



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0660/2010

Der Oberbürgermeister

V/65-NKü

Dezernat/Fachbereich/AZ

21.10.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeaus- schuss zu den Ziffern 1 - 3	04.11.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss zu den Ziffern 1 - 3	08.11.2010	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I zu den Ziffern 1 - 3	15.11.2010	Entscheidung	öffentlich
Finanzausschuss zu Ziffer 4	29.11.2010	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Ziffer 4	06.12.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Kindertageseinrichtung Pregelstraße 23 in Leverkusen - Rheindorf
- Umbau und Erweiterung zur Unterbringung von einer Gruppe für Kinder unter drei Jahren im Bestand und zwei Gruppen für Kinder unter drei Jahren in einem Anbau
- Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für den Umbau und die Erweiterung der Kindertagesstätte Pregelstraße 23 in Leverkusen – Rheindorf wird zugestimmt .
2. Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft fortzuführen.
3. Mit der Durchführung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.
4. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahmen betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 1.415.000,00 € einschließlich Mehrwertsteuer.

Zur Finanzierung stehen im investiven Haushalt auf der Finanzstelle 65010170011065 auf der Finanzposition 783100 Mittel in Höhe von 750.000 € zur Verfügung. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die restlichen benötigten Mittel von 665.000 € in der Haushaltsplanung 2011 und Folgejahre durch den Rat

bereitgestellt werden. Davon entfallen 590.000 € auf die Finanzposition 783100 und 75.000 € Einrichtungskosten auf die Finanzposition 782700.

Hinsichtlich der Finanzierung steht der Beginn der Maßnahme unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kommunalaufsicht.

gezeichnet:

Häusler

(gleichzeitig i. V. des Oberbürgermeisters)

Adomat

Mues

Finanzielle Auswirkungen:

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr.0660/2010

**Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon :

Nina Küpers / FB Gebäudewirtschaft – 651 / 0214-406-6564

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

s. Anlage 01 - Schreiben von Wolfgang Mark/ FB 51 vom 03.02.2010

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

aktueller Sachstand

Finanzstelle 65010170011065 Finanzposition 783100

Ansatz Haushaltsjahr 2010: 300.000,00 Euro

Ansatz Haushaltsjahr 2011: 450.000,00 Euro

bei Freigabe weiterer 665.000,00 Euro ergibt sich ein Stand wie folgt:

Finanzstelle 65010170011065 Finanzposition 783100

Ansatz Haushaltsjahr 2010 300.000,00 Euro

Ansatz Haushaltsjahr 2011 500.000,00 Euro

Ansatz Haushaltsjahr 2012 540.000,00 Euro

Finanzstelle 65010170011065 Finanzposition 782700

Ansatz Haushaltsjahr 2012 75.000,00 Euro

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Zinswirkung:

Haushaltsjahr 2010 4% von 300.000,00 Euro ganzjährig 12.000,00 Euro

Haushaltsjahr 2011 4% von 800.000,00 Euro ganzjährig 32.000,00 Euro

Haushaltsjahr 2012 4% von 1.415.000,00 Euro ganzjährig 56.600,00 Euro

Nach teilweise Tilgung des Darlehens durch die beantragte Förderung in Höhe von 616.500,00 Euro voraussichtlich ab 01.01.2013 gleich bleibend 31.940,00 Euro bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens.

Abschreibung:

Bis zur Fertigstellung der Maßnahme und Inbetriebnahme der Räumlichkeiten fallen keine Abschreibungen an.

Bei einer angenommenen Nutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren fallen bei 1.340.000 Euro Herstellungskosten ab 01.01.2013 jährlich 16.750 Euro Abschreibungen an.

Für die Einrichtung (geplant mit 75.000,00 Euro) würden bei einer geplanten Nutzungsdauer von 10 Jahren jährlich 7.500,00 Euro an Aufwand für Abschreibung entstehen.

Personalkosten:

Es fallen von dieser Stelle nicht bezifferbare Kosten für zusätzliches Personal zum Betrieb des Objekts an.

Sachkosten:

Es wird kein weiterer Sachkostenaufwand entstehen.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Ab dem Jahr der Inbetriebnahme müssen zusätzliche Betriebskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Müllgebühren, Reinigung etc.) für die Neubaufäche kalkuliert werden.

Nach heutigem Sachstand werden für ein Objekt gleicher Nutzung und ähnlicher Größe ca. 14.610,00 Euro Betriebskosten pro Jahr aufgewendet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Betriebskosten des Objekts in ähnlicher Höhe liegen werden.

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabchluss)

Zur Finanzierung stehen im investiven Haushalt auf der Finanzstelle 65010170011065 auf der Finanzposition 783100 Mittel in Höhe von 750.000 € zur Verfügung. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die restlichen benötigten Mittel von 665.000 € in der Haushaltsplanung 2011 und Folgejahre durch den Rat bereitgestellt und etatisiert werden. Davon entfallen 590.000 € auf die Finanzposition 783100 und 75.000 € Einrichtungskosten auf die Finanzposition 782700.

Begründung:

Zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schulantritt hat der Rat in seiner 38. Sitzung (16. TA) am 29.06.2009 auf der Grundlage der Vorlage Nr. R 1597/16 TA u. a. die Erweiterung der Kindertageseinrichtung Pregelstraße 23 in Rheindorf beschlossen.

Der Stadtbezirk I hat in seiner Sitzung am 08.03.2010 mit der Vorlage 0083/2009 die Fortführung der Planung für den Umbau und die Erweiterung der Kindertagesstätte Pregelstraße beschlossen.

Maßnahme

Das fünfgruppige Familienzentrum Pregelstraße verfügt zurzeit über 16 Plätze für Kinder unter drei Jahren.

6 Plätze haben schon vor 2007 existiert. Ein Gruppentyp II, mit 10 Plätzen für Kinder unter drei Jahren, wurde 2008 eingerichtet; das vom Landschaftsverband Rheinland geforderte Raumprogramm wurde jedoch bis heute nicht vollständig umgesetzt.

Nun soll im Ostflügel des Bestandsgebäudes die Umsetzung des vollständigen Raumprogramms realisiert werden.

Im Südflügel des Erdgeschosses Bestandsgebäude kann ferner nach Abschluss der mit der Vorlage NR. Bez. I / 208/ 16. TA am 07.10.2009 beschlossenen Umbaumaßnahmen im Obergeschoss der Mitarbeiterbereich entfallen.

Der Südflügel (Bestand) ist so umzubauen, dass die Umwandlung einer Bestandsgruppe zum Gruppentyp I, mit 6 Plätzen für Kinder unter drei Jahren, ermöglicht wird.

Ferner sollen 2 neue Gruppen des Gruppentyps II, mit je 10 Plätzen für Kinder unter drei Jahren, in einem zu errichtenden Anbau untergebracht werden.

Der Küchenbereich mit angrenzendem Essbereich ist dem neuen Bedarf entsprechend zu modernisieren bzw. zu vergrößern.

Nach Abschluss der Maßnahme können in der Kindertagesstätte Pregelstraße insgesamt 42 Kinder unter drei Jahre betreut werden.

Auf der Grundlage des durch den Fachbereich Kinder und Jugend in Abstimmung mit dem LVR Landschaftsverband Rheinland entwickelten Raumprogramms hat der Fachbereich Gebäudewirtschaft die Vorentwurfsplanung erstellt. Die Vorentwurfsplanung ist am 03.11.2009 mit dem LVR Landschaftsverband Rheinland abgestimmt worden.

Auf dieser Grundlage wurde unter Mitwirkung der fachlich Beteiligten die Entwurfsplanung erstellt.

Kostenparendes Bauen

Bei der Erstellung der Planung wurden folgende Anstrengungen zur Reduzierung der Kosten unternommen:

Kosteneinsparungen im Rahmen der Vorentwurfsplanung

- Die Einrichtung von Plätzen für Kinder unter drei Jahren im Bestandsgebäude und die Einbeziehung von Nutzungsbereichen im Bestand, mit gemeinsamer Nutzung von Eingangsbereich, Küchen- und Essbereich, Mitarbeiterbereich, Mehrzweckraum, etc., ermöglichen eine Reduzierung der Neubaufäche.
- Die gemeinsame Nutzung der Sanitärkerne durch jeweils 2 Gruppen im Südflügel Bestand und im Anbau und die gemeinsame Nutzung eines Abstellraums durch 4 Gruppen reduzieren die Baukosten.
- Die streng gerasterte Fassade des Anbaus, mit wiederkehrenden Platten- und Fenserelementen, ermöglicht günstigere Angebote.
- Ein durchlaufender 40cm hoher verkleinertes Sockel und geschosshohe Verkleinerung jeweils um die Außentüren gewährleisten eine robuste, langlebige Ausführung beschränkt auf die Hauptbelastungszonen.
- Die Einplanung von Präsenzmeldern und tageslichtabhängiger Dimmung der Leuchten in den Gruppenräumen reduziert die Betriebskosten.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde der Entwurf auf weitere Kostensenkungsmöglichkeiten hin untersucht.

Kosteneinsparungen im Rahmen der Entwurfsplanung

- Die Optimierung der Eingriffe in den Bestand hinsichtlich Durchbrüchen, Eingriffe in die statische Struktur, energetische Ertüchtigung, etc. reduziert die Baukosten.
- Zur Kostensenkung sind die Materialstärken unter Berücksichtigung des Wärmeschutzes, des Brandschutzes und der statischen Anforderungen optimiert worden.
- Zur Kostenreduzierung wird auf eine räumliche Abgrenzung der Garderobebereich durch Glasbausteinwände und die natürliche Belichtung des Abstellraums durch ein Oberlicht verzichtet.
- Die Festschreibung von preiswerten Materialien, wie Kunststofffenster, Linoleumböden und Küchenfronten mit Kunststoffoberflächen hilft Kosten zu senken.
- Die Eingriffe und damit Kosten für die Herstellung der Außenanlagen sind auf ein Minimum reduziert.

Als zusätzliche Kostenkontrolle diente eine Variantenplanung in zwei unterschiedlichen Bauweisen im Bereich des Anbaus, mit der Variante 01 in Massivbauweise und der Variante 02 in Holzrahmenbauweise.

Da der Massivbau nach heutigem Stand der Planung rund 20.000 € unter den Kosten für einen Anbau in Holzrahmenweise liegt, soll nur die Planung in Massivbauweise weiterverfolgt werden. Für weitergehende Informationen zur Ausführung wird auf die Anlage Baubeschreibung verwiesen.

Durch die oben beschriebenen Anstrengungen wurde ein Höchstmaß an Wirtschaftlich-

keit bezogen auf die zu realisierenden Nutzungen erreicht. Eine weitere Kostenreduzierung ist nicht möglich.

Energiekonzept

Aufgrund der engen funktionalen Verzahnung des Anbaus mit dem Bestand und dem hohen Anteil an Umbaumaßnahmen wurde eine Planung im Passivhausstandard als unwirtschaftlich beurteilt. Als energetischer Standard für den Anbau soll vielmehr der Transmissionswärmeverlust des Referenzgebäudes nach EnEV 2009 von 0,38 W/m²K erreicht werden. Das Gebäude ist ferner an das primärenergetisch sehr gut bewertete Fernwärmesystem der Energieversorgung Leverkusen GmbH angeschlossen, so dass die Anforderung der EnEV 2009 hier um etwa 75% unterschritten wird.

Finanzielle Auswirkungen

Die Baukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach DIN 276

1.415.000 € inklusive Mehrwertsteuer.

In den Gesamtkosten sind die Kosten für die Einrichtung in Höhe von 75.000,00 € inklusive Mehrwertsteuer bereits enthalten.

Zur Finanzierung stehen im investiven Haushalt auf der Finanzstelle 65010170011065 auf der Finanzposition 783100 Mittel in Höhe von 750.000 € zur Verfügung. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die restlichen benötigten Mittel von 665.000 € in der Haushaltsplanung 2011 und folgende durch den Rat bereitgestellt und etatisiert werden. Davon entfallen 590.000 € auf die Finanzposition 783100 und 75.000 € Einrichtungskosten auf die Finanzposition 782700.

Zuschüsse

Die Baumaßnahme ist zuschussfähig.

Es wird eine Förderung in Höhe von 616.500,00 € beantragt.

Die Summe setzt sich wie folgt zusammen:

- Es wird die Förderung von 36 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von unter 3 Jahren mit 90% des Höchstbetrages von 20.000 € je Platz bei einer Neubaumaßnahme beantragt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erweiterungsbaukosten den überwiegenden Teil gegenüber den Umbaumaßnahmen ausmachen.
- Das Raumprogramm für die bereits 2008 eingerichtete Gruppe des Gruppentyps II, mit 10 Plätzen für Kinder unter drei Jahren, wird mit dieser Baumaßnahme nun vollständig umgesetzt. Da bereits die Förderung einer Ausstattungsmaßnahme nach Ziffer 4.4.1.3 der Investitionsförderungsrichtlinien für diese 10 Betreuungsplätze erfolgt ist, wird hierfür bei der beantragten Förderung ein Betrag von 35.000 € (10 x 3.500 €) in Abgang gebracht.

Alternative Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Planungsrecht

Einschränkungen in baulicher und planungsrechtlicher Hinsicht bestehen nicht.

Bauzeiten

Nach Erteilung des Baubeschlusses erfolgen die Erstellung des Bauantrages sowie die Ausarbeitung der Werkplanung mit der anschließenden Ausschreibung der Gewerke. Mit den Bauarbeiten soll im Sommer 2011 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 1 Jahr, so dass die Baumaßnahme im Sommer 2012 abgeschlossen sein wird.

Fortführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen ab LPH 4 gemäß HOAI an die folgenden Ingenieurbüros zu vergeben:

Architektenleistung (LPH 4-5):	Architektenkooperation F. Lützenkirchen und A. Katzenmeier, Leverkusen
Vergabe und Bauleitung (LPH 6-8):	Architektenkooperation F. Lützenkirchen und A. Katzenmeier, Leverkusen
Ingenieurleistung Haustechnik HLS:	Ingenieurbüro Hoffmann + Schmidt, Leverkusen
Ingenieurleistungen Haustechnik ELT: Tragwerksplanung:	Ingenieurbüro itg, Leverkusen Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Kurt Donate, Leverkusen
Brandschutz:	B & K Brandschutz, Odenthal-Glöbusch
Wärmeschutz / Schallschutz / Raumakustik:	THOR Bauphysik, Bergisch Gladbach

Begründung der einfachen Dringlichkeit

Um einen termingerechten Baubeginn im Sommer 2011 gewährleisten zu können, ist ein Beschluss der Vorlage im jetzigen Turnus erforderlich.

Anlage/n:

- Anlage 01_ §82 GO NRW
- Anlage 02 - 04_ Pläne
- Anlage 05 - 08_ Baubeschreibungen
- Anlage 09 - 12_ Energiestandard
- Anlage 13_ Mittelabfluss_ Bauzeitenplan
- Anlage 14_ Berechnungen DIN 277
- Anlage 15 - 16_ Kostenberechnungen DIN 276