

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	06.02.2023	öffentlich
Gemeinderat	27.02.2023	öffentlich

Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Kindergarten Radstraße in der Kernstadt

Kurzfassung:

Die Veränderung der Bedarfsstruktur (Nachfrage nach GT- und VÖ-Plätzen) erfordert die Anpassung der bestehenden Einrichtung Kindergarten Radstraße in der Kernstadt. Dafür sind bauliche Veränderungen in Form eines Anbaus notwendig.

Beschlussvorschlag:

Der aufgezeigten Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenschätzung wird zugestimmt. Der Kostenrahmen wird auf 2,5 Mio. € erhöht. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planer für die Leistungsphasen 1 – 4 zu beauftragen und alle weiteren Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein					
☒ Einnahme/Ertrag			☒ Auszahlung/Aufwand		
☒ Ergebnishaushalt			☒ Finanzhaushalt		
Betrag einmalig:			Betrag einmalig:		
Betrag Folgejahre:		Elternbeiträge zusätzl: 30.000 – 36.000 € jährl.	Betrag Folgejahr Abschreibung:		
			Betrag Folgejahr: Mittelfristige Finanzpl.		2023: 200.000 € 2024: 1.300.000 € 2025: 500.000 €
			Investitions-Nr.:		193650-001
Kostenstelle:		365001	Kostenstelle:		365001
Kostenträger:		36500101	Kostenträger		36500101
Sachkonto:		3321001	Sachkonto:		
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig		☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	
Mittelübertragung Budget:			Mittelübertragung Budget:		

☒ Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl.	Höhe:
Land	Ba-Wü,	400.000 €	
Ausgleichsstock			
☐ Kein Zuschuss möglich			

Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
☒ Ja, Hausmeister und Reinigungskraft: insg. ca 25.000 – 35.000 € jährlich		☒ Ja, Kosten jährlich	Betreuungspersonal+HWK: ca. 50.500 €
☐ Nein		☐ Nein	

Gäste/Sachverständige/r:		☐ Ja	
		☐ Nein	
Name und Firma: Herr Tress, Tress Architekten, Baltringen			
Einladung durch: Frau Scheiffele			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Sigrid Scheiffele	26.01.2023	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Schaible	27.01.2023	Zustimmung	05.07.21	VA ö 2021/0032	Unterschiedl. Realisierungsvarianten erarbeiten
Ingo Bergmann	27.01.2023	Zustimmung	11.07.22	BA n6 2022/0102	Weiterverfolgung einer mittleren Lösung mit „Anbau Nord-West“
			23.01.23	GR n6 2023/0021	KiTa- und Schulplanung 2023- Vorstellung und Austausch unterschiedlicher Handlungsoptionen durch akt. Entwicklungen
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Aktueller Stand:

Für den Kindergarten Radstraße liegt eine Betriebserlaubnis von 2008 für 3 altersgemischte Gruppen (ab 2 J.) mit insgesamt 75 Plätzen für die Betreuungszeiten Regelbetreuung und flexible Betreuung vor.

Der Trend zu Ganztagesplätzen und Plätzen mit verlängerter Öffnungszeit hält unverändert an. Diese Betreuungsplätze können im Kiga Radstraße ohne bauliche Veränderungen nicht angeboten werden.

Aktuell stehen fast 20 Plätze im Kiga Radstraße leer (nach der Vergabebesitzung 24 Plätze). Schon in den letzten beiden Kindergartenjahren standen 23 bzw. 20 Plätze nach den Vergabebesitzungen leer.

Vorgehensweise und Schwierigkeiten:

Seit einigen Jahren wird nach Möglichkeiten gesucht, den Kiga Radstraße zu erweitern und umzugestalten, um ihn so den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Dabei gibt es Schwierigkeiten mit dem Außenbereich (Baumbestand), der Zugänglichkeit (Baumbestand), des Platzbedarfs (Schlafraum, Essbereich, Küche, Personalräume) und der Anzahl der Toiletten (von 4 auf 7 Kinder-WC's, von 1 auf mind. 2 Personal-WC's).

Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses vom 05.07.2021:

In der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses vom 05.07.2021 im Rahmen des TOP Bedarfsplanung und Bericht über die Kinderbetreuung 2021/2022 wurde der Kiga Radstraße thematisiert: Beschlusslage war, dass der Kiga Radstraße insoweit baulich ertüchtigt werde, dass dort ein erweitertes Betreuungsangebot mit verlängerten Öffnungszeiten und Ganztagesbetreuung angeboten werden kann. Zur baulichen Beurteilung wird ein Architekt hinzugezogen. Unterschiedliche Realisierungsvarianten werden dem Ausschuss vorgestellt.

Sitzung des Bauausschusses vom 11.07.2022:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 11.07.2022 wurden mehrere Alternativen erörtert.

Der Ausschuss hat beschlossen, dass eine mittlere Lösung weiterverfolgt werden soll. Architekt und Fachplaner sollen die Variante „Anbau Nord-West“ detaillierter untersuchen. Diese beinhaltet den Abriss des eingeschossigen Anbaus und ein neuer zweigeschossiger Anbau an gleicher Stelle. Dadurch sollen neue Räumlichkeiten, insbesondere für die Betreuungsform GT mit Küche/Essen/Schlafen/WC geschaffen werden.

In diesem Zuge soll auch das Bestandsgebäude von den Planern hinsichtlich Zukunftsfähigkeit untersucht werden.

Die grobe Kostenschätzung lag bei rund 1,6 Mio. €, unter Vorbehalt einer detaillierten Kostenschätzung sowie unter Vorbehalt der notwendigen Maßnahmen im bestehenden Hauptgebäude. Hierbei waren Abweichungen z.B. durch Heizung, Änderung Treppenhaus möglich, vorbehaltlich weiterer baulicher Untersuchungen. Weitere Sanierungsarbeiten im Hauptgebäude sind nicht vorgesehen.

Der Mehrwert dieser Lösung liegt darin, dass einerseits eine vergleichbare Qualität dieses Kindergartens mit den Neubauten Kitas erreicht wird, andererseits durch Ganztagesangebote und Angebote im VÖ-Bereich die bislang leerstehenden Kita-Plätze gefüllt und somit zusätzlich notwendige GT- und VÖ-Plätze zur Verfügung gestellt werden können.

Ziel ist der Erhalt der Bäume, die an die nördliche Seite des Anbaus grenzen. Sowohl beim Abbruch, Andienung Baustelle, Neubau des Gebäudes ist darauf zu achten und entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen.

Anmerkung aus der Sitzung vom 11.07.2022 dazu: Es handelt sich um grobe Kosteneinschätzungen, welche bekanntermaßen noch mit den entsprechenden Unsicherheiten behaftet sind. Zu diesem Zeitpunkt des „Kostenrahmens“, beziehungsweise des „Kostenüberschlags“ ist die Genauigkeit in der Fachliteratur und der Rechtsprechung mit 30-40 % angegeben. Daher sind eine vertiefte Bearbeitung und Untersuchung notwendig, um zunächst die genaue Aufgabenstellung detaillierter definieren und dadurch die Kosten genauer aufzeigen zu können.

Letztlich stellt auch die globale Situation momentan einen entsprechenden Unsicherheitsfaktor dar.

Entwurfsplanung vom 15.11./21.11.2022 von Tress Architekten, Baltringen:

Nach mehreren Gesprächen und Ortsbesichtigungen liegt die Entwurfsplanung von Tress Architekten vor, siehe Anlagen und Vorstellung in der Sitzung durch Herrn Tress.

Sämtliche benötigten Räumlichkeiten können in einem zweigeschossigen Anbau untergebracht werden. Die Wohnung im Dachgeschoss würde künftig als Materiallager dienen. Die Erschließung erfolgt nach dem An- bzw. Umbau barrierefrei seitlich über einen neuen Eingang. Die aktuelle Treppe vom EG in das OG wird

entfernt. Ein neues Treppenhaus mit Aufzug wird im Neubau eingebaut. Die Heizung im Altbau soll erneuert werden. Für den Anbau ist eine Holzhybrid-Lösung angedacht: Flachdach, Aufzugswände betoniert, geschlossene Holzfassade.

Kosten:

Die erste Kostenschätzung war mit vielen Unsicherheiten behaftet. Die nun vorliegende Kostenschätzung liegt bei knapp 2,454 Mio. € (siehe Anlage)

Die Kostensteigerung resultiert aus folgenden Gründen:

- Vergrößertes Raumprogramm (500 m² zu bisher 430 m²)
- Barrierefreie Zuwegung
- Außengeräteräume
- Alle Räumlichkeiten sind nun im EG und OG untergebracht, damit entfällt eine ohnehin problematische Nutzungsänderung für das DG. Dieses dient künftig als Lagerfläche.
- Preissteigerungen allgemein (Material und Handwerker).

Über das Land Baden-Württemberg – Ausgleichsstock wird bis zum Stichtag 31.01.2023 ein Zuschuss in Höhe von 400.000 € beantragt.

Aufgrund der Preissteigerung sowie der sich Ende 2022 ergebenden Option des möglichen Erwerbs des Klinikareals stehen nun auch möglicherweise andere Raumoptionen zur Verfügung. Deshalb wurde das Projekt intern hinterfragt und eventuelle Synergieeffekte geprüft. Die neuen Optionen wurden in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 23.01.2023 aufgezeigt.

Der erhöhte Mittelbedarf im Sinne einer Planabweichung nach §84 GemO ist im aktuellen Haushaltsplan noch nicht abgebildet bzw. finanziert. Eine Mittelumschichtung in Form eines Deckungsvorschlages wird bis zur Sitzung geprüft und vorgestellt. Sollte kein DV gefunden werden, muss eine Nachtragshaushaltssatzung entsprechend § 82 GemO geprüft werden.

Letztlich ist die Verwaltung zum Ergebnis gekommen, die vorliegende Planung zur Realisierung vorzuschlagen.

Zeitplan vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss und den Gemeinderat:

Baugesuch: April 2023

Baugenehmigung: August 2023

Auslagerung der Kinder: ab September 2023, geplant ist dies in Räumen des ehemaligen Klinikgebäudes

Baubeginn: Herbst/Winter 2023

Der aufgezeigten Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenschätzung wird zugestimmt. Der Kostenrahmen wird auf 2,5 Mio. € erhöht. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planer für die Leistungsphasen 1 – 4 zu beauftragen und alle weiteren Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Anlagen:

20221219-Kostenschätzung Tress Architekten vom 15.12.2022

lakirs_01000_- _221205_übersicht

lakirs_01100_- _221205_grundrisse erweiterung

lakirs_221115_ansicht nord-ost

lakirs_221115_ansicht nord-west

lakirs_221115_ansicht süd-west