unter „Aufwendung für Sach- und Dienstleistungen“ (siehe Haushaltsplan, Seite 262) und im Teilhaushalt 67 unter „Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen“ (siehe Haushaltsplan, Seite 267) bereitgestellt.

Hinweis: Die Kosten der Gesamtbaumaßnahme sind im beiliegenden Folgekostenblatt dargestellt

Zu 1.4 Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Aktive Stadt – und Ortsteilzentren“ für das Sanierungsgebiet „Untere Stadt“

Wie bereits dargestellt, wurde seitens der Sanierungsstelle alles getan, für die geplante Maßnahme Städtebaufördermittel zu akquirieren.

Im April 2014 kam vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft die erfreuliche Nachricht, dass im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung „Untere Stadt“ auch für die Anpassung und Verbesserung der kommunalen Infrastruktur zur Kinderbetreuung die Kindertageseinrichtung Marstall berücksichtigt werden kann.

Grundsätzlich ist die Erneuerung der Außenhülle –insbesondere auch zur energetischen Ertüchtigung- sowie die gesamte Neuordnung der zugehörigen Außenanlagen zu 60 % als Anschlussmaßnahme zuwendungsfähig. Bei voraussichtlichen Gesamtkosten i. H. v. 970.000 EUR könnte demnach ein Förderrahmen von rund 582.000 EUR eingesetzt werden, was Finanzhilfen von rund 349.200 EUR von Bund und Land entspricht.

Ggf. sind auch die Kosten für die Maßnahmen der Ausquartierung förderfähig, da sie für die Durchführung der Baumaßnahme unerlässlich sind.

Grundsätzlich empfiehlt die Sanierungsstelle die Durchführung der Maßnahme, weil damit die städtebauliche Erneuerung auch im Hinblick auf die angestrebte strukturelle Veränderung weiter entwickelt wird und der Handlungsdruck auf die Wohnungsteileigentümer zur gestalterischen und energetischen Optimierung der Wohntürme wächst.

Nachdem durch einen Investor erhebliche Mittel aufgewandt werden, die gewerblichen Einheiten des Marstalls umfassend zu sanieren und den strukturellen Veränderungen im Einzelhandel anzupassen und damit einen wichtigen Impuls zu geben, weiterhin die Stadt das gesamte Umfeld aufwertet sowie die soziale Infrastruktur verbessert, wird nun nochmals an die aktive Mitwirkungsbereitschaft der 200 Wohnungsteileigentümer appelliert werden, die städtebaulichen Mängel und Missstände bei den Wohntürmen anzugehen.

Es steht noch die energetische und optische Sanierung der Wohntürme an. Erste Vorleistungen sind bereits erbracht, eine Projektskizze zur Unterstützung der Wohnungseigentümer im Entscheidungsprozess besteht. Derzeit wurden Modelle erarbeitet, in welcher Form die Sanierung umsetzbar ist.

Hinweis: Zu erwartende Zuschussbeiträge sind im Folgekostenblatt dargestellt.

Unterschriften:

Gabriele Barnert

Gerhard Kohler

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 770.000 EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt	Produktgruppe 36500101 Kindertageseinrichtungen 0-6 Jährige			
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart	-			
FinHH: Ein-/Auszahlungsart	78710000 Hochbaumaßnahmen			
Investitionsmaßnahmen	736501101017 Kindertageseinrichtung Marstall Center			
Deckung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja, Deckung der zusätzlich benötigten 220.000 EUR durch Investitionshaushalt FB 65 <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch			
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710300	736501101017
			78710700	

Verteiler:

FB 14, FB 20, FB 23, FB 48, FB 60, FB 61, FB 67, R05