



**Stadt Backnang  
Sitzungsvorlage**

**N r .            258/16/GR**

<b>Federführendes Amt</b>	Stadtbauamt / Amt für Familie, Jugend und Bildung		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	16.03.2017	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

**Sanierung des Bestandsgebäudes der Kindertagesstätte Heininger Weg sowie dessen Erweiterung um einen Anbau für zwei weitere Gruppen**

**Baubeschluss und Vergabeleistungen**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Baubeschluss zur Sanierung des Bestandsgebäudes der Kindertagesstätte Heininger Weg sowie dessen Erweiterung um einen Anbau für zwei weitere Gruppen entsprechend der Variante A wird zugestimmt.
  
2. Die Architektenleistungen für die Sanierung und Erweiterung der Kindertagesstätte Heininger Weg in Höhe von 184.450,-- EUR brutto gemäß HOAI werden pauschaliert an das Architekturbüro Feinauer aus Backnang vergeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Architekturbüro Feinauer den entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.

Haushaltsrechtliche Deckung		HHSt.:		-----	-----
Haushaltsansatz:		-----	EUR	-----	EUR
Haushaltsrest:		-----	EUR	-----	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		-----	EUR	-----	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		-----	EUR	-----	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		-----	EUR	-----	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		-----	EUR	-----	EUR
Amtsleiter:	Sichtvermerke:				
	I	II	10	20	50
23.02.2017 _____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum				

**Begründung:**

Zur Deckung des zu erwartenden Bedarfs an Kinderbetreuungsangeboten zum Kindertagesstättenjahr 2017/18 und folgende, wurde am 16.06.2016 vom Gemeinderat beschlossen, dass die Kindertagesstätte Heininger Weg um zwei Gruppen erweitert werden soll.

Die Kindertagesstätte ist eine Einrichtung mit zwei Gruppen für Kinder über 3 Jahre in verlängerter Öffnungszeiten (7.30 – 13.30 Uhr). Derzeit gibt es 50 Plätze in der Einrichtung. Weiter befindet sich im Gebäude eine Außengruppe des Schulkindergartens der Bodelschwingschule in Murrhardt. Hier werden bis zu 6 Kindern mit besonderem Förderbedarf betreut.

Die Kindertagesstätte liegt im südlichen Stadtgebiet. In diesem Bereich ist derzeit durch kleinere Nachverdichtungen und größere Neubauareale mit einem schnellen Anstieg des Betreuungsbedarfs zu rechnen. Um den steigenden Kinderzahlen nachzukommen, soll im Zuge der notwendigen Sanierung des bereits bestehenden Altbaus aus dem Jahr 1956 ein Neubau im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude errichtet werden. Hier können zukünftig zwei weitere Gruppen betreut werden.

Die aktuellen und zukünftigen Platzzahlen sind aus folgender Tabelle ersichtlich:

	<b>Plätze Ist-Zustand</b>		<b>Plätze Plan-Zustand</b>	
Gruppe 1	25 VÖ		22 Altersmischung VÖ	
Gruppe 2	25 VÖ		20 Ganztage Ü3	
Gruppe 3	-		10 Ganztage Ü3	
Gruppe 4	-		22 Altersmischung VÖ	
Außengruppe Bodelschwingschule	6		6	
	<b>Ü3</b>	<b>U3</b>	<b>Ü3</b>	<b>U3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>14</b>

In der Planungs-Variante A kann eine VÖ-Gruppe in eine Ganztagesgruppe umgewandelt und weiterhin ein Mittagessen für etwa die Hälfte der Kinder in VÖ angeboten werden. Dies stellt zwar keine voll umfängliche Flexibilität in der Nutzung der Einrichtung dar, bildet jedoch die aus Sicht der Verwaltung zu erwartenden zukünftigen Bedarfe ausreichend ab.

**Baubeschreibung:**

Die Kindertagesstätte besteht derzeit aus drei aneinandergereihten Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre. Dem zweigeschossigen Hauptbau, dem angrenzenden eingeschossigen Zwischenbau aus dem Jahr 1956 und dem eingeschossigen Anbau in Holzständerbauweise aus dem Jahr 1995. Sie ist baulich und räumlich, abgesehen vom Einbau einer Behinderten-Toilette und Schönheitsreparaturen im Inneren, auf dem Stand der 60er Jahre. Durch die Höhenunterschiede innerhalb des Gebäudekomplexes ist die Einrichtung nicht barrierefrei.

Das Gebäude bedarf, um die Bausubstanz zu erhalten und einen sicheren, energieeinsparenden und zeitgemäßen Betrieb zu ermöglichen, neben der Erweiterung der grundlegenden Innen- und Außensanierung.

Der geplante, eingeschossige Erweiterungsbau umfasst zwei Gruppenräume mit angrenzendem Schlaf- und Nebenraum zur Betreuung der Kinder unter drei und über drei Jahren sowie einen flexibel nutzbaren Mehrzweckraum. Die Kindertagesstätte wird zukünftig von Westen über einen kleinen Vorplatz vor dem Mittelteil des Neubaus zentral erschlossen. Der Eingangsbereich verbindet Alt- und Neubau und schafft zusätzliche Bewegungsfläche.

Im Neubau sind die gemeinsamen sanitären Einrichtungen, die Küche mit dem Ess- und Aufenthaltsbereich für alle Gruppen untergebracht und bilden somit das Zentrum des Alt- und Neubaus.

### **Erweiterung:**

Die Erweiterungsfläche beträgt 464 m<sup>2</sup>.

Die Konstruktion erfolgt in Massivbauweise mit einer vorgehängten Fassade aus großflächigen Fassadenelementen. Nichttragende Wände werden in Trockenbaukonstruktion ausgeführt. Eine Veränderung der Räume ist somit möglich und bietet die Möglichkeit einer veränderten Nutzung in der Zukunft. Der Anbau wird mit einem Flachdach ausgeführt. Die Anforderungen der gültigen EnEV 2016 werden selbstverständlich erfüllt. Die Fenster werden in Holz-Aluminium-Bauweise ausgeführt. Auf der Nordseite kann auf einen Sonnenschutz verzichtet werden, da die Räume nach Norden und Osten ausgerichtet sind. Die Räume erhalten eine Fußbodenheizung. Zur Wärmeerzeugung ist ein Gasbrennwertgerät vorgesehen, welches den Alt- und Neubau versorgt. Es wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine PV-Anlage mit ca. 15 kWp, mit Eigenstromnutzung, installiert. Damit werden die Anforderungen des EEWärmeG und des EWärmeG auf möglichst wirtschaftliche Weise erfüllt.

### **Sanierung Bestandsgebäude:**

#### **Außensanierung:**

Die Außensanierung gemäß geltender EnEV 2016 umfasst den Einbau neuer Fenster und Türen in Holz-Aluminium-Bauweise. Die Wände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem mit ca. 16-18 cm gedämmt und verputzt. Die Gruppenräume erhalten einen zweiten Rettungsweg nach außen. Als Sonnenschutz sind auf der Südseite außenliegende Raffstore vorgesehen.

Das Satteldach des Mittelbaus muss auf Grund seiner maroden Bausubstanz voraussichtlich abgerissen und erneuert werden. Die Dachböden werden gedämmt. Der Zugang zum Garten auf der Südseite soll barrierefrei hergestellt werden.

#### **Innensanierung:**

Der Altbau wird zukünftig über den im Norden angesetzten Neubau erschlossen. Dafür wird die nördliche Außenwand geöffnet.

Die Innensanierung umfasst die Abbrucharbeiten der bestehenden Kinder-WC-Anlagen und der Küche. Diverse Zwischenwände und die in die Jahre gekommenen mobilen Trennwände werden abgebrochen und durch neue feste Trockenbauwände mit Verbindungstür ersetzt, um die Größe der Gruppenräume und Nebenräume den Anforderungen gemäß zu errichten. Die gesamte Einrichtung wird mit Schallschutzdecken versehen. Die bestehenden Treppen im Übergangsbereich von Haupt- und Zwischenbau werden durch eine Rampe zur barrierefreien Verbindung der Gebäudeteile im Innenbereich ersetzt.

Im Weiteren müssen die Elektroinstallationen – wie z.B. die Hauptunterverteilung, Unterverteilungen, Leitungen, Schalter und Steckdosen sowie die Beleuchtung mit energieeffizienter LED-Technik im gesamten Gebäude und im Außenbereich erneuert werden.

Die alte Heizungsanlage im Untergeschoss des Hauptbaus wird durch ein neues Gasbrennwertgerät ersetzt, welches Alt- und Neubau versorgt. Die Anzahl der Heizkörper in den Räumen wird auf Grund der energetischen Sanierung verringert.

Decken und Wände werden neu gestrichen. In den neu gebauten U-3 Räumen wird Holzparkett verlegt. Im übrigen Objekt werden in den Gruppenräumen und in den Verkehrsflächen Linoleumböden und im Sanitärbereich Fliesen eingebaut. Im gesamten Innenbereich werden ausschließlich nach dem „Blauen Engel“ zertifizierte emissionsarme und raumlufthygienische unbedenkliche Materialien verwendet.

Der Regenwasser- und der Abwasserkanal müssen bis zur öffentlichen Kanalisation in der Straße saniert werden.

### **Baukosten/Finanzierung:**

Im Haushaltsplan 2017 sind entsprechend den ersten Vorentwurfsskizzen unter HHSt: 4640-9420.001 für die Maßnahme 1.000.000,-- EUR und im Haushalt 2018 weitere 870.000,-- EUR eingestellt worden. In der weiteren Entwurfsplanung mussten verschiedene Anpassungen vorgenommen werden:

Für die Einrichtung der zwei neuen Gruppen werden je 50.000,-- EUR sowie für die Teilausstattung der beiden bestehenden Gruppen je 25.000,-- EUR – da hier Teile des vorhandenen Mobiliars verwendet werden können - benötigt. Insgesamt sind für die vier Gruppen Ausstattungskosten in Höhe von 150.000,-- EUR vorgesehen.

Um die energetischen Vorgaben einzuhalten und eine Gleichwertigkeit der Gruppen im Alt- und Neubau zu bekommen, soll im ganzen Gebäude eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert werden. Die Kosten für einen Ersatz der maroden Dachkonstruktion des Bestandsgebäudes kommen hinzu. Die Baunebenkosten steigen zusätzlich aufgrund des fälligen Umbauschlags erheblich.

Die erforderliche Budgeterhöhung für die vorgenannten Punkte beläuft sich auf insgesamt ca. 344.500,-- EUR.

Mit diesen Ergänzungen werden sich die Gesamtkosten nach aktueller Kostenschätzung für die geplante Variante A auf voraussichtlich 2.214.500,-- EUR belaufen.

Um eine Reduzierung der Baukosten zu untersuchen, wurde vom Stadtbauamt die Variante B mit einer um rund 17 m<sup>2</sup> kleineren Grundfläche und geringerem Gebäudevolumen entwickelt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf voraussichtlich 2.174.500,-- EUR.

Mit der Differenz von 40.000,- EUR sind bei der Variante B allerdings Einschränkungen bei der Flexibilität der Nutzung in Kauf zu nehmen. Sie bietet nur für die Kinder in Ganztagesbetreuung und die Hälfte der Kinder in Verlängerten Öffnungszeiten (VÖ) die Möglichkeit eines warmen Mittagessens. Weiter ist eine Umwandlung der bestehenden VÖ-Gruppen in andere Betriebsformen nicht möglich.

Die Verwaltung hat dazuhin ein externes Ingenieurbüro für Baukostenermittlung beauftragt, die Baukosten und den Baustandard des vorliegenden Entwurfes zu überprüfen. Dem Bericht des

Ingenieurbüro Klotz und Partner aus Stuttgart zufolge, ist für eine Umsetzung des Entwurfes der Variante B mit dem beschriebenen mittleren Baustandard von Baukosten in Höhe von insgesamt 2,21 Mio. EUR auszugehen. Unter Ansatz für Rückstellungen für Unwägbarkeiten bei Umbau (10%) und Neubau (5%), sowie einer Indizierung der Baukosten auf das Jahr 2017 um 2% ist für die Variante B mit Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 2,35 Mio. EUR zu rechnen.

Mit Blick auf die Variante A bedeutet die Berücksichtigung des empfohlenen Ansatzes für Rückstellungen für Unwägbarkeiten bei Umbau (10%) und Neubau (5%), sowie einer Indizierung der Baukosten auf das Jahr 2017 um 2% eine Anpassung der Gesamtkosten auf insgesamt 2,59 Mio. EUR.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Reduzierung auf die Variante B, die nahezu keine Flexibilität bietet sowie nur die geplanten Betriebsformen darstellen kann, nicht sinnvoll.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Variante A umzusetzen und den Haushaltsansatz für das Jahr 2018 entsprechend den Ergebnissen der ersten Vergaben vor Fertigstellung des Haushaltsentwurfs 2018 zu erhöhen.

### **Förderung/Investitionskosten:**

#### Erweiterung:

Für die Erweiterungsmaßnahme wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach dem Investitionsprogramm des Bundes über die „Kinderbetreuungsfinanzierung“ für die Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren beim Regierungspräsidium eingereicht. Es wird nach einer Beratung beim Regierungspräsidium Stuttgart davon ausgegangen, dass für diese Maßnahme ein Bundeszuschuss in Höhe von 180.000,-- Euro und weiteren 6.000,-- EUR für die Ausstattungsinvestition einer Küche gewährt wird. Ein Förderbescheid liegt derzeit noch nicht vor.

#### Sanierung Bestandsgebäude:

Für die Sanierungsmaßnahme wurde ein Antrag auf Förderung nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KinvFG) beim Regierungspräsidium eingereicht. Die Zuwendung wurde am 01.12.2016 bewilligt. Die Maßnahme wird mit einem Bundeszuschuss in Höhe von 388.534,63 EUR gefördert.

#### Investitionskosten:

Für die gesamte Maßnahme entsprechend der Variante A wird derzeit von geschätzten Investitionskosten in Höhe von etwa 2,59 Mio. EUR ausgegangen. Davon entfallen ca. 1,33 Mio. EUR auf die Erweiterung und ca. 1,26 Mio EUR auf die Sanierung des Bestandsgebäudes. Durch die Einnahmen der Zuschüsse des Bundes in Höhe von rund 574.500,-- EUR ergibt sich aus heutiger Sicht ein verbleibender Anteil der Stadt Backnang in Höhe von etwa 2.015.500,-- EUR.

### **Architektenleistung:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Architekturbüro Feinauer entsprechend dem Leistungsbild des § 34 HOAI 2013 die Leistungsphasen 1-8 zu übertragen. Grundlage sind anrechenbare Baukosten in Höhe von 1.301.811,-- EUR netto sowie die Honorarzone III unten.

Das pauschalierte Gesamthonorar nach HOAI für die Leistungen des Architekturbüros beläuft sich demnach auf 184.450,-- EUR incl. 19% MwSt..

**Zeitplan:**

Die Bauausführung ist von September 2017 bis Winter 2018 geplant, die Nutzung soll ab Ende Dezember 2018 möglich sein. Die Vergaben für die Arbeiten können von August 2017 bis Februar 2018 erfolgen.

Um Gefährdungen zu vermeiden und einen optimalen Bauablauf zu ermöglichen, werden die Gruppen der Kindertagesstätte über die Bauzeit in andere Gebäude umgesiedelt. Mit den Sommerferien 2017 werden die Gruppen ausziehen und je nach Baufortschritt ab Dezember 2018 die sanierte und erweiterte Kindertagesstätte beziehen. Hierfür sind weitere Mittel notwendig.