

Vorlage Nr. 2015/192/1

AMT FÜR HOCHBAU UND
GEBÄUDEWIRTSCHAFT

Fi
Balingen, 14.10.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 16.09.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.10.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Kindertagesstätte Engstlatt

Verlegung der städtischen Kindertagesstätte in die Langwiesenschule
- Grundsatzbeschluss -
- Planungsbeauftragung -

Anlagen

Entwurfsplanung vom 30.07.2015:
Gesamtgrundriss, Grundrissausschnitt, Ansichten

Vorlage an den Ortschaftsrat Engstlatt vom 14.11.2013

Beschlussantrag:

1. Dem Umbau der Räume der Langwiesenschule zur Kindertagesstätte, gemäß der vorgestellten Entwurfsplanung, wird zugestimmt.
2. Der stufenweisen Beauftragung der weiteren Planung, Ausschreibung und Bauleitung an das Architekturbüro Thorsten Sorg, Balingen wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben des Vermögenshaushaltes

planmäßig	1.100.000,00 €	Finanzposition 2.4642.9400.002-0013
-----------	----------------	-------------------------------------

Veranschlagung der Mittel:

planmäßig (2015)	100.000,00 €	Finanzposition 2.4642.9400.002-0013
planmäßig (2016)	VE 405.000,00 €	Finanzposition 2.4642.9400.002-0013

Mittelfristige Finanzplanung / Investitionsprogramm:

Finanzposition 2.4642.9400.002-0013

2017: 405.000 €

Zur Deckung der Gesamtkosten müssten im Jahr 2016/2017 zusätzlich 190.000 € in den Haushalt eingestellt werden.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Aufgrund der Reduzierung der Hauptschulstandorte in Balingen stehen in der Langwiesenschule in Engstlatt die ehemaligen Klassenräume der Hauptschule leer. Deshalb wurde schon 2013 auf Wunsch der Ortschaftsverwaltung und in Abstimmung mit der Schul- und Kindergartenleitung ein Konzept für die zukünftige Nutzung der freigewordenen Flächen der 1-zügigen Grundschule entwickelt. Da es bereits seit Mai 2007 eine erfolgreiche Kooperation zwischen der Langwiesenschule und dem städtischen Kindergarten gibt und das Gebäude in dem der Kindergarten bisher untergebracht ist, nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt, ist die Integration und Weiterentwicklung zur Kindertagesstätte in das Schulgebäude sehr vorteilhaft. Neben der besseren Umsetzung des „Bildungshauses 3-10“, können mehr Kinder unter drei Jahren aufgenommen und zusätzliche Kita-Plätze angeboten werden.

Näheres zum Bedarf und zum Raumprogramm der Kindertagesstätte Engstlatt, sowie zur Untersuchung der beiden Standortvarianten ergibt sich aus der beigefügten Vorlage, welche dem Ortschaftsrat Engstlatt am 14.11.2013 zur Information vorgelegt wurde.

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie -im Jahr 2013 an das Architekturbüro Thorsten Sorg, Balingen beauftragt- wurde festgestellt, dass sich die vier eingeschossigen Schulpavillons im Südwesten des Gebäudekomplexes für die Unterbringung der Kindertagesstätte sehr gut eignen, weil dadurch die Kinderbetreuung nach wie vor ihren eigenen, klar abgegrenzten Bereich innerhalb des Schulkomplexes haben kann. Die für die Langwiesenschule verbleibenden Räume sind für eine Grundschule weiterhin ausreichend. Auch bei einer eventuellen Weiterentwicklung zur Ganztageschule wäre der Raumbedarf gedeckt.

Für die Umnutzung der Pavillons in eine Kindertagesstätte werden die Bereiche unterhalb des Vordaches, welches die Pavillons und das Hauptschulgebäude miteinander verbindet, verglast. Die dadurch entstehenden hellen Räume dienen nicht nur zur Erschließung, sondern auch als Spielbereich. Außerdem sind hier auch die Garderoben und der Essbereich, inkl. Küche angeordnet. Ein neuer Windfang verhindert Zugerscheinungen und markiert die Eigenständigkeit der Kita innerhalb des Gebäudekomplexes. Die Mehrzweck-, Schlaf- und Gruppenräume liegen in den großzügig verglasten ehemaligen Schulpavillons. Dabei werden die vorhandenen Beläge und Oberflächen weitgehend erhalten.

Die Sanitär-, Verwaltungs-, Lager- und Therapieräume sind entweder zwischen den Pavillons oder im Übergang zur neuen Eingangs- und Aufenthaltszone angeordnet. Alle Räume der Kita werden innerhalb der vorhandenen Baukörper hergestellt. Die Ausstattung des Kindergartens, auch die Außenspielgeräte, sollen weitestgehend übernommen werden.

Kosten:

Die Kostenschätzung gliedert sich wie folgt:

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten inkl. Mwst.
100	Grundstück	vorhanden
200	Erschließung	vorhanden
300	Baukonstruktion	640.000 €
400	Technik HLSE	150.000 €
500	Außenanlagen	120.000 €
600	Ausstattung / Möbel	vorhanden
700	Nebenkosten	190.000 €
Gesamtbaukosten		1.100.000 €

In dieser Schätzung sind neben den Bauleistungen für die beschriebene Einrichtung einer Kita in der bestehenden Schule auch Kosten für die notwendigen Verbesserungen der statischen Gebäudegründung enthalten. Aufgrund von in der Vergangenheit immer wieder aufgetretenen Setzungsrissen wurde die Gründung des Gebäudes im Zuge der Vorplanung von einem Geologen in Zusammenarbeit mit einem Statiker untersucht und beurteilt. Dazu waren auch Schürfgruben erforderlich.

Um die Bauwerksbewegungen zukünftig auf ein Minimum zu reduzieren, muss eine Dränage an der Fundamentsohle und ein Wärmedämmstreifen entlang den Randbereichen der Pavillons und des Eingangsbereiches eingebaut werden. Die Dränage hält den Untergrund gleichmäßig trocken und stabil. Die Wärmedämmung verhindert Bewegungen durch Frost und übermäßiges Austrocknen.

Bei Grundleitungsbefahrungen im Jahr 2014 wurde festgestellt, dass im Bereich des neu herzustellenden Sanitärbereiches die vorhandenen Grundleitungen aufgrund von Setzungen gebrochen und undicht sind. Der dadurch notwendige Austausch der beschädigten Grundleitungen ist sehr teuer, weil die Schäden unterhalb des Gebäudes und des Innenhofes liegen. Die Kosten für die Grundleitungssanierung sind ebenfalls in der Kostenschätzung enthalten.

Planung/Zeitlicher Rahmen

Es wird vorgeschlagen, das Architekturbüro Thorsten Sorg, Balingen auf der Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung mit den weiteren Planungsleistungen, der Ausschreibung und der Bauleitung zu beauftragen.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise auf Basis der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI 2013 -. Das Gesamthonorar inklusive der bereits abgerechneten Machbarkeitsstudie beläuft sich in Abhängigkeit der Baukostenfeststellung auf vorläufig ca. 105.000 €. Zielsetzung ist, die Baugenehmigungsplanung einschließlich Baugenehmigungsverfahren und die Werk- und Detailplanung bis zum Jahresende 2015 abzuschließen.

Das Ausschreibungsverfahren soll dann im ersten Quartal 2016 durchgeführt werden, so dass mit den Bauarbeiten zu Beginn der Sommerferien 2016 gestartet werden kann. Die Fertigstellung ist zum Beginn des neuen Schul-/Kindergartenjahres, im August 2017 geplant.

Finanzierung

Zur Deckung der Gesamtkosten müssten im Jahr 2016/2017 neben der VE mit 405.000 € und der nur in der Finanzplanung enthaltenen Rate von 405.000 € zusätzlich 190.000 € in den Haushalt eingestellt werden. Der Baubeschluss kann deshalb erst im Zuge der Bereitstellung der Gesamtfinanzierung im Rahmen der Haushaltsplanung 2016 gefasst werden.

Die Verwaltung wird für die zusätzlich entstehenden U 3-Plätze einen Zuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes „Kleinkindbetreuungsfinanzierung 2015 – 2018 „ prüfen und beantragen. Zur teilweisen Finanzierung ist vorgesehen, dass das seitherige Kindergartengrundstück samt Gebäude in der Caspar-Nagel-Straße veräußert werden soll, wobei bei der Vermarktung dieses Grundstücks zu berücksichtigen ist, dass auf Grund der noch zu tätigen Erschließung mit zusätzlichen finanziellen Belastungen zu rechnen ist. Letztlich bringt eine Veräußerung dieses Grundstücks jedoch auch eine Entlastung bei den laufenden Gebäudekosten.