



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 130/17/GR

Federführendes Amt	Amt für Familie, Jugend und Bildung / Stadtbauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberaterung	Ausschuss für Technik und Umwelt	13.07.2017	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	20.07.2017	öffentlich

**Abbruch und Neubau des Evangelischen Kindergartens Sachsenweiler
Investitionskostenzuschuss der Stadt Backnang**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Backnang gewährt auf Basis des Betriebsträgervertrages zwischen der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Backnang und der Stadt Backnang sowie der Planung vom 24.05.2017 mit der Kostenberechnung vom 23.06.2017 einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von vorläufig 1.780.472,-- EUR (abzüglich Zuschüsse) für den Neubau einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung durch die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Backnang.

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	
_____	Kurzzeichen	Kurzzeichen	Kurzzeichen	Kurzzeichen	
Datum/Unterschrift	Datum	Datum	Datum	Datum	

Begründung:**Ausgangslage**

Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Backnang plant den Kindergarten in Sachsenweiler, Mennostraße 1 grundlegend zu sanieren bzw. abzureißen und auf dem kircheneigenen Grundstück neu zu bauen. Das eingeschossige Hauptgebäude wurde 1955 in Massivbauweise bestehend aus Bims-Hohlblocksteinen erbaut. 1970 wurde das Wohnhaus am Hauptgebäude angebaut. Um den Kindergarten 2-gruppig betreiben zu können wurde zusätzlich 1994 der städtische Holzpavillon in Leichtbauweise angebaut und das Erdgeschoss des Wohnhauses zu Kindergartenzwecken umgebaut.

Das gesamte Kindergartengebäude (Hauptgebäude, Pavillon und Wohnhaus) befindet sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Abgesehen von wenigen Schönheitsreparaturen fanden in den letzten Jahren keine Sanierungsmaßnahmen statt.

Das Kindergartengebäude bedarf, um die Bausubstanz zu erhalten und einen sicheren, energiesparenden und zeitgemäßen Kindergartenbetrieb zu ermöglichen, der grundlegenden Außen- und Innensanierung. Zudem wird die derzeitige räumliche Aufteilung den heutigen Anforderungen an die Kinderbetreuung nicht mehr gerecht. Die zur Verfügung stehende Fläche ist nicht mehr ausreichend.

Die Bedarfsplanung der Stadt Backnang hat dazu einen Bedarf für eine dritte Gruppe in Sachsenweiler ergeben. Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Backnang ist bereit, die Trägerschaft für eine künftig 3-gruppige Einrichtung zu übernehmen. Die Erweiterung des Evangelischen Kindergartens Sachsenweiler um eine Krippengruppe wurde im Zuge der Kindertagesstättenplanung 2017/18 am 15.12.2016 vom Gemeinderat der Stadt Backnang beschlossen (Nr. 233/16/GR)

In den letzten Monaten wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Nach ausführlichen Untersuchungen und Einschätzung des zukünftigen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Backnang wurden zwei Varianten entwickelt. Bei beiden Varianten wird als Ausgangslage eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung vorausgesetzt.

Variante 1

Sanierung des bestehenden 2-gruppigen gesamten Kindergartengebäudes. Das angebaute Wohnhaus diene zunächst der Kindergartenleiterin bzw. später der Hausmeisterin als Wohnung und ist aufgrund seiner räumlichen Aufteilung für die Kindergartennutzung unbrauchbar und somit teilabrissfähig. Der Holzpavillon war ursprünglich als Übergangslösung vorgesehen. Insgesamt ist dieser in einem baulich sehr schlechten Zustand. Er kann nicht in das geplante Nutzungskonzept integriert werden und steht deshalb zur Disposition. Es wurde geprüft, ob die Bausubstanz des eigentlichen Kindergartengebäudes für eine Aufstockung zur Aufnahme einer dritten Gruppe geeignet ist. Eine baustatische Untersuchung des Ingenieurbüro Burkhardt ergab, dass die Decke über Erdgeschoss für eine Aufstockung und den Kindergartenbetrieb im derzeitigen Zustand nicht in Frage kommt. Diese Decke müsste bei einer Aufstockung neu erstellt und aus Gründen des Schall- und Brandschutzes in Stahlbeton ausgeführt werden. Dafür und für eine Aufstockung mit zusätzlichen Lasten reicht jedoch die Druckfestigkeit der vorhandenen Tragwände nicht aus.

Die Fundamente und die Bodenplatte bestehen aus Schotterbeton mit geringem Zementgehalt und geringer Festigkeit. Damit sind diese Bauteile für eine weitere Nutzung ungeeignet. Die Bodenplatte müsste zudem zum Zweck verschiedener Leitungsführungen aufgebrochen werden. Es ist weiter davon auszugehen, dass die zulässigen Bodenpressungen der vorhandenen Fundamente bei einer Aufstockung überschritten werden, was unkontrollierte Setzungen nach sich ziehen könnte. Weiter müsste aus Gründen der Wärmedämmung die Bodenplatte mit einem neuen, ca. 16-20 cm hohen Estrichaufbau belegt werden. Dies hätte zur Folge, dass auch alle vorhandenen Türstürze angehoben und die Treppen angepasst werden müssten.

Nach einer ersten groben Abschätzung müsste für einen grundlegenden Umbau unter Verwendung von Teilen des Bestandsgebäudes mit Kosten in Höhe von mindestens **1,8 Mio EUR** gerechnet werden.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen kann abschließend festgehalten werden, dass eine weitere Nutzung des Bestandsgebäudes, oder dessen Erweiterung um die dritte Gruppe, weder bautechnisch, noch wirtschaftlich sinnvoll dargestellt werden kann.

Der Anbau einer zusätzlichen Krippengruppe an anderer Stelle würde schätzungsweise etwa 750.000,-- bis 800.000,-- EUR kosten.

Variante 2

Komplettabriss der bestehenden Bestandsimmobilie (Hauptgebäude und Pavillon). Neubau eines 3-gruppigen Kindergartengebäudes auf dem kircheneigenen Grundstück.

Die Gesamtkosten für einen energieeffizienten und nachhaltigen Neubau werden von der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Backnang auf rund **2,26 Mio EUR** berechnet. Hierin enthalten sind auch die Kosten für Abbruch, Erschließung, die Möblierung, die Außenanlagen und die Außenspielgeräte.

Das Raumprogramm der vorliegenden Entwurfspläne orientiert sich an den Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) für eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung. Darüber hinaus bietet die Kindertageseinrichtung zukünftig die Möglichkeit für die Kinder der Grundschule Sachsenweiler ein Mittagessen einzunehmen.

Für die Variante 2 spricht Folgendes:

- Deutlich kostengünstigere Lösung, kein Altbaurisiko
- Außenbereich größer als bei Variante 1
- Höhere Energieeffizienz und damit geringere Energie- und Betriebskosten

Projektbeschreibung

Das Planungskonzept Variante 2 der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Backnang, welches in Abstimmung mit der Verwaltung zur Umsetzung vorgeschlagenen wird, stellt die Evangelische Kirchenpflege Backnang vor.

Prüfung des Konzeptes Variante 2 durch das Stadtbauamt

Das Stadtbauamt hat die im Auftrag der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Backnang vom Architekturbüro Nussbaum erstellte Planung samt der zugehörigen Kostenberechnung nach DIN 276 begleitet und geprüft.

Zur detaillierten Überprüfung der Umsetzung des Raumprogramms nach KVJS, einer wirtschaftlichen Gebäudeplanung mit adäquater Ausstattung entsprechend des im Bereich der Stadt Backnang üblichen Standards sowie einer belastbaren Kostenberechnung wurde in Abstimmung mit der Evangelischen Kirchenpflege Backnang die IFB-Klotz und Partner Ingenieurgesellschaft für Baukostenplanung mbH herangezogen. Der ausführliche Bericht über die Überprüfung der Entwurfsunterlagen für den Neubau des Kindergartens vom 28.06.2017 liegt vor.

Dazuhin liegen die Berichte der Büros Bauphysik 5, des Ingenieurbüros Burkhardt zur Statik, sowie des Ingenieurbüros Funk zur Haustechnikplanung vor.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Prüfung des Stadtbauamtes auf Basis der vorgenannten Unterlagen zusammenfassend dargestellt:

Grundstück

Das vorhandene Grundstück ist geeignet, um die geplante 3-gruppige Kindertageseinrichtung anstelle des abgängigen Bestandsbaus als barrierefreien Neubau errichten zu können.

Es sind sowohl die min. 10 m² pro Kind erforderliche Außenfläche, als auch der nach Waldrecht erforderliche Mindestabstand herstellbar. Dieser wird dabei durch eine Höhenbeschränkung des Baumbestandes sichergestellt.

Die baurechtlich erforderlichen 3 zusätzlichen Parkplätze sind auf dem gegenüberliegenden Grundstück der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde entlang der Mennostraße geplant.

Raumprogramm und Flächenökonomie

Die Programmfläche des geplanten Neubaus ist mit 468 m² geringfügig größer als die Soll-Vorgabe des KVJS von 457 m². Dies ist sowohl auf den grundstücksbedingten Entwurf mit Teilunterkellerung und der daraus resultierenden Verkehrsfläche zurückzuführen, als auch auf die geringfügig größere Fläche für die Möglichkeit einer Essensversorgung. Darüber hinaus wurde aufgrund der etwas größeren Verkehrsfläche und der nahen Mehrzweckhalle auf einen Mehrzweckraum verzichtet.

Im Vergleich der Gebäudekennwerte *BRI (Bruttorauminhalt), *BGF (Bruttogeschossfläche) und *NUF (Nutzfläche) mit anderen Kindertageseinrichtungen gehört der geplante Neubau zu den eher kompakten Einrichtungen:

Vergleichsgröße	BRI/Gruppe	BGF/Gruppe	NUF/Gruppe
Durchschnittswerte 17 Vergleichsobjekte	934 m ³	228 m ²	156 m ²
Kita Sachsenweiler	838 m ³	202 m ²	136 m ²
Kita Heiningen Weg (Neubau)	913 m ³	231 m ²	201 m ²

(einschließlich Foyer/Bewegung, Sanitärbereich und Bistro mit Küche für 5-gruppige Einrichtung)

Baukonstruktion und Energiekonzept

Der Neubau der Kindertageseinrichtung ist als 2-geschossiger Massivbau entsprechend der vorhandenen Topographie geplant. Dabei wird auch den Gegebenheiten des Bestandsgebäudes mit dem nach Abbruch verbleibenden Baugrund Rechnung getragen.

Das statische Konzept sieht eine Tragstruktur aus Stahlbeton (STB) mit tragender Stahlbetonbodenplatte, tragenden STB-Außenwänden, tragenden Mauerwerksinnenwänden und STB-Flachdecken sowie einem STB-Flachdach vor.

Die Vorgaben der EnEV 2013 (Stand 2016) werden durch den Einsatz von beidseitig verputztem porosiertem Ziegelmauerwerk mit Kerndämmung, und 2- bzw. 3-fach verglasten Holz-Aluminium-Fenstern, sowie der erforderlichen Dämmungen von Bodenplatte, STB-Bauteilen und Dach erfüllt. Das Dach wird begrünt. Der sommerliche Wärmeschutz wird durch außenliegende Verschattung sichergestellt.

Die Nutzungspflicht gemäß EEWärmeG wird durch Nutzung der Umweltwärme mittels einer Wärmepumpe nach Anlage III des EEWärmeG als alleinigem Wärmeerzeuger zur Beheizung des Gebäudes erfüllt. Im gesamten Gebäude wird ein Heizestrich ausgeführt. Mit der Stromerzeugung zur Eigennutzung über eine auf dem Dach angeordnete Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 10 kW_{peak} werden die Anforderungen der EnEV um 40 % unterschritten.

Die Kindertageseinrichtung wird mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Die Beleuchtung ist mit LED-Technik geplant.

Die bauphysikalischen Anforderungen an Wärmedämmung, Bauakustik und Raumakustik werden entsprechend der bauphysikalischen Planung des Ingenieurbüro Bauphysik 5 erfüllt.

Ausbau und Ausstattung

Der Neubau der Kindertageseinrichtung wird laut Baubeschreibung des Architekturbüros Nussbaum entsprechend des im Bereich der Stadt Backnang üblichen Standards ausgestattet:

Die Böden werden in den Sanitärräumen gefliest, in U-3 Gruppenräumen mit Parkett und in den übrigen Gruppenräumen und Verkehrsbereichen des Erdgeschosses mit Kautschuk belegt. Im UG mit überwiegend Nebenräumen ist Linoleumbelag geplant, Abstell- und Technikräume erhalten einen Estrich mit Anstrich.

Die Wände werden verputzt, mit Malervlies glatt belegt und gestrichen. In Nebenräumen ist Anstrich ohne Malervlies vorgesehen.

In den Erdgeschoss-Räumen (außer Abstell-, Sanitär-, und Nebenräumen) werden abgehängte Akustikdecken als Gipsbau-Lochdecken vorgesehen. In den Abstell-, Sanitär-, und Nebenräumen sowie den UG-Räumen werden abgehängte Mineralfaser-Rasterdecken ausgeführt.

Die Innentüren werden mit Schichtstoff belegt und mit Umfassungszargen sowie teilweise Glasausschnitten in den Türblättern ausgeführt.

Baukosten und Investitionskostenzuschuss

Im Zuge der detaillierten Prüfung der Kostenberechnung durch die IFB-Klotz und Partner Ingenieurgesellschaft und das Stadtbauamt wurden auch die Kostenkennwerte – etwa für umbauten Raum und Nutzflächen – ermittelt und Vergleichsprojekten gegenüber gestellt.

Mit der vollständigen und aktuellen Kostenberechnung nach DIN 276 vom 23.06.2017 werden für das Gebäude und die Außenanlagen, **Bau-Kosten i.H. von 1.950.000,- EUR brutto** (Baupreise Stand Februar 2017) einschließlich der Nebenkosten ausgewiesen.

Dazu kommen noch Kosten für einen neuen Wasser-Hausanschluss, Übernahme Baulast Wald, Außenspielgeräte, Ausstattung für 3 Gruppen, sowie Abbruchkosten. Die Angaben der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Backnang sind nachvollziehbar und geprüft.

Der Anteil der Stadt Backnang an den Abbruchkosten i.H. von insgesamt 81.700,-- EUR wurde entsprechend dem Betriebsträgervertrag je nach Nutzung der bestehenden Gebäudeteile und nach Anteil an der Kubatur der Abbruchmasse berechnet:

Abbruch Wohnhaus, Anteil Stadt (0% aus 35.200,-- EUR)	0,-- EUR
1-geschossiger Kita-Bestandsbau, Anteil Stadt (80% aus 30.400,-- EUR)	24.320,-- EUR
Pavillon Eigentum Stadt, Anteil Stadt (100 % aus 9.400,-- EUR)	9.400,-- EUR
Schutzdach Kita, Anteil Stadt (80 % aus 2.940,-- EUR)	2.352,-- EUR
Garage, Anteil Stadt (0 % aus 1.260,-- EUR)	0,-- EUR
Abbruch Zaun, Anteil Stadt (80 % aus 2.500,-- EUR)	2.000,-- EUR
Abbruchkosten Anteil Stadt	38.072,-- EUR

Die Berechnung des Investitionszuschusses der Stadt Backnang stellt sich wie folgt dar:

Baukosten mit Außenanlagen gemäß Kostenberechnung vom 23.06.2017	1.950.000,- EUR
Ausstattung 3 Gruppen (gemäß Betriebsträgervertrag)	168.000,- EUR
Spielgeräte (Angaben Evang. Kirche)	40.000,- EUR
Baulast Wald (Angaben Evang. Kirche)	15.000,- EUR
Wasser-HA neu (Angaben Evang. Kirche)	5.000,- EUR
Gesamt-Baukosten	2.178.000,- EUR
Davon 80 % Anteil Stadt Backnang gemäß Betriebsträgervertrag	1.742.400,- EUR
dazu	
Abbruchkosten (Anteil Stadt gemäß Berechnung)	38.072,- EUR
Voraussichtlicher Gesamtzuschuss Stadt Backnang gemäß Betriebsträgervertrag	1.780.472,- EUR

Der Gesamtinvest Abbruch und Neubau komplett einschließlich Ausstattung, Außenanlagen und Nebenkosten errechnet sich damit nach Preisindex Februar 2017 auf insgesamt rund 2.260.000,-- EUR.

Der Vergleich der Kostenkennwerte zur Planung zeigt, dass der geplante Neubau der Kindertageseinrichtung Sachsenweiler sich im üblichen Kostenrahmen für eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung mit mittlerer Ausstattung bewegt.

Grundlage hierfür sind die Kosten der Kostengruppen KG 300+400 (Bauwerk), Stand Kostenschätzung 23.06.2017 mit 2.515 m³ BRI (Bruttorauminhalt), 606 m² BGF (Bruttogeschossfläche) sowie 407 m² NUF (Nutzfläche) in Höhe von 1.388.900,-- EUR brutto:

Kosten KG 300+400 pro	BKI Kostenkennwerte	Heininger Weg*	Sachsenweiler
m ³ Bruttorauminhalt	441 EUR bis 467 EUR	455 EUR*	552 EUR
m ² Bruttogeschossfläche	1.692 EUR bis 1.868 EUR	3.157 EUR*	2.292 EUR
m ² Nutzfläche	2.512 EUR bis 2.751 EUR	3.632 EUR*	3.413 EUR
Kind	25.286 EUR bis 25.452 EUR	25.156 EUR*	23.148 EUR

*Nur Neubau einschließlich Foyer, Bewegungsraum San.-Anlagen und Bistro mit Küche für 5-gruppige Einrichtung.

Der höhere Preis pro m³ umbauten Raumes bei der Kindertageseinrichtung Sachsenweiler resultiert aus der teilweisen Zweigeschossigkeit des Neubaus, der Topographie und dem abzurechnenden Bestandsgebäude mit höheren Anforderungen an die Gründung. Die spezifischen Preise pro m²BGF, pro m²NUF und pro Kind sind dagegen unterdurchschnittlich.

Die IFB-Klotz und Partner Ingenieurgesellschaft empfiehlt bei den Baukosten (Kostengruppen 200 – 600) mit rund 1.586.000,-- EUR für Unvorhergesehenes Rückstellungen in Höhe von 5% - entsprechend 79.000,-- EUR vorzusehen.

Während der Planungs- und Realisierungsphase des Projektes empfiehlt die IFB-Klotz und Partner Ingenieurgesellschaft für die Bauleistungen von Gebäude und Außenanlagen (Kostengruppen 300 – 500) zusätzlich mit einem Preisauftrieb in Höhe von 2,8 % - entsprechend 42.000,-- EUR zu rechnen.

Es ist somit in Summe mit einer Erhöhung der Projektkosten durch Unvorhergesehenes und Preisauftrieb um rund 121.000,-- EUR zu rechnen. Damit ist von Gesamtprojektkosten von bis zu 2.381.000,-- EUR auszugehen.

Sprechklausel Investitionskostenzuschuss

Die Höhe des Zuwendungsbetrages von 1.780.472,-- EUR ist gedeckelt. Eine Erhöhung des Investitionskostenzuschusses ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Backnang möglich. Diese muss nach umfassender Begründung der Mehraufwendungen durch die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Backnang vorab von der Stadt Backnang erteilt werden. Nachträglich von Seiten der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Backnang angemeldete Kostensteigerungen werden nicht bezuschusst.

Förderung von Einrichtungen freier und privat-gewerblicher Träger

Der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Backnang werden laut dem Betriebsträgervertrag 80 % der laufenden Kosten von der Stadt Backnang bezuschusst. Darüber hinaus ist die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Backnang vertraglich verpflichtet, beim Bund oder Land Zuschüsse für die Investitionen zu beantragen.

Haushaltsanmeldung Investitionskostenzuschuss

Die Finanzierung des Zuschussbetrages, nach Abzug der Zuschüsse von Bund/Land, erfolgt in den Haushaltsjahren 2018 und 2019.

Termine

Der Baubeschluss im Gesamtkirchengemeinderat Backnang soll am 26.07.2017 gefasst werden. Der Baubeginn der Maßnahme ist im Februar 2018 geplant, die Fertigstellung soll im Frühjahr 2019 erfolgen.

Anlagen

- Raumbedarf und Flächen nach KVJS vom
- Lageplan und Entwurfsplanung vom 24.05.2017
- Berechnung Abbruchkosten vom 29.06.2017
- Bericht IFB-Klotz und Partner vom 28.06.2017