

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/0174/2015 vom 24. Februar 2015
Gremium	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss	10.03.2015
Bau- und Umweltausschuss	18.03.2015

**Neubau einer Kindertagesstätte in Meerbusch-Osterath, Wienenweg;
hier: Entwurfsplanung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Jugendhilfeausschuss stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zum Neubau einer vier-gruppigen Kindertagesstätte in Meerbusch – Osterath, Wienenweg zu. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Planung den Förderantrag zu stellen, die Baugenehmigung zu beantragen und das Projekt zu realisieren.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zum Neubau einer vier-gruppigen Kindertagesstätte in Meerbusch – Osterath, Wienenweg ebenfalls zu.

Alternativen:

keine, alternative Standorte wurden bereits mit dem Beschluss über den Vorentwurf dargestellt. (Beschluss des JHA am 02.04.2014)

Sachverhalt:

Der Jugendhilfeausschuss hat sich zunächst in seiner Sitzung am 02.04.2014 mit den denkbaren Standorten zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in Osterath befasst. Als Standort wurde seinerzeit das Grundstück neben der Hauptschule am Wienenweg als das am besten geeignetste festgelegt. Die dazu ausgearbeitete Vorentwurfsplanung wurde im Jugendhilfeausschuss am 30.09.2014 vorgestellt und beschlossen.

Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit die nächste Planungsphase, die Entwurfsplanung gemeinsam mit beauftragten, externen Planungsbüros erarbeitet. Dabei waren folgende Büros einbezogen:

1. für die Haustechnische Planung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Regelung)

Ing.- Büro INCO, Aachen

2. Für die Tragwerksplanung

NR Ingenieurgesellschaft holztragwerke mbH, Mönchengladbach

3. Bodengutachten

Brandschutzconsult Bletgen, Bergheim

4. Wärmeschutznachweis, bauphysikalische Nachweise

NR Ingenieurgesellschaft holztragwerke mbH, Mönchengladbach

Im Zuge dieser, vertiefenden Planungsstufe kam es zum Teil zu neuen Erkenntnissen, gegenüber dem Stand der Vorplanung. So wurde im Zuge des Bodengutachtens festgestellt, dass der Untergrund nur eine bedingt gute Tragfähigkeit aufweist. Dies hat zur Folge, dass besondere Sorgfalt bei den Ausschachtungsarbeiten zu beachten ist und dass unterhalb der Bodenplatte in einer (geringen) Stärke ein zusätzlicher Bodenaustausch erforderlich ist. In Abstimmung mit dem Statiker wurde daher eine Plattendründung gewählt (tragende Bodenplatte ohne besondere Fundamente). Im Zugangsbereich wurde eine zusätzliche Remise von rd. 15 qm Fläche zum Abstellen der Müllcontainer und Kinderwagen geplant. Nach Berechnung der elektrischen Anschlusswerte der neuen Kita wurde festgestellt, dass der ursprünglich geplante, elektrische Anschluss des Neubaus an die Hauptschule nicht möglich ist, dort würde es dann am Hauptanschluss zu Überlastungen führen. Die Kita erhält daher einen eigenen, neuen Elektrohausanschluss. Bei der Bearbeitung des Brandschutzkonzepts wurden verschiedene, alternative Lösungsmöglichkeiten untersucht um die für den Kita-Betrieb (- und auch unter Kostengesichtspunkten) günstigste Lösung zu finden. Gleiches gilt auch für das Tragwerk und für die gesamte haustechnische Planung.

Die Grundrisse wurden in gemeinsamen Gesprächen zwischen Kita – Leitung, Fachbereich 2, dem SB 11 und dem Service Immobilien weiter optimiert und abgestimmt. Sämtliche Pläne sind in der Anlage beigefügt und werden im Rahmen einer Präsentation in der Sitzung ausführlich erläutert.

Baubeschreibung

Der Neubau der Kindertagesstätte soll auf dem Gelände der Hauptschule Wienenweg errichtet werden. Geplant ist eine vier-gruppige Einrichtung. Alle Gruppen sind auch geeignet zur Aufnahme von Kindern unter drei Jahren. Ebenso können bei Bedarf Kinder integrativ betreut werden.

Der Zugang erfolgt über den heutigen Lehrerparkplatz der Hauptschule vom Wienenweg aus. Hier befindet sich neben den offiziellen Lehrerparkplätzen eine befestigte Fläche, auf der die notwendigen Stellplätze der neuen Kita nachgewiesen werden. Über einen gepflasterten Vorplatz und einen Windfang betritt man die zweigeschossige Tagesstätte. Von der Eingangshalle aus erreicht man das Leiterinnenbüro, den Personalraum und den Therapieraum der auch als Elterngesprächsraum genutzt werden kann. Der Blick führt von dort aus über die großzügige Piazza/ Speiseraum in den Garten. Aus dem Zentralbereich zweigen auch der innere Erschließungsflur für die beiden Gruppen im Erdgeschoss und in das Treppenhaus zum Obergeschoss ab. Zentral gelegen ist auch der Aufzug zur behindertengerechten Erschließung des Obergeschosses.

Die Gruppen im Erdgeschoss und auch im Obergeschoss verfügen jeweils über einen Gruppenraum, einen Gruppennebenraum und einen (für zwei Gruppen kombinierten) Schlafräum. Sowohl im EG als auch im OG ist ein für jeweils zwei Gruppen zusammengefasster Sanitärbereich geplant. Hier sind auch die für die U3 – Betreuung erforderlichen Wickelplätze angeordnet. Der Küchenbereich mit Vorratsraum ergänzt das Erdgeschoss, im Obergeschoss ist zusätzlich der Bewegungsraum, Behinderten-WC und Abstellräume vorgesehen. Als Besonderheit erhält die neue Kita am hinteren Ausgang zum Spielgelände eine Schmutzschleuse und ein separates Kinder-WC, so dass später möglichst wenig Dreck von außen in die Kita getragen wird.

Die Raumgrößen entsprechen den Mindestvorgaben des LVR. Als darüber hinaus gehendes Angebot ist der Therapieraum und eine Galerie im Gruppenraum 3 (OG) zu werten.

Das Bauwerk wurde in einer besonders, nachhaltigen Bauweise geplant. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass zum weitaus größten Teil nur Baustoffe ausgewählt wurden, die einen vereinfachten Rückbau auch in vielen Jahrzehnten erwarten lassen. Auf die Verwendung von aufwendig, unter hohem Energieeinsatz hergestellten Dämmstoffen wurde – wo immer durch alternative Baukonstruktionen möglich – bewusst verzichtet. So kommt das Gebäude durch seine monolithische Bauweise komplett ohne Dämmstoffe aus Styropor/ Styrodur oder mineralischen Dämmstoffen aus. Die Bodenplatte wird durch eine Schaumglasschotterschüttung (aus recyceltem Altglas) gut gedämmt, die Außenwände sollen aus hochwärmedämmendem Ziegelmauerwerk (42 cm Wandstärke) mit beidseitigem Putz errichtet werden. Die Dachkonstruktion besteht aus einem hölzernen Dachstuhl mit Holzweichfaserplatten als Ausfachung gedämmt und einer Ziegeleindeckung. Die Fenster und Außentüren aus Aluminium bzw. Holz-Alu-Konstruktion erhalten eine hocheffiziente Wärmeschutzverglasung. Die Gebäudehülle unterschreitet damit gleichwohl die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 deutlich. Der Primärenergiebedarf wird gesenkt, indem das Gebäude zur Beheizung an die an der Hauptschule bereits vorhandenen Luft/Wasser-Wärmepumpen angeschlossen werden. Die Stromerzeugung erfolgt zu großen Teilen durch die auf dem Dach der Hauptschul-Turnhalle im vergangenen Jahr bereits errichtete Photovoltaikanlage. Die genauen Ergebnisse des Energieausweises können erst in der Sitzung des JHA vorgetragen werden da zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung die Berechnung noch nicht abgeschlossen war.

Das technische Konzept basiert auf einer Beheizung mittels Fußbodenheizung. Für einen guten Luftaustausch soll eine Ersatzluftanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen. Die Beleuchtung erfolgt durch hocheffiziente Energiesparleuchten, teilweise in LED Ausführung, und anwesenheits gesteuert. Der Einsatz einer thermischen Solaranlage wurde geprüft, hier aber aufgrund der zu erwartenden Verschattung des Daches infolge des angrenzenden hohen Baumbestandes nicht weiter verfolgt.

Durch großzügige Fensterflächen soll der notwendige Anteil der künstlichen Beleuchtung möglichst gering gehalten werden. Die Fensterflächen der Gruppenräume werden durch den auskragenden Fluchtbalkon und durch den geplanten Dachüberstand vor Überhitzung geschützt. Lediglich die Fensterflächen des Südgiebels benötigen einen außenliegenden Sonnenschutz aus Markisenstoff.

Für die Bodenbeläge in den Gruppenräumen und in den Fluren ist ein Belag aus Linoleum , alternativ Kautschuk vorgesehen. Nassräume, Eingangsbereich, Speiseraum und Küche aus Bodenfliesen. Die Wandoberflächen werden tapeziert und gestrichen. Die äußere Putzfassade soll farbig, wie in den Ansichten dargestellt, hell gestaltet werden.

Die Außenanlagen werden in verschiedene Spielbereiche gegliedert, ein erster Entwurf der Planung ist in der Anlage ebenfalls beigefügt. Dabei wird in enger Abstimmung mit der Kita-Leitung berücksichtigt, verschiedene, der jeweiligen Altersklasse entsprechend gestaltete Bereiche zu schaffen. Bewegungsflächen für Bobby-Car, Dreirad usw. sollen gepflastert werden. Verschiedene Spielgeräte runden das Spielangebot ab.

In der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 30.09.2014 habe ich im Zuge der Diskussion über die Vorentwurfsplanung dargestellt, dass die bisher für das Projekt ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 1,85 Mio€ durch einen kurzfristig festgestellten Programm-Bug im Kalkulationsprogramm im weiteren Planungsprozess noch kritisch hinterfragt werden müssen. Im Zuge der jetzt zur Entscheidung anstehenden Entwurfsplanung wurde festgestellt, dass die berechneten Gesamtkosten für dieses Projekt tatsächlich einer Korrektur bedürfen, sie belaufen sich nach der Kostenberechnung nun auf 1,945 Mio€. Die einzelnen Kostengruppen nach DIN 276 ergeben sich wie folgt:

KG 100 Grundstück	- vorhanden -
KG 200 Herrichten und Erschliessen	52.000 €
KG 300 Baukonstruktionen	978.000 €
KG 400 Technische Anlagen	418.500 €
KG 500 Außenanlagen	138.500 €

KG 600 Ausstattung	72.000 €
KG 700 Baunebenkosten	286.000 €
Gesamtkosten	1.945.000 €

Die Folgen dieser Finanzierungslücke sind unter „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt. Die Ursachen dieser Erhöhung liegen in dem beschriebenen Programmfehler aber auch in den o.g. Erkenntnissen der Entwurfsplanungsphase begründet.

Sollte der Jugendhilfeausschuss diesem Planungsvorschlag folgen muss noch der Bauausschuss der technischen Konzeption des Bauwerks zustimmen. Zwischenzeitlich ist bis zum 15.03.2015 der Förderantrag beim LVR zu stellen. Danach muss der Bauantrag unter Beteiligung der Fachplaner erarbeitet und eingereicht werden. Parallel mit der Bearbeitungszeit des Baugenehmigungsverfahrens soll an der Ausführungsplanung gearbeitet werden. Nach Vorliegen der Baugenehmigung können die Ausschreibungen erstellt und auf den Markt gegeben werden. Sofern bis zum Herbst die endgültige Finanzierung der Baumaßnahme geklärt werden kann, ist mit einem Baubeginn ca. im November zu rechnen. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 12 Monate.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Neubaumaßnahme ist im Haushaltsplan 2015 im Produkt Technisches Gebäudemanagement unter dem Sachkonto 701012092.710.001 mit einem Budget von 1.850.000 € finanziert, davon 650.000 € als Haushaltsansatz und 1,2 Mio. € als Verpflichtungsermächtigung. Die Kostenberechnung der Entwurfsplanung hat nun ergeben, dass ein Budget von rd. 1.945.000 € benötigt wird, mithin eine Kostendifferenz von 95.000 €. Erforderlich ist die Bereitstellung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung durch den Kämmerer, die im Rahmen der in § 3 der Haushaltssatzung festgesetzten Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 20,384 Mio. € gedeckt wird. Im Haushaltsplan 2016 erfolgt die Ausfinanzierung durch entsprechende Veranschlagung.

Um die weitere Planung und Bearbeitung nicht zu verzögern, schlägt die Verwaltung vor, die Planung und Ausschreibung weiter zu bearbeiten und vor allem die Baugenehmigung einzuholen. Gemäß dem Controlling-Konzept für städt. Hochbaumaßnahmen sind mind. 80% der gesamten Bauleistungen zu submittieren. Dies wird ca. im Herbst d.J. der Fall sein. Sollte sich nach den Submissionsergebnissen zeigen, dass auch dann noch eine Erhöhung des Budgets unvermeidbar ist, muss diese Kostenanpassung – vor Beauftragung erster Bauaufträge – vorgenommen werden. Dies kann – je nach Bedarf – im Rahmen der gegenseitigen Deckung oder als überplanmäßige Ausgabe erfolgen. Die Verwaltung wird zur Entwicklung des Kostenbudgets weiter berichten.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss EG
- 03 Grundriss OG
- 04 Schnitt
- 05 Ansicht Gartenseite
- 06 Ansicht Giebel
- 07 Ansicht Giebel
- 08 Ansicht Eingangsseite
- 09 Aussenanlagen