



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2154/2013

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Le

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.06.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeaus- schuss	20.06.2013	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	02.07.2013	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Kindertagesstätte Stralsunder Straße 3

- Ersatzbau nach Abriss der abgängigen Container
- Planungs- und Baubeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurfsplanung des Architekturbüros Hahn Helten + Assoziierte Architekten GmbH zum Ersatzbau für die Kindertagesstätte Stralsunder Straße 3 wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 1.975.000 € inklusive Mehrwertsteuer.
3. Die Genehmigungsplanung ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung fortzuführen.
4. Mit der Durchführung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:

Buchhorn

Adomat

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2154/2013  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner : Brigitte Lenz, Fachbereich Gebäudewirtschaft, Tel.-Nr. 6515**

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.)

Bereitstellung von 48 Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren zur Sicherstellung des gesetzlichen Versorgungsanspruches durch Ersatzbau der abgängigen Containeranlage inklusive Erweiterung der Kindertagesstätte um eine Gruppe.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die benötigten Mittel sind bei Finanzstelle 6502 017001 1078 und Finanzposition 783100 wie folgt etatisiert bzw. zu etatisieren (2014):

2012	100.000 €
2013	1.700.000 €
VE	175.000 €
2014	175.000 €

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Die im Rahmen der Baumaßnahme geleisteten Zahlungen für Bauleistungen sind als Herstellungskosten mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abzuschreiben.

Bei erwarteten Baukosten von 1.975.000 € ergibt sich eine Erhöhung der kalkulatorischen Abschreibung um rund 39.400 € pro Jahr.

**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 Gesamtabschluss)

### **Begründung:**

Mit Vorlage Nr. 1874/2012 vom 10.12.2012 wurde dem Abriss der alten Containeranlage und dem Neubau eines Ersatzbaus für die Kindertagesstätte Stralsunder Straße 3 zugestimmt.

### Vorgesehene Maßnahmen

Auf dem Baufeld der abgerissenen alten Kindertagesstätte soll eine viergruppige Einrichtung konventionell (massiv) gebaut werden, so dass mit den zwei vorhandenen Gruppen des Festbaues aus dem Jahr 1990 eine sechsgruppige Einrichtung entstehen wird.

Mit Blick auf den u3-Ausbau wird bei allen anstehenden Neu-, Ersatz- und Anbauten von Kindertagesstätten bei der Konzeptionsplanung ausschließlich von den Gruppenformen I (Plätze für Kinder im Alter von 2 Jahren bis zum Schuleintritt) und II (Plätze für Kinder unter 3 Jahren, beginnend ab 1 Jahr), einhergehend mit der Umsetzung des offenen pädagogischen Konzeptes, ausgegangen. Hinzu kommt, dass die Gruppenform III (Plätze für Kinder im Alter von 3 Jahren bis zum Schuleintritt) mittel- bis langfristig nicht mehr vorgehalten wird (auslaufende Gruppenform).

Nach Abschluss der Maßnahme können in der Kindertagesstätte Stralsunder Straße 3 bis zu 48 Kinder unter drei Jahren betreut werden. Insgesamt werden im geplanten Neubau in Verbindung mit dem verbleibenden Altbau künftig insgesamt 90 Plätze in sechs Gruppen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des pädagogischen, offenen Konzeptes sind die Übergänge der Altersgruppen fließend. Eine Zuordnung von Gruppenformen zu Gruppenräumen gibt es nicht. Die Benennung der Gruppenformen dient lediglich der Ermittlung der zur Verfügung stehenden Plätze.

Auf der Grundlage des durch den Fachbereich Kinder und Jugend in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland [LVR] entwickelten Raumprogramms hat der Fachbereich Gebäudewirtschaft die Vorentwurfsplanung erstellen lassen. Die Vorentwurfsplanung ist am 20.03.2013 mit dem LVR abgestimmt worden.

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

### Planungskonzept

Die Kindertagesstätte wird in Zukunft an der gleichen Stelle wie die jetzt abzureißende Kindertagesstätte erschlossen. Der Entwurf sieht einen klaren Gebäuderiegel als zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach und einem Fugenbauteil als Verbindung zwischen Bestand und Neubau vor. Das durch den Nutzer vorgelegte Raumprogramm wird mit dem Entwurf des Architekturbüros Hahn + Helten überzeugend umgesetzt.

Die Position des Gebäudes an dieser Stelle schafft eine vergrößerte Außenspielfläche im Gegensatz zur Bestandssituation. Die Verkehrssituation am Standort ist dadurch verbessert worden, dass nun der Fußgängerweg an das Gebäude verschwenkt ist und die neuen Stellplätze davor liegen. Dies entschärft die Gefahr, dass Fußgänger durch zurücksetzende Fahrzeuge aus den Stellplätzen übersehen werden.

Am neuen Haupteingang gelangt man über einen Windfang in den Erschließungsflur, der sowohl in den Neubau als auch in den Altbau führt.

Im Erdgeschoss des Neubaus sind der Küchenbereich, der Essbereich, verschiedene Nebenräume sowie der Spielflur zu den Gruppenbereichen angegliedert.

Der Essbereich geht in den Spielflur über und erhält dadurch eine Funktionsfläche, die sich für zahlreiche Aktivitäten, Feste und Angebote anbietet.

Je zwei Gruppenmodule befinden sich im Erd- und Obergeschoss. Jedes Gruppenmodul besteht aus einem Gruppenraum, zwei Gruppennebenräumen, Sanitärbereich mit Wickelplatz und Abstellraum. Die großen Gruppenräume sind nach Westen hin orientiert und werden durch bodentiefe Verglasungen optimal belichtet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Gruppenmodule, der Mehrzweckraum und die Räume für das Personal. Das Obergeschoss ist über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Die Abriss- und Rodungsarbeiten sowie die Anpassarbeiten im Altbau sind aufgrund ihres geringen Umfangs nicht Teil dieser Vorlage. Sie werden durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft in 2013 umgesetzt. Entsprechende Mittel stehen im Ergebnisplan zur Verfügung.

### Raumprogramm

Auf Grundlage der Empfehlungen des LVR zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen (Stand 09.2012) werden folgende Räume neu geschaffen:

Gruppenräume	je 47,0 m <sup>2</sup>
Gruppennebenraum I	je 20,1 m <sup>2</sup>
Gruppennebenraum II (Schlafen)	je 18,0 m <sup>2</sup>
Sanitärbereiche	je 14,9 m <sup>2</sup>
Abstellräume	je 6,0 m <sup>2</sup>
Küche mit Vorratsraum	16,9 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	7,7 m <sup>2</sup>
Kinderwagenraum	14,4 m <sup>2</sup>
Essbereich	42,9 m <sup>2</sup>
Mehrzweckraum	55,4 m <sup>2</sup>
Leitungsbüro	14,0 m <sup>2</sup>
Personalraum	24,9 m <sup>2</sup>
Windfang / Foyer	37,0 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>1.032,94 m<sup>2</sup></b>

### Ausschreibungsverfahren

Zur Realisierung von Einsparungen ist beabsichtigt, diese Baumaßnahme mit der Baumaßnahme Kita Oulustraße 15 in einer gemeinsamen öffentlichen Ausschreibung an einen Generalunternehmer zu vergeben.

Durch das höhere Vergabevolumen wird ein größerer Interessentenkreis angesprochen. Es wird erwartet, dass dies zur Vorlage besonders wirtschaftlicher Angebote führt.

### Energiekonzept

Aufgrund der organisatorischen Verzahnung des Anbaus mit dem Bestand wurde eine Planung im Passivhausstandard als unwirtschaftlich beurteilt.

Der energetische Standard des Erweiterungsbaus unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung [EnEV] 2009 um 15%.

### Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach DIN 276 1.975.000 € einschließlich Mehrwertsteuer.

In den Gesamtkosten sind die Kosten für die Ausstattung (küchenspezifische Einrichtung, Einbaumöbel und lose Möblierung) in Höhe von 134.000 € einschließlich Mehrwertsteuer bereits enthalten.

Zur Finanzierung stehen im investiven Haushalt auf der Finanzstelle 6502 017001 1078 auf der Finanzposition 783100 folgende Mittel zur Verfügung:

2012	100.000 €
2013	1.700.000 €
VE	175.000 €
2014	175.000 €

Für die Abrissarbeiten und Anpassungen im Bestandsgebäude stehen ausreichend Mittel auf dem Sachkonto 523107 bereit.

### Finanzierung

Die Finanzierung soll über das Sonderprogramm 199 der Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW] erfolgen.

Die Kreditgewährung bemisst sich nach der Anzahl der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren:

- für neu geschaffene Betreuungsplätze max. 50.000 €/Platz
- für gesicherte Betreuungsplätze max. 12.000 €/Platz

Bei 48 u3-Plätzen insgesamt, davon 22 aus dem Bestand, wären 26 neu eingerichtete Plätze anrechenbar. Dies führt zu einer maximalen Kreditsumme von 1.100.000 € aus diesem KfW-Programm. Zusätzlich können für die 22 Plätze im Altbestand noch je 12.000 € beantragt werden, was einer Summe von 264.000 € entspricht.

Die maximale Kreditsumme beträgt somit 1.364.000 €, die Verwaltung wird die Bewilligung dieser zinsgünstigen Kreditmittel beantragen.

### Planungsrecht

Für die Baumaßnahme wurde mit Datum vom 30.08.2012 ein Vorbescheid erteilt.

Einschränkungen in baulicher und planungsrechtlicher Hinsicht bestehen nicht.

### Bauzeiten

Nach Erteilung des Baubeschlusses erfolgen die Erstellung des Bauantrages sowie die Ausarbeitung der Planung wesentlicher Leitdetails mit der anschließenden Ausschreibung der Gesamtmaßnahme zur Vergabe an einen Generalunternehmer. Mit den Bauarbeiten soll im Mai 2014 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 1 Jahr, so dass die Baumaßnahme Anfang Mai 2015 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: Hahn Helten + Ass. Architekten GmbH, Aachen

Ingenieurleistungen ELT/HLS: Ingenieurbüro Bernhard Heiming, Köln

Tragwerksplanung: Walter Ingenieurgesellschaft mbH, Aachen

Für die Leistungen ab Leistungsphase „Ausführungsplanung“ werden verminderte Leistungssätze nach HOAI zu Grunde gelegt, um die Eigenleistungen des Generalunternehmers zu berücksichtigen und eine Reduzierung der Nebenkosten zu erzielen.

### Anlagen

Die Anlagen 1 - 11 liegen den Fraktionen, der Gruppe und Einzelvertretern des Rates als verbindlicher Bestandteil der Vorlage vor. Zudem besteht für Mandatsträger die Möglichkeit, diese Unterlagen im Ratsinformationssystem Session aufzurufen und einzusehen.

Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem auch alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

### **Anlage/n:**

Anlage 00 Übersicht Entwurf Ersatzbau Kita

Anlage 01 Lageplan M 1:500

Anlage 02 Luftbilder zur bestehenden Kita

Anlage 03 Außenanlagen M 1:250

Anlage 04 Grundriss Erdgeschoss M 1:100

Anlage 05 Grundriss Obergeschoss M 1:100

Anlage 06 Ansichten M 1:100

Anlage 07 Baubeschreibung Architektur

Anlage 08 Flächen- u. Volumenberechnung nach DIN 277

Anlage 09 Nutzflächenberechnung

Anlage 10 Kostenberechnung DIN 276

Anlage 11 Bauzeiten - Terminplan

