

TOP 12

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	25.01.2016	nicht öffentlich
Stadtrat	29.02.2016	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

**KTS Ebertpark Abriss und Neubau, Baumaßnahmen für 2-jährige
Genehmigung der Maßnahme**

Vorlage Nr.: 20152205

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2016:

Der Stadtrat möge wie den Neubau der Kindertagesstätte „KTS Ebertpark“ inkl. der Erstellung eines temporären Ausweichquartiers zu den geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 5.366.000,- EUR genehmigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Baumaßnahmen nach vorliegender Maßnahmebeschreibung umzusetzen.

1. Vorbemerkung (3-15)

Es besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zur Schaffung von Kita-Plätzen und ein „spürbarer Nachfrageüberhang“. Zur Erfüllung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz ist eine Erweiterung des Bestandes zwingend notwendig.

2. Begründung (3-15)

Eine Erweiterung des Kinderhauses am Ebertpark um zwei Gruppen, eine Kapazitätserhöhung bei drei vorhandenen Kindergartengruppen von je 22 auf 25 Kindergartenplätze und eine Ausweisung von weiteren 24 Plätzen für 2-Jährige wurde am 9.2.2009 vom Stadtrat im Rahmen des sogenannten 1. Ausbaupakets beschlossen.

In die Planungsphase für die Erweiterung des Kinderhauses am Ebertpark fiel der Beschluss des Stadtrates am 6.7.2015 für ein drittes Ausbaupaket, das für den Stadtteil Friesenheim eine weitere Kindergartengruppe und zwei weitere Krippengruppen vorsieht. Diese Kindergartengruppe wird nun in dem jetzt zu realisierenden Erweiterungsbau verwirklicht. Somit entstehen 3 neue Kindergartengruppen, die Kindergartenplatzkapazität im Stadtteil Friesenheim steigt damit von aktuell 561 auf 645 Plätze.

Das Landesjugendamt hat der vorliegenden Entwurfsplanung bereits zugestimmt.

Zwei im Stadtteil notwendige neue Krippengruppen sollen nach Möglichkeit bei einem Freien Träger verwirklicht werden. Sollte dies nicht möglich sein, gibt es eine Option, den Erweiterungsbau des Kinderhauses am Ebertpark um diese zwei Gruppen zu ergänzen.

3. Baubeschreibung

3.1. Gebäude Neubau

Der geplante Neubau wird als achtgruppige barrierefreie Einrichtung mit 1 Krippengruppe, 5 geöffneten Kindergartengruppen und 2 Hortgruppen errichtet.

Nach Abbruch des ersten Bestandsgebäudes von 1960 wird an gleicher Stelle mit vergrößerter Grundfläche ein 2-geschössiger Neubau in 2 „Häusern“ in Massivbauweise entsprechend der aktuell gültigen EnEV 2014 (mit erhöhtem Neubaustandart 2016) neben dem 2. Bestandsgebäude Erzbergerstr.111 („Haus 1“) realisiert. Das 2. Bestandsgebäude von 1995 bleibt erhalten und wird in die Gesamtlösung integriert. Insgesamt entsteht am Standort eine Einrichtung mit 12 Gruppen.

Eine zukünftige Erweiterung um 2 weitere Gruppen ist als Aufstockung eines 3. Geschosses im Mittelbau „Haus 2“ möglich.

3.2. Raumprogramm Neubau

Übergeordnete Räume:

- Turn-Mehrzweckraum im EG 65 m² und 40 m², gemeinsam nutzbar
- Geräteraum 18 m²
- 2 Intensivräume a 25 m²
- Küche (Catering)
- Sanitäranlagen für die Wirtschaftskraft in unmittelbarer Nähe zur Küche
- Lagerraum mit direktem Zugang zur Küche 10 m²
- Leitungsbüro 19 m²
- Personalraum 40 m²
- Lagerraum je Geschoss 12 m²
- Putzmittelraum je Geschoss 12 m²
- Personal-WC m/w je Geschoss
- Behinderten-WC im EG
- Abstellraum für Krippenwagen/ Außenlager 15 m²

Krippengruppe (je Gruppe):

- 1 Gruppenraum 45m²
- 1 Nebenraum (Nutzung als Schlafräum) 25 m²
- 1 Sanitärraum
- Garderobe

Kindergartengruppe (je Gruppe):

- 1 Gruppenraum 45 m²
- 1 Nebenraum 25 m²
- 1 Sanitärraum für 2 Gruppen, davon 1 barrierefreier Sanitärbereich für Kiga-Bereich
- 1 Schlafräum 29 m² für 2 Gruppen
- Garderobe

Hortgruppe (je Gruppe):

- 1 Gruppenraum 45 m²
- 1 Nebenraum 25 m²
- Sanitärraum getrennt m/w, 1 barrierefreier Sanitärbereich
- Garderobe

3.3. Haustechnik Neubau

- Heizung:
Versorgung über Pelletheizung
- Technische Anlagen (HLS + E):
Sanitäre und elektrotechnische Einrichtungen und Anlagen nach den geltenden DIN-Normen, Vorschriften und technischen Richtlinien.

3.4. Gebäudedaten Neubau auf Grundlage Planungskonzept nach DIN 277

Bruttorauminhalt BRI	7.744,82 m ³
Bruttogrundfläche BGF	2.056,97 m ²
Nutzfläche NF	1.262,20 m ²
Verkehrsfläche VF	411,98 m ²
Technikfläche TF	95,05 m ²
Verhältniszahl NF/ BGF	0,61
Verhältniszahl BRI/BGF	3,77

3.5. Gebäude Ausweichquartier

Für die Bauzeit wird auf dem direkt angrenzenden Bolzplatz ein Ausweichquartier als Pavillonlösung für die bestehenden Kindergarten- und Hortgruppen als Mietgebäude errichtet. Im Ausweichquartier ist ein reduziertes Raumprogramm für 5 Gruppen (3KiGa- und 2 Hortgruppen) umzusetzen. Zudem ist es möglich die bestehenden Außenspielflächen der Bestandseinrichtung weiterhin zu nutzen.

4. Terminplanung

Weitere Terminierung nach Beschlussfassung:

Maßnahmebeschluss Stadtrat	29.02.2016
Baugenehmigung	04/2016
Ausführungsvorbereitung	03/2016 - 10/2016
Ausführung	10/2016 - 11/2017
geplante Inbetriebnahme	12/2017

5. Kosten

5.1. KostenNeubau

5.1.1. Kosten Neubau nach DIN 276

Kostengruppe:

200 Herrichten und Erschließen	8.000,00 EUR
300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.386.000,00 EUR
400 Bauwerk – Technische Anlagen	973.000,00 EUR
500 Außenanlagen	217.000,00 EUR
600 Ausstattung / Kunstwerke	310.000,00 EUR
700 Baunebenkosten	
Architekten- u. Ingenieurleistungen	559.336,00 EUR
Architekt LPH 1-3, Gutachten u. Beratung, Projektmanagement, Genehmigungen	191.664,00 EUR
<hr/>	
KOSTEN der Maßnahme Neubau	4.645.000,00 EUR
KOSTEN Abbruch Altbau	166.000,00 EUR

Die Kosten sind im Jahr 2015 ermittelt worden. Wir weisen darauf hin, dass die durchschnittliche Baukostensteigerung pro Jahr nach Preisindex 2% beträgt.

5.1.2. Folgekosten Neubau KTS

Die Folgekosten für den Neubau liegen voraussichtlich bei ca. 411.789,- EUR und setzen sich wie folgt zusammen:

Reinigung (Unterhalts.-und Grundreinigung)	47.000,- EUR
Kehrdienst	4.300,- EUR
Winterdienst	2.800,- EUR
Elektro	13.200,- EUR
Wartung und Inspektion	4.800,- EUR
Wärme/ Heizung	10.000,- EUR
Wasser	4.000,- EUR
Wartung Heizung / Sanitär	3.700,- EUR
Bauunterhalt	65.000,- EUR
Versicherungen, sonstiges	1.000,- EUR
<u>Finanzierungskosten</u>	<u>255.989,- EUR</u>

Summe Folgekosten 411.789,- EUR

5.2. Kosten Ausweichquartier

5.2.1. Kosten Ausweichquartier nach DIN 276

Kostengruppe:

200 Herrichten und Erschließen	130.000,00 EUR
500 Außenanlagen, Wiederherstellen	33.000,00 EUR
<u>700 Baunebenkosten</u>	<u>65.000,00 EUR</u>
Erschliessungskosten des Ausweichquartiers	228.000,00 EUR
Mietkosten Ausweichquartiers 217.500,- EUR/a, 1,5Jahre	326.250 EUR

Die Kosten sind im Jahr 2015 ermittelt worden. Wir weisen darauf hin, dass die durchschnittliche Baukostensteigerung pro Jahr nach Preisindex 2% beträgt.

5.2.2. Folgekosten Ersatzunterbringung

Die Folgekosten für die Ersatzunterbringung liegen voraussichtlich bei ca. 269.800,- EUR und setzen sich wie folgt zusammen:

Reinigung (Unterhalts.-und Grundreinigung)	17.500,- EUR
Kehrdienst	1.500,- EUR
Winterdienst	1.700,- EUR
Elektro	9.000,- EUR
Wärme/ Heizung	20.100,- EUR
Wasser	2.500,- EUR
<u>Miete</u>	<u>217.500,- EUR</u>
Summe Folgekosten	269.800,- EUR

6. Finanzierung

Fördermittel werden aus dem Förderprogramm Kindertagesstätten-Ausbau wie folgt erwartet:

3 neue geöffnete Gruppen :

3 x Gruppenpauschale a 67.375,- EUR

18 Plätze für Kinder unter 3 je Platz 4.900,- EUR

Öffnung für 2-Jährige der bisherigen 3 Regelgruppen:

18 Plätze für Kinder unter 3 je Platz 4.900,- EUR

Gesamtzuschuss: 378.525,- EUR

Die Maßnahme ist für das Kommunale Investitionsprogramm 3.0 angemeldet. Im Fall der Bezuschussung beträgt diese bis zu 90 % und hat zur Folge, dass der Antrag zur Förderung Kindertagesstätten-Ausbau (durch 3-15) wieder zurückgezogen wird.

Zuschüsse des Landes 378.525,- EUR

Stadtanteil (Kredite) 4.265.475,- EUR

Die Maßnahme wird aus Krediten finanziert. Dies bedeutet bei 5 % Annuität (3 % Zinsen und 3 % Tilgung) für den städtischen Ergebnis- und Finanzhaushalt 25 Jahre lang eine jährliche Schuldendienstleistung von 255.989,- EUR.

7. Mittelbedarf

Haushaltsjahr		kassenmäßig	VE
2016	Neubau	945.000,- EUR	2.500.000,- EUR
	Abriss Altbau und Ausweichquartier	488.000,- EUR	
2017	Neubau	3.700.000,- EUR	
	Ausweichquartier	217.500,- EUR	
2018	Rückbau Außenflächen Ausweichquartier	15.000,- EUR	

8. Verfügbare Mittel

8.1. Neubau:

Im Jahr 2016 stehen unter der Investitionsnummer 0543140903 keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Im 2. Nachtrag 2016 müssen die Mittel für den Neubau kassenmäßig in Höhe von 945.000 Euro und VE in Höhe von 2.500.000 Euro bereitgestellt werden.

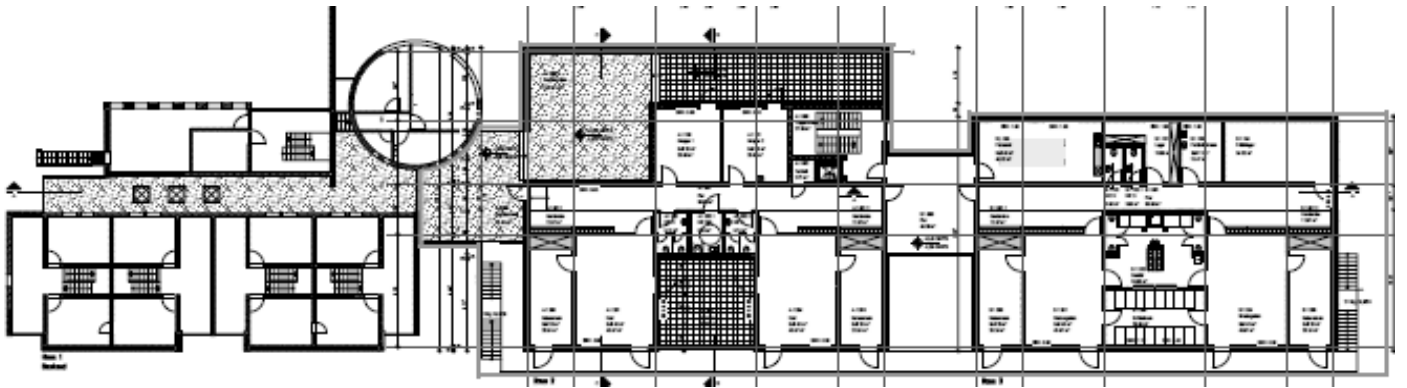
Im Doppelhaushalt 2017/2018 müssen die Mittel für den Neubau kassenmäßig in Höhe von 3.700.000 Euro bereitgestellt werden.

8.2. Abriss Altbau/ Herrichten und Anmieten des Ausweichquartiers:

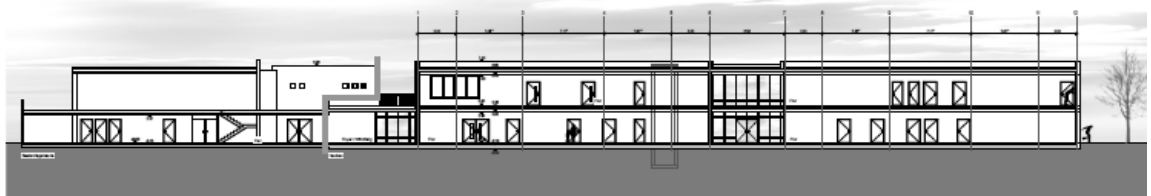
Die Mittel für den Abriss Altbau und Ausweichquartier in Höhe von 488.000,- EUR stehen im Haushaltsjahr 2016 auf den Sachkonten 5621102 und 5231326 zur Verfügung.

Die Mittel für das Ausweichquartier in Höhe von 217.500,- EUR und den Rückbau Außenflächen Ausweichquartier in Höhe von 15.000,- EUR müssen im Doppelhaushalt 2017/2018 auf den Sachkonten 5621102 und 5231326 bereitgestellt werden.

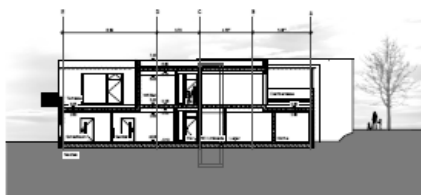
Obergeschoss



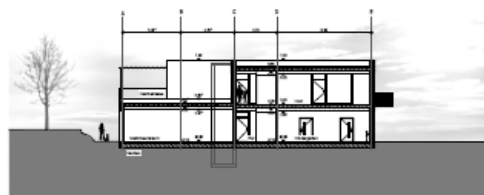
Schnitte



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

Ansichten



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West