

Sitzungsvorlage DS 2017/127

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Cornelia Hoffmann-Felder
(Stand: **25.04.2017**)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 10.05.2017

Gemeinderat

öffentlich am 22.05.2017

Aktenzeichen: 2.4641

Erweiterung Ev. Markuskindertagesstätte
- Grundsatzbeschluss für die gewählte Systembauweise
- Beauftragung Planungsleistung

Beschlussvorschlag:

1. Die Erweiterung der Markuskindertagesstätte mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 1.250.000 € wird in der Kindergarten-Bedarfsplanung in oberster Priorität eingestuft, die Realisierung hat 2017 und 2018 zu erfolgen.
2. Die Planungsleistungen für die Erweiterung der Markuskindertagesstätte in modularer Bauweise wird an das Architekturbüro G.A. S. von Prof. Sahner vergeben.
3. Die Finanzierung der Gesamtkosten von 1.250.000 € (einschließlich Planungskosten nach Ziffer 2) erfolgt über die Fipo 2.4641.9400.000/1022 (bisherige Ansatz 200.000 €).
Der Ansatz in der Finanzplanung 2018 in Höhe von 800.000 € bei der Fipo 2.4641.9400.000/9999 (vorläufige Sammelstelle Investitionen Kindertagesstätten Haushaltsplan Seite 376) wird direkt dieser Maßnahme unter der Fipo 2.4641.9400.000/1022 zugeordnet. Der verbleibende Betrag mit 250.000 € ist durch Minderausgaben im Deckungskreis 2.4641/0200 (Sanierungs-/ Investitionsbedarf Kitas), vorwiegend bei Fipo 2.4641.9400.000/0200 abzudecken. Der Teilbetrag von rund 800.000 € wird erst 2018 kassenwirksam. Die notwendige Verpflichtungsermächtigung wird abgedeckt durch eine Reduzierung bei Fipo 2.8830.9320.000/0100.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erweiterung der Markuskindertagesstätte in produktneutraler Bauweise (Gebäude und Gründung) in einem Los auszuschreiben.

Sachverhalt:

1. Beschlußlage

Sozialausschuss am 20.04.2016

Die Bedarfsplanung wurde vorgestellt. Die Verwaltung erhielt den Prüfauftrag zur baulichen Erweiterung der Markuskindertagesstätte.

Sozialausschuss am 05.12.2016

Mündlicher Bericht zur modularen Bauweise von Kindertagesstätten

2. Bestand

2.1 Gebäude

Der Markuskindergarten wurde 1955 von der Evangelischen Kirche als Gebäude zur Mischnutzung für die Gemeinde und eine Kindergartengruppe erbaut. 1995 erfolgte die Umnutzung des Pfarrsaals der Gemeinde zu einer zweiten Kindergartengruppe.

Die Stadt Ravensburg hat das Gebäude 2011 von der Evangelischen Kirche übernommen.

Im Jahr 2015 wurde eine Sanierung der Heizungs,-Sanitär-und Elektroinstallation vorgenommen und ein Schlafräum eingebaut. Gleichzeitig gab es eine Nutzungsänderung vom Kindergarten zur Kindertagesstätte.

Zurzeit wird die Markuskindertagesstätte mit zwei Gruppen mit Altersmischung und Mittagstisch betrieben. Die Räume für den Mittagstisch und zwei weitere Intensivräume befinden sich in einer angemieteten Wohnung im Erdgeschoss des benachbarten Wohnblocks Lortzingstr.11.

2.2 Grundstück und Gründung

Die Kita steht auf einem Aufschüttungsgelände aus sandigen und kiesigen Stoffen mit Altlasten.

Die Gründung des Neubaus muss auf tragfähigem Untergrund in 2,00-2,90 m Tiefe erfolgen. Der Aushub ist möglichst gering zu halten und fachgerecht zu entsorgen. Die für diese Situation beste Gründungsart wird derzeit noch ermittelt. Auch bei der notwendigen Neugestaltung des Außenbereichs wird belastetes Bodenmaterial entsorgt werden müssen.

3. Bedarf

Der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kindertagesstätten ist durch die anwachsende Zahl an Kindern gestiegen. Auch in der Südstadt reicht der Bestand nicht mehr aus um den wachsenden Bedarf abzudecken.

Wegen des dringenden Bedarfs an diesem Standort wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Erweiterung der Markuskindertagesstätte in der Kindergarten-Bedarfsplanung in oberster Priorität einstufen und die Realisierung der Maßnahme nach 2017 und 2018 vorziehen, damit die Erweiterung ab September 2018 zur Verfügung steht.

Der Sozialausschuss hat am 20.04.2016 den Auftrag gegeben, die bauliche Erweiterung der Markuskindertagesstätte zu prüfen.

Die Markuskindertagesstätte soll um eine altersgemischte Gruppe erweitert werden (Plätze für Kinder unter und über drei Jahren bis zum Schuleintritt). Gleichzeitig wird die angemietete Wohnung Lortzingstr.11 gekündigt und die Räumlichkeiten für den Mittagstisch aller 3 Gruppen im Kita vorgesehen. Damit sind die Kita-Funktionen in einem Gebäude zusammengefasst und eine Wohnung wird zur Nutzung als solche frei.

Die Neubauten der vergangenen Jahre wurden in konventioneller Bauweise mit Einzelgewerken errichtet. Das hat zur Folge, dass zwischen erster Planung und Inbetriebnahme 2-3 Jahre vergehen können. Verzögerungen entstehen u.a. durch verzögerte Estrichrocknung und den Ausfall von Einzelfirmen, die wiederum Terminverschiebungen verursachen.

Das AGM hat auf Anregung aus dem Sozialausschuss und vom Amt für Soziales und Familie im Sozialausschuss am 05.12.2016 einen Bericht zu Erfahrungen mit modularer Bauweise abgegeben. Die modulare und die Fertigbauweise ermöglichen die Errichtung der Räume in weit kürzerer Zeit. Der laufende Betrieb der Kita und die Nachbarn sind weniger beeinträchtigt. Die Kinder müssen nicht in ein Provisorium umziehen. Durch die Vergabe an weniger Gewerke entsteht eine größere Kostensicherheit.

Die Verwaltung schlägt vor, die Erweiterung in Modulbauweise bzw. Fertigbauweise auszuschreiben. Der Baustoff für die Tragkonstruktion wird dabei nicht vorgegeben.

Es ergeben sich im Wesentlichen folgende Gewerke:

- Hochbau in Modul- Fertigbauweise einschließlich Gründung,
- Altlasten-Entsorgung,
- Ausstattung,
- Außenanlagen,
- Kosten Rückbau der angemieteten Wohnung.

Die notwendigen Anpassungen, Änderungen im Bestand werden einzeln in Fachlosen nach Gewerken vergeben.

4. Planung

Die Verwaltung hat in einer Vorplanung die Möglichkeiten der modularen Bauweise auf Grundlage der Bedarfsplanung durch das Architekturbüro G.A.S. von Prof. Sahner prüfen lassen.

Herr Prof. Sahner lehrt an der Universität Augsburg u. a. zum flexiblen Bauen und ökologischen Baukonzepten mit wenig Technik. Mit seinem Architekturbüro in Stuttgart ist er in der Lage uns Planung und produktneutrale Ausschreibung für die Modulbauweise auf schwierigem Untergrund zu erstellen.

Er hat uns die Leistungen für Planung, Ausschreibung und Betreuung der Erweiterung und des Umbaus im Bestand in Bausteinen angeboten. Sein Gesamthonorar liegt nach derzeitigem Stand der Planung bei 92.938,23 € brutto.

Die Verwaltung schlägt vor, die Architektenleistungen für die Erweiterung der Markuskindertagesstätte und des notwendigen Umbaus im Bestand an das Architekturbüro G.A.S. von Prof. Sahner, Stuttgart zu vergeben.

Es werden noch Ingenieur- und Planungsleistungen notwendig u.a. für die Freianlagen, das Bodengutachten, die Altlastenbeseitigung und beratend für die Statik (Gründung).

5. **Kosten und Finanzierung:**

Die Gesamtkosten werden nach aktuellem Planungsstand (Konzept/Vorplanung) auf 1.250.000 € geschätzt. Eine Erweiterung in konventioneller Bauweise nach Einzelgewerken würde ca. 1.700.000 € kosten.

Um den Neubau als Gesamtpaket Hochbau und Gründung noch 2017 vergeben zu können, wird dem Gemeinderat folgende Finanzierung vorgeschlagen:

Die Finanzierung der Gesamtkosten von 1.250.000 € (einschließlich Planungskosten nach Ziffer 2) erfolgt über die Fipo 2.4641.9400.000/1022 (bisherige Ansatz 200.000 €). Der Ansatz in der Finanzplanung 2018 in Höhe von 800.000 € bei der Fipo 2.4641.9400.000/9999 (vorläufige Sammelstelle Investitionen Kindertagesstätten Haushaltsplan Seite 376) wird dieser Maßnahme unter der Fipo 2.4641.9400.000/1022 zugeordnet.

Der verbleibende Betrag mit 250.000 € ist durch Minderausgaben im Deckungskreis 2.4641/0200 (Sanierungs-/ Investitionsbedarf Kitas), vorwiegend bei Fipo 2.4641.9400.000/0200 abzudecken.

Der Teilbetrag von 800.000 € wird erst 2018 kassenwirksam. Die notwendige Verpflichtungsermächtigung wird abgedeckt durch eine Reduzierung bei Fipo 2.8830.9320.000/0100.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
• Hochbau in Modul- Fertigbauweise einschl. Gründung	€ 600.000
• Altlasten	€ 100.000
• Ausstattung	€ 100.000
• Außenanlagen	€ 150.000
• Kosten Rückbau der angemieteten Wohnung	€ 10.000
• Baunebenkosten rund 30%	€ 290.000
• Gesamtkosten	€ 1.250.000

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
zu erwartende jährliche Betriebskosten für die neue Gruppe nach heutigem Erkenntnisstand (Vollausslastung unterstellt und Einnahmen aus FAG und Elternbeiträgen bereits abgezogen)	€ 85.000
Jährliche kalkulatorische Abschreibung (2%) und Verzinsung (4 % aus durchschnittlich gebundenen Kapital) aus Investition	€ 50.000

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.4641.9400.000/1022	
Verwaltungshaushalt (laufende Kosten): Fipo 1.4641.700.000	

6.

Zeitplan

Juli 2017

Sachbeschluss

bis Ende Juli 2017

Planung bis zur Ausschreibung abschließen

September 2017

Auftragsvergabe Hochbau und Gründung

Oktober 2017

Bauantrag

September 2018 Ziel

Inbetriebnahme zum neuen Kindergarten

Anlage

Skizze Vorplanung