

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 17/3314**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	25.09.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	26.09.2017	Ö
Stadtrat	26.10.2017	Ö

Neubau einer 6-gruppigen Kindertagesstätte in Trägerschaft der Stadt Lahnstein; hier: Planungs- und Kostenstand

Sachverhalt:

Am 05.04.2016 hat der Fachbereichsausschuss 3 und am 28.04.2016 der Fachbereichsausschuss 4 der Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte zugestimmt.

In der Sitzung vom 08.12.2016 haben 8 Planungsbüros ihre Bewerbungsunterlagen den Ausschussmitgliedern vorgestellt. Am 15.12.2016 erfolgten im Fachbereichsausschuss 4 die Beratungen und die Empfehlung an den Stadtrat. Am 19.12.2016 wurde sodann der Beschluss zur Auftragserteilung an das Büro Architekten BHP Planungsgesellschaft mbH aus Koblenz erteilt. Ebenso erging der Beschluss zur Auftragserteilung an die vom Planungsbüro benannten Ingenieurbüros ITB Andernach (Statik) und IFH Mayen (technische Gebäudeausrüstung).

In der Folgezeit wurde das Grundstück lage- und höhenmäßig vermessen sowie die entsprechenden Behörden wie SGD, Unfallkasse Rheinland-Pfalz, Brandschutz und Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Rhein-Lahn sowie das Landesjugendamt in die weitere Planung mit eingebunden. Zeitgleich wurde das Grundstück durch ein Bodengutachter zunächst in geotechnischer Hinsicht untersucht.

Diese Ergebnisse sowie die Ergebnisse des Statikers und des TGA-Planers wurden in der Fachbereichsausschusssitzung 4 am 29.03.2017 vorgestellt. Auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse wurden die

vorliegende Zeitschiene mit Fertigstellung der Baumaßnahme Mitte Dezember 2018 sowie die Baukostenschätzung auf Grundlage der Vorentwurfsplanung in Höhe von 3.457.000 € vorgestellt und erläutert.

Auf Grundlage der am 29.03.2017 im Fachbereichsausschuss 4 erfolgten Zustimmung zur vorgestellten Vorentwurfsplanung, erfolgten in den weiteren Schritten die Einarbeitungen der Abstimmungsergebnisse mit den Behörden, die Fortschreibung der Planung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachplanungen sowie die geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchungen des Baugrundes.

Danach befindet sich auf dem Baugrundstück, in der vorderen Hälfte, der ehemalige Verkehrsübungsplatz der Schillerschule, der mit einer ca. 5 cm bis 7 cm starken Asphaltdeckschicht befestigt ist. Die dazwischen liegenden Flächen bestehen aus einer ca. 30 cm starken wassergebundenen Oberfläche aus Lava und Lavasand. Die westliche Grundstücksfläche besteht aus einer Grünfläche mit Buschwerk und Wurzelstöcken sowie einer alten Leichtathletikanlagen (Sprunggrube und Laufbahn).

Es wurden mehrere Rammsondierungen mit einer Aufschlusstiefe von 4,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Dabei wurde eine ca. 3,0 m mächtige anthropogene Auffüllungsschicht festgestellt. Erst an diese schließt sich der zunächst erwartete Hochflutlehm an. In den Auffüllungen wurden neben den gemischtkörnigen und bindigen Böden auch Fremdbestandteile wie Ziegel, Beton und Schlacke erkundet. Die Auffüllungen sind locker bis mitteldicht gelagert und weisen eine weiche bis steife, die Hochflutlehme eine steife bis halbfeste Konsistenz auf.

Auf Grund der lockeren Lagerungsdichte der aufgefüllten Bodenschichten ist für die Kindertagesstätte eine 25 cm starke Bodenplatte aus Stahlbeton vorgesehen. Unterhalb der Fundamentplatte ist ein mindestens 50 cm mächtiges, lastverteilendes Bodenpolster aus abgestuftem Natursteinmaterial herzustellen. Zusätzlich ist ein Bodenaustausch, ebenfalls mit einer Mächtigkeit von 50 cm notwendig. Auf dem Erdplanum ist vorab ein Geotextil zu verlegen.

Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchung, einschließlich der ergänzenden Untersuchungen mittels 11 Baggerschürfen bis zu einer Tiefe von 3,50 m, wurden Böden mit unterschiedlichen Belastungen festgestellt.

Der Schwarzdeckenbelag des Verkehrsparcours kann als unbelasteter Ausbauasphalt entsorgt werden. Der darunter anstehende ca. 25 cm starke Unterbau aus Lavakörnung und die wassergebundenen Nebenflächen, ca. 30 cm stark, aus Lava sind mit Z₀^x-Wert nach „LAGA-Boden“ zum Wiedereinbau geeignet.

Die vorgefundenen Auffüllungen, Boden mit Ziegel-, Beton- und Schlackeresten sowie Teerbrocken, wurden auf Grund von Blei und PAK gemäß „LAGA-Boden“ vorwiegend dem Wert > Z₂ zugeordnet. Diese sind als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Im Zuge der Auskofferungsarbeiten ist eine umwelttechnische Begleitung vorzusehen. Die zu entsorgenden Böden müssen dann separiert, zwischengelagert und erneut untersucht werden. Hierdurch werden günstigere Ergebnisse hinsichtlich der Menge des zu entsorgenden gefährlichen Abfalls erwartet.

Im Bereich des Außengeländes ist der Boden auf Grund des erhöhten Zinkanteils im Feststoff dem Z2-Wert zuzuordnen. Dort werden die Böden nur in den Bereichen der Spielanlagen ausgetauscht und zusätzlich mit Fallschutzmaterial abgedeckt. Das Außenspielgelände wird mit Mutterboden abgedeckt und mit Rasen eingesät.

Durch dieses Maßnahmenpaket, können ggfls. auftretende Bedenken hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung bezüglich der belasteten Böden grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für den Außenspielbereich sind eine Spielanlage und eine Wassermatschanlage einschließlich Sonnenschutz für die unter Dreijährigen und für die über Dreijährigen eine Kletterkombination zuzüglich einer Schaukelmöglichkeit vorgesehen. Zurzeit werden verwaltungsseitig Angebote unterschiedlicher Spielgerätehersteller angefordert.

Neben den Erdarbeiten für die Bodenplatte des Gebäudes und des Außenspielbereiches sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Fernmeldeanlagen), der barrierefreie Zugang, die baurechtlich erforderlichen Stellplätze, Pflanzflächen (Bäume, Sträucher etc.) und allgemeine Ausstattungselemente (Fahrradständer, Leuchten, Abfallbehälter, Sitzelemente, Poller, Zaunanlage) sowie eine seitlich gelegene Gebäudezufahrt herzustellen.

Auf Grund des zu erwartenden Verkehrs, insbesondere im Rahmen des Bringens der Kinder, wurde ein alternativer Vorschlag für die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen ausgearbeitet, der in der Sitzung ebenfalls beraten werden soll.

Darüber hinaus wurde, wie in der Sitzung vom 29.03.2016 festgehalten, die Herstellung des vorhandenen, unbefestigten Parkplatzes in der Stolzenfelsstraße planerisch ausgearbeitet. Berücksichtigt wurde dabei eine barrierefreie Anbindung zur Kindertagesstätte. Die Kosten für diese Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Baumaßnahme der KiTa, sondern dienen einer verkehrsverbessernden Maßnahme im Umfeld. Die Herstellung ist eine Maßnahme des Straßenbaus und daher gesondert zu beraten. Je nach Ergebnis können dann die dafür erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden. Die Kosten für die Befestigung und Umgestaltung des Parkplatzes betragen nach der Kostenberechnung des Büro Weinand ca. 166.000 €.

In der beigefügten Kostenübersicht wurde die Kostenschätzung der aktuellen Kostenberechnung, mit Stand vom 31.08.2017, gegenübergestellt.

Die erarbeitete Kostenberechnung, mit Stand vom 31.08.2017, endet bei einer Gesamtsumme von ca. 4,34 Mio. €.

In der nachfolgenden Aufstellung sollen die wesentlichen Punkte zur Kostenveränderung erläutert werden:

KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion); + 39.623 €

- Konkretisierung der Planung

KG 400 (Bauwerk – Technische Anlagen); + 129.394 €

- Konkretisierung der Baukosten insbesondere durch die Küche einschl. Lüftungsanlage, die bei der Kostenschätzung im Pauschalansatz enthalten war,
Einbau einer Thermischen Solaranlage zur Warmwasserbereitung in den Sommermonaten

KG 500 (Außenanlage); + 307.040 €

- Erhöhung der Baukosten auf Grundlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen

KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke); + 311.946 €

- Erhöhung der Kosten für die Möblierung und Erstausrüstung der sechs Gruppen, Nebenräume, Büro etc. wie Gruppenmobiliar, Regale, Sportgeräte, Spielgeräte, Spiele, Papier, Stifte, Windeln, Seife, Waschmaschine, Trockner etc. sowie die komplette Ausstattung einer Mensa (Stühle und Tische, Geschirrwägen, Geschirr, Bestecke etc.);
- Konkretisierung der Außenspielgeräte nach Entwurfsvorstellung Außengelände;
- Ergänzung um „Kunst am Bau“

KG 700 (Baunebenkosten); + 90.436 €

- Anteilige Erhöhung der Nebenkosten

Gegenüber der ersten Planung und Kostenschätzung, welche im Fachbereichsausschuss 4 am 29.03.2017 vorgestellt wurden, ergibt sich somit eine Kostensteigerung in Höhe von insgesamt 881.189 €.

Nachfolgend sind Einsparüberlegungen der Verwaltung aufgeführt:

1. Reduzierung der Flächen

Alle sechs Gruppenräume haben die gleiche Größe von 45,34 qm. Die zwei Krippengruppen haben einen gemeinsamen Nebenraum von 9,09 qm. Die vier übrigen Gruppen haben jeweils einen Nebenraum mit Größen von 14,28 qm bis 15,73 qm. Die vier Gruppen verfügen somit über eine Fläche von ca. 60 qm, die Krippengruppen über ca. 50 qm (jeweils ohne die 2. Ebene in den zwei Gruppenräumen mit je 12,1 qm). Die zwei Krippengruppen werden mit jeweils 10 Kindern U3 (bis einschl. 2 Jahre), die zwei altersgemischten Gruppen mit je 15 Kindern (jeweils 8 Plätze Ü3 – ab 3 Jahre bis Schulbeginn – und 7 Plätze U3) und die zwei geöffneten Gruppen mit je 25 Kindern (jeweils 6 Plätze für zweijährige Kinder und 19 Plätze ab 3 Jahre bis Schulbeginn) belegt.

Somit ergeben sich pro Kind Flächen von 5 qm, in den zwei Krippengruppen, 4 qm in den zwei altersgemischten Gruppen und 2,4 qm in den geöffneten Gruppen.

Die Prüfung, ob eine Flächenreduzierung möglich ist, hat ergeben, dass eine Flächengröße von 2,4 qm für alle Kinder nicht zulässig ist. Diese Größe wäre nur für Regelgruppen (Kinder ab 3 Jahre bis Schulbeginn) machbar.

2. Reduzierung des Volumens

Die Geschosshöhe sollte in Abhängigkeit zur Raumgröße gewählt werden. Ab einer – subjektiven – Fläche empfindet man eine zu klein gewählte Höhe als erdrückend. Bei der Planung der Kindertagesstätte wurde bisher eine lichte Raumhöhe (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante abgehängte Decke) von 2,75 m angehalten. Diese Höhe könnte um ca. 20 bis 25 cm verringert werden. Das endgültige Maß ergibt sich aus dem Platzbedarf der Installationsleitungen. Durch diese Höhenreduzierung ergibt sich rechnerisch eine Kostenreduzierung in Höhe von ca. 20.000 €.

3. Küche

In der Planung wurde bisher von einer Küche ausgegangen, in der die Speisen frisch zubereitet werden können. Die Kostenberechnung ergibt einen Betrag in Höhe von ca. 90.000 € (ca. 60.000 € für die Küche und ca. 30.000 € für die dafür erforderliche Lüftungsanlage). Sofern eine reine Ausgabenküche gewählt würde, könnten ca. 45.000 € Kosten reduziert werden.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Entwicklung eindeutig zur frischen Zubereitung der Speisen hingeht. Eine Vergleichskalkulation zwischen frischer Zubereitung der Essen und Catering hat ergeben, dass die zur Zeit erhobenen Elternbeiträge für die Frischzubereitung (3,00 €) auch unter Berücksichtigung der anfänglichen Mehrinvestitionen kostendeckend und auch günstiger als ein Catering sind. Hauptgrund hierfür ist, dass bei einer Eigenzubereitung der Mahlzeiten die Personalkosten der hierfür erforderlichen Küchenkraft zu 87,5 % gefördert werden.

4. Wegfall der 2. Ebene in den zwei Gruppenräumen

Hier wäre eine Kostenreduzierung in Höhe von ca. 30.000 € möglich. Die Ebenen stellen jedoch eine Möglichkeit dar, um die Gruppenstärke zusätzlich zu den Nebenräumen zu entzerren. Sie bieten für die Kinder eine zusätzliche Rückzugsmöglichkeit und Beschäftigungsalternative bei schlechtem Wetter.

5. Terrasse neben dem Haupteingang

Diese Fläche ergibt sich aus der Planung bzw. den erforderlichen Raumgrößen. Die Raumgrößen des Speiseraums, des Mehrzweckraums, des Schlafrums 1 und des Schlafrums 2 ergaben unter Berücksichtigung der sich nach dem Baurecht sowie der notwendigen Fläche des angrenzenden Parkplatzes abzuleitenden maximalen Länge des Gebäudes von 60 m, eine erforderliche Raumtiefe. Die notwendigen Raumgrößen der übrigen Räume entlang der Schillerstraße (Sanitärräume, Leitung, Windfang, Info/Elterntreff, Kreativraum und Ruheraum) ergaben eine geringere Raumtiefe um 2 m.

Es ist sinnvoll, den Eingangsbereich in dieser Tiefe zu überdachen. Die bisherige Planung sieht vor, die südlich angrenzende Fläche (im Plan als „Terrasse“ bezeichnet) ebenfalls zu überdachen. Dieser Dachvorsprung von 2 m wird durch die schräg gestellten Stützen getragen und stellt neben den beiden 2. Ebenen den einzigen gestalterischen Blickfang dieser Fassadenseite dar. Ob hier eine Einsparung möglich ist, müsste detailliert geprüft werden. Hier ständen der Wegfall von ca. 27 qm Dachfläche einer komplizierteren Statik und Dachform gegenüber.

6. Wegfall der Überdachung des Spieldecks

Das Spieldeck wurde bewusst überdeckt, damit die Kinder auch bei schlechterem Wetter regengeschützter draußen spielen und toben können. Darüber hinaus ergibt diese Dachform mit ihrem Überstand auch einen gewissen Sonnenschutz für die Gruppenräume. Eine Reduzierung bis unmittelbar an die Gruppenräume heran hätte zwar eine Kostenreduzierung zur Folge, ein richtiges Spielen in einem durchgehend überdachten Bereich wäre allerdings nicht mehr möglich.

7. Reduzierung der Glasflächen in den beiden Schlafräumen

Eine Reduzierung auf die erforderlichen Mindestgrößen hätte eine Einsparung von ca. 5.000 € zur Folge.

8. Kosten für Hygienebehälter

Die Hygienebehälter (Seifenspender, Papierhalter usw.) können auch von den Lieferanten der entsprechenden Verbrauchsmaterialien bezogen werden. Die Kostenberechnung für diese Gegenstände ergibt eine Höhe von ca. 11.000 €. Ob sich diese Vorgehensweise jedoch langfristig lohnt, müsste gegengerechnet werden, da – wie z. B. analog bei Handy-Verträgen – sich die laufenden Kosten für den Bezug der Verbrauchsmaterialien erhöhen werden.

9. Kunst am Bau

Nach den Förderrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz müssen bei diesem Bauvorhaben 1,5 % der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 für den Bereich „Kunstwerke“ (Kostengruppe 620) aufgebracht werden. Dies ergibt im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Kostenberechnung eine Summe in Höhe von 38.406 €. Wie bereits mehrfach angesprochen, soll versucht werden, hiervon einen möglichst hohen Betrag bei „Sowieso“ Maßnahmen zu verwenden. Zu diesem Thema werden noch eigenständige Beratungen erfolgen.

In der Sitzung sollen die beauftragten Büros den aktuellen Stand ihrer Planung vorstellen und erläutern.

Finanzierung:

Im Haushaltsplan 2017 sind unter der Maßnahme 3.6.5.0.9400-002 für 2017 Mittel in Höhe von 800.000 €, für 2018 Mittel in Höhe von 2.500.000 € und für 2019 Mittel in Höhe von 150.000 € eingeplant. Mittel in Höhe von 50.000 € standen 2016 zur Verfügung. Insgesamt stehen dem Projekt 3,5 Mio. € zur Verfügung. Zuwendungen in Höhe von ca. 742.875 € werden erwartet.

Aufgrund der aktuellen Kostenberechnung (Stand 31.08.2017) sind nunmehr Gesamtkosten in Höhe von ca. 4,34 Mio. € zu erwarten. Die Mittelansätze für das Haushaltsjahr 2018 und die Folgejahre sind im Haushaltsplan 2018 entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag:

1. Einsparvorschläge

a) Reduzierung der Flächen

Die Flächen der Gruppenräume sollen beibehalten werden, um im späteren Betrieb der Kindertagesstätte alle Optionen zur Belegung der Kindertagesstätte offen zu halten.

b) Reduzierung des Volumens

Das Gremium spricht sich für eine Reduzierung des Volumens aus, weil hierdurch keine Einschränkungen der Raumnutzung erfolgt. Durch die Höhenreduzierung ergibt sich eine rechnerische Kostenreduzierung von ca. 20.000 €.

c) Küche

Die Planung der Küche soll so beibehalten werden, weil an dem Konzept der Frischzubereitung von Speisen festgehalten wird.

d) Wegfall der 2. Ebene in den zwei Gruppenräumen

Auf die 2. Ebene in den zwei Gruppenräumen soll aus Gründen der Kostenreduzierung verzichtet werden, das Einsparpotential wird mit ca. 30.000 € beziffert.

e) Terrasse neben Haupteingang

Die Terrasse neben dem Haupteingang soll beibehalten werden, weil ein Verzicht aufgrund der komplizierteren Statik und Dachform im Ergebnis nicht zu Einsparungen führen wird.

f) Wegfall der Überdachung des Spieldecks

Die Überdachung des Spieldecks soll beibehalten werden, um den Kindern auch bei schlechterem Wetter regengeschützte Außenspielmöglichkeiten einzuräumen.

g) Reduzierung der Glasflächen in den beiden Schlafräumen

Die Glasflächen in den beiden Schlafräumen sollen reduziert werden, das voraussichtliche Einsparpotential beträgt ca. 5.000 €.

h) Kosten für Hygienebehälter

Die Kosten für Hygienebehälter sollten in der Maßnahme enthalten bleiben, weil auch ein Bezug der Hygienebehälter über den Lieferanten nicht zwingend zu Kosteneinsparungen führen wird.

i) Kunst am Bau

Die Verwaltung wird beauftragt, Lösungen zu suchen, die „Kunst am Bau“ mit ohnehin notwendigen Maßnahmen zu kombinieren und hierdurch Kosteneinsparungen zu suchen.

2. Den vorgestellten Planungen mit einem Gesamtumfang auf der Grundlage der Kostenberechnung (Stand 31.08.2017) in Höhe von 4.338.189 € (Kostengruppen 100 – 700; einschl. 19 % MwSt.) abzüglich der in der Sitzung beschlossenen Kostenreduzierungen wird zugestimmt. Im Haushaltsplan 2018 sind die Haushaltsansätze bei der Maßnahmen-Nr. 3.6.5.0.9400-002 für das Haushaltsjahr 2018 und die Folgejahre auf Grund der höheren zu erwartenden Gesamtkosten von ca. 4,34 Mio. € anzupassen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der verschiedenen Gewerke für das Projekt 6-gruppige Kindertagesstätte nach Maßgabe des § 3 VOB/A und der Dienstanweisung über die „Vergabe von Leistung, Dienstleistungen und Bauleistungen“ vom 13.04.2011 nach Zugang der Bewilligung des vorzeitigem Maßnahmenbeginns durchzuführen.

Anlagen:

1. Vergleich der Kostenschätzung vom 27.02.2017 mit der Kostenberechnung vom 01.08.2017.
2. Kostenberechnung (Stand 02.08.2017)

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister