

Sitzungsvorlage DS 2016/065

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Cornelia Hoffmann-Felder
(Stand: **22.02.2016**)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Eschach
Amt für Soziales und Familie
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 039-001

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 15.03.2016
Gemeinderat
öffentlich am 21.03.2016

Kindergarten St. Maria, Umbau " Altes Schulhaus"
- Kostenfortschreibung

Beschlussvorschlag:

1. Die Informationen zum Baufortschritt werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Gesamtkosten für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt inklusive der Fenster und Möblierung belaufen sich auf 960.000 €. Sie sind finanziert 2012 bis 2014 über die Fipo 2.4641.9400.000-4005 und 2016 über die Fipo 2.4641.9400.000-4005 und 2.4641.9350.000-4005.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

ORE am 19.06.2012 und GR am 25.06.2012

- Dem Umbau der Kindertageseinrichtung St. Maria, "Altes Schulhaus", wird zugestimmt. Die Gesamtkosten für den Ausbau für Kinder unter 3 Jahren belaufen sich auf 635.000 €.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen baulichen Maßnahmen durchzuführen.
- Die Finanzierung erfolgt über die FiPo 2.4641.9400.000-4005. Die Mehrkosten 2012 gegenüber dem Planansatz von 85.000 € werden genehmigt und abgedeckt durch entsprechende Minderausgaben bei der Fipo 2.0690.9400.000-0010 (Planungskosten Bürgerrathaus).
- Der Einrichtung von 20 Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren wird zugestimmt. 10 Plätze werden als Ganztagesangebot, 10 Plätze als betreute Spielgruppe angeboten. Der jährliche Betriebskostenzuschuss, den die Stadt Ravensburg zu tragen hat, steigt mit dem Angebot für Kinder unter 3 Jahren um ca. 40.000 €.

ORE am 16.10.2012 nicht öffentlich

- Sachstandsbericht
- Die Maßnahme wird in einen 1. und 2. Bauabschnitt unterteilt.
- Die Betreuungsplätze stehen bis Dezember 2013 zur Verfügung.
- Der 1. BA wird mit der eingestellten Summe von 635.000 € errichtet. Die Mittel für den 2. BA sind gesondert zu finanzieren und werden im HH 2014 in Höhe von 250.000 € bereitgestellt.

Bau-und Verkehrsausschuss Eschach am 27.02.2013

ORE am 05.03.2013

- Sachstandsbericht

ORE am 04.06.2013 und GR am 17.06.2013

- Die Gesamtkosten für den 1. und 2. Bauabschnitt (ohne Sanierung der Fenster im Erdgeschoss) belaufen sich auf 885.000 €. Sie sind finanziert 2012 bis 2014 über die Fipo 2.4641.9400.000-4005, davon anteilig 175.000 € als Verpflichtungsermächtigung für 2014. Der Kostenfortschreibung wird analog der bisherigen Haushaltsplanung zugestimmt.

2. Sachstandsbericht

Baufortschritt

Im 1. OG sind die Räume für die Krippe und die betreute Spielgruppe zum 01.12.2013 in Betrieb genommen worden.

Im Dachgeschoss Nordseite konnten die Teamräume eingerichtet werden. Der Aufzug wurde auf Grund der bis Frühjahr 2014 noch bestehenden Mischnutzung des Gebäudes in 2 Abschnitten zunächst vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss Südseite, dann vom 1. Obergeschoss Nordseite zum Dachgeschoss eingebaut.

Die Außentreppe erhielt eine Überdachung.

Im Dachgeschoss Südseite sind die Bauarbeiten seit November 2015 aufgenommen worden. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2016 geplant.

Förderung

Die Fördermittel aus dem Investitionsprogramm zur Kinderbetreuung in Höhe von 140.000 € sind ausbezahlt worden.

Es wurde ein weiterer Zuschussantrag über 4.000 € für die Küche/ Mittagstisch im Dachgeschoss rechts gestellt. Eine Bewilligung steht noch aus.

Nutzungsanforderungen / Programm

Aus der Planung von Betreuungsplätzen ergab sich 2012 die Aufgabe, mit Fördermitteln im 1. OG 10 Krippenplätze und 10 Plätze in einer betreuten Spielgruppe zu schaffen. Die Plätze mussten im Dezember 2013 in Betrieb gehen.

Der Bauantrag sah auch die Barrierefreiheit und damit einhergehend die Verlegung des Einganges im EG sowie Nebenräume im Dachgeschoss vor. Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung waren im Dachgeschoss Südseite Gruppennebenräume, ein WC und ein Hauswirtschaftsraum eingeplant. Im Frühjahr 2014 ergaben sich neue Anforderungen für die Flächen des Dachgeschosses Südseite. Nachdem vom Amt für Soziales und Familie und dem Träger die neue Funktionszuordnung erarbeitet worden war, konnte im Mai 2015 die Planung für das Dachgeschoss Südseite begonnen werden.

Im Dachgeschoss Südseite werden der Speisesaal mit Küchenzeile, zwei Schlafräume und ein kleiner Sanitärraum untergebracht. Im Speisesaal wird es auch eine Waschrinne geben, so dass die Kinder hier Zähneputzen können und danach gleich in die Mittagsruhe im DG kommen.

Diese Nutzung stellt gegenüber der Ursprünglichen eine Intensivierung dar. Es halten sich mehr Personen im Dachgeschoss auf und es müssen mehr Möbel angeschafft werden.

Kostenentwicklung/ Finanzierung

Die erforderlichen Mittel für den Umbau des 1. OG und DG mit Aufzug wurden wie folgt eingestellt:

Haushalt 2012	337.000 €	
Haushalt 2013	423.000 €	
Haushalt 2014	175.000 €	
<hr/>		
Zwischensumme	935.000 €	
Haushalt 2016	25.000 €	zusätzliche Ausstattung
<hr/>		
Gesamt	960.000 €	

In der Kassenrate für 2013 waren 48.000 € für den Fensteraustausch im EG vorgesehen. Von Priorität war die Fertigstellung der Nutzung im 1.OG mit den Änderungen im Zugang EG bis 01.12.2013, da diese an den Zuschuss und die Bedarfsplanung gebunden waren.

Im Zuge des Umbaus sollten auch die Fenster im 1. OG und DG erneuert werden. Sie sind 40 Jahre alt und haben kein Sicherheitsglas. Bei einer Begehung mit der Fachkraft für Arbeitssicherheit ergab sich ein Aufschub der Priorität. Durch die Brüstungshöhe –und Breite ist den Kindern die Verglasung schwer zugänglich.(GUV) Die Fenster im 1. OG wurden zunächst nur im Schlafräum und im Gruppennebenraum ausgetauscht, da hier durch die verminderte Brüstungshöhe eine unmittelbare Gefährdung vorlag bzw. das Fenster morsch war.

Der Grund für die Rückstellung des Fensteraustausches lag auch in den gestiegenen Bau-und Installationskosten, die bei diesem Umbau nicht vorhersehbar waren. So befanden sich ein Großteil der Leitungen im Bereich des Aufzugsschachtes bzw. waren zu erneuern. Bei einem morschen Deckenteil mussten Balken ausgetauscht werden. Das etappenweise Bauen erlaubte keine Gesamtsicht auf den Bestand, da die Mietnutzung im DG und die Kindergartennutzung im EG die meiste Zeit parallel zum Bau liefen.

Die Außentreppe musste nach Forderung durch den Träger mit einer Überdachung ergänzt werden.

Aus diesen Gründen konnten mit der Fertigstellung des 1. OG nur einige Fenster mit unmittelbarer Gefährdung (Brüstungshöhe) ausgetauscht werden.

Die bereits erneuerten Fenster und die noch zu Erneuernden sind in Anlagen 2-5 dargestellt. Die Mehrkosten aus den 3 Bauabschnitten und die Kostenschätzung der Fenstersanierung sind in den Anlagen 6 und 7 zu finden. Es werden für die komplette Fenstersanierung des Hauses weitere 100.000 € benötigt. Bereits ersetzte oder beauftragte Fenster sind berücksichtigt. Diese Summe wird in die Liste des Investitionsbedarfs aller Kitas aufgenommen und nach Bereitstellung werden die Arbeiten in den nächsten Jahren ausgeführt.

Durch die neuen Funktionen Speisesaal mit Küchenzeile und Schlafräume im Dachgeschoss werden für die Ausstattung zusätzliche Mittel im Wert von 25.000 € benötigt. Diese Mittel sind im Haushalt 2016 eingestellt.

Termine

Die Umbauarbeiten laufen derzeit. Es ist geplant, das Dachgeschoss rechts im Frühjahr 2016 fertigzustellen.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Ausgaben Investitionskosten	€ 960.000
Einnahme Zuschuss	€ 140.000
Investition	€ 820.000

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Einnahmen. Auflösung von Zuschüssen und Zuweisungen (LZ 25 Jahre)	5.600 €
Ausgaben: Abschreibungen (Basis 50 Jahre)/Jahr	18.767€
Verzinsung des Anlagenkapitals (Basis 50 Jahre)/Jahr	ø 18.767 €
Abschreibung Küche (Basis 10 Jahre)/Jahr	2.166 €
Verzinsung des Anlagekapitals Küche (Basis 10 Jahre)/Jahr	ø 433 €

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt: Fipo: Einnahmen 1.4990.2770.000 Auflösung von Zuschüssen	
Ausgaben 1.4990.6810.000 Abschreibungen	
1.4990.6850.000 Verzinsung des Anlagenkapitals	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.4641.9400.000-4005 KiGa St. Maria, Obereschach und	
2.4641.9350.000-4005	

Anlagen:

- Anlage 1 Grundriss DG rechts
- Anlage 2-5 Ansichten
- Anlage 6 Mehrkosten
- Anlage 7 Kostenschätzung Fenster