



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2206/2013

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Kü

Dezernat/Fachbereich/AZ

13.06.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeausschuss	20.06.2013	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Ziffer 2.	01.07.2013	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu den Ziffern 1, 2, 3, 4 und 6	04.07.2013	Entscheidung	öffentlich
Finanzausschuss zu Ziffer 5.	08.07.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Ziffer 5.	15.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Städtische Tageseinrichtung für Kinder Nikolaus-Groß-Straße 2 in Leverkusen-Alkenrath

- Auslagerung und Neubau als 6-gruppige Einrichtung

Beschlussentwurf:

1. Die vergleichende Betrachtung Sanierung oder Neubau wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Auslagerung der fünf Betreuungsgruppen in das Gebäude Borkumstraße für den Zeitraum der Bauphase wird zugestimmt.
3. Dem Abriss des abgängigen Gebäudebestands wird zugestimmt.
4. Dem Neubau einer 6-gruppigen Einrichtung als Ersatzbau auf dem alten Grundstück Nikolaus-Groß-Straße wird zugestimmt.
Auf eine gesonderte Vorlage zum Planungs- und Baubeschluss wird aus Termingründen verzichtet.

5. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für den Ersatzbau betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand – 3.200.000 € einschließlich Mehrwertsteuer.

Die notwendigen Mittel werden wie folgt zur Verfügung gestellt.

2013: 200.000 € außerplanmäßig
(*Deckungsmittel in Höhe von jeweils 100.000 € aus 65010170011074 und 65020170011084*)
3.000.000 € als außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (*DeckungsVE in Höhe von jeweils 1.500.000 € aus 65020170011084 und 65020170011077*)

2014: 1.700.000 € (*im Haushalt 2014 anzumelden*)

2015: 1.300.000 € (*im Haushalt 2014 anzumelden*)

6. Mit der Durchführung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:
Buchhorn

Häusler

Adomat

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2206/2013 Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal- aufsicht vom 26.07.2010

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Maria Kümmel, 65 / 6510

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.)

Die schimmelbelastete Kindertagesstätte Nikolaus-Groß-Straße ist auszulagern und nach Abriss ist an gleicher Stelle eine neue 6-gruppige Einrichtung zu errichten.

Die Kriterien des § 82 GO sind erfüllt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die notwendigen Mittel werden wie folgt zur Verfügung gestellt.

2013: 200.000 € außerplanmäßig
(Deckungsmittel in Höhe von jeweils 100.000 € aus 65010170011074 und 65020170011084)

3.000.000 € als außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (DeckungsVE in Höhe von jeweils 1.500.000 € aus 65020170011084 und 65020170011077)

2014: 1.700.000 € (im Haushalt 2014 anzumelden)

2015: 1.300.000 € (im Haushalt 2014 anzumelden)

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)

Gemäß den im Haushaltplan 2013 veröffentlichten Kennzahlen betragen die ordentlichen Aufwendungen je m² Nettogrundfläche in Kindertagesstätten 172,81 €. Durch den Neubau wird eine zusätzliche Bruttogrundfläche von ca. 1.400 m² geschaffen. Bei einem Abschlag von 10 % ergibt sich eine Nettogrundfläche von 1.260 m² und somit Aufwendungen in Höhe von 217.740 € 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:

Die städtische Tageseinrichtung für Kinder in der Nikolaus-Groß-Straße 2 wurde 1959 errichtet. Sie besteht aus 5 Gruppen (1 Gruppe mit Kindern unter 3 Jahren, 4 Gruppen mit Kindern über 3 Jahren) und dort ist ein Familienzentrum eingerichtet.

Die Größe der Kindertagesstätte ist mit den heutigen Anforderungen nicht vergleichbar, sie genießt lediglich Bestandsschutz.

Seit mehreren Jahren treten in der kalten Jahreszeit immer wieder an verschiedensten Stellen Schimmelpilzbelastungen auf.

Die Ursachen liegen in der Bausubstanz der Kindertagesstätte (ungünstiges Verhältnis von Volumen zu Außenhaut, viele Wärmebrücken, weder eine zeitgemäße Wärmedämmung noch Abdichtung gegen Schlagregen) und in der intensiveren Nutzung des Gebäudes als ursprünglich bei der Planung zugrunde gelegt.

Um die Schimmelpilzproblematik grundlegend zu lösen, ist entweder eine grundlegende Sanierung des Gebäudes erforderlich oder nach Abriss des Altbestandes ein Neubau einer zeitgemäßen Einrichtung an gleicher Stelle.

Neubau oder Sanierung

Durch ein örtliches Architekturbüro wurde die Bausubstanz untersucht und ein Sanierungskonzept erstellt.

Die Kosten für eine umfassende Sanierung belaufen sich auf ca. 2.450.000 €.

Allerdings ist zu beachten, dass auch eine grundlegende Sanierung viele Schwachstellen des Gebäudes nicht beseitigen kann:

- Dämmung der Bodenplatte ist nur in Teilbereichen möglich
- Ungünstiges Verhältnis Außenhaut zu Volumen
- Schwierige Gebäudegeometrie führt zu Anschlussproblemen an Dach und Fassade, die oftmals nicht nach den Regeln der Technik herzustellen sind. Dies führt zu weiterhin hohen Risiken und Kosten bei der Bauunterhaltung.
- Energetisch nicht optimal
- Verbleibendes Altbaurisiko
- Viele Räume sind sehr klein und entsprechen nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Kindertagesstätte.
- Fehlende Stellplätze

Der Neubau einer Kindertagesstätte mit gleicher Bruttogeschossfläche (ca. 880 qm) würde Kosten in Höhe von ca. 2.000.000 € verursachen.

Diese Kostenaussage ist lediglich theoretisch relevant, da eine solche Einrichtung in der heutigen Zeit nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Nach heutigem Raumprogramm könnten auf der Fläche von 888 qm lediglich 3 Gruppen betreut werden.

Der Neubau einer 6-gruppigen Einrichtung mit zeitgemäßen Raumprogramm (ca. 1.400 qm) wurde mit 3.2 Mio € veranschlagt.

Eine vergleichende Betrachtung der Varianten Neubau oder Sanierung ist beigelegt.

Da die Vorteile des Neubaus überwiegen, schlägt die Verwaltung vor, die Kindertagesstätte an gleicher Stelle als 6-gruppige Einrichtung neu zu bauen.

Auslagerung

Eine Auslagerung des Kitabetriebes ist sowohl bei der Sanierung als auch beim Neubau erforderlich.

Sachgerecht wäre eine Auslagerung vergleichbar der Lösung für die Städtische Tageseinrichtung für Kinder Stralsunder Straße, d. h. in eine in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort einzurichtende Containeranlage mit dem notwendigen Raumprogramm.

Nach den vorgenommenen Prüfungen steht in Alkenrath keine entsprechende Fläche für die Errichtung einer fünfgruppigen Containeranlage zur Verfügung, wobei allein für den Außenbereich rd. 1.500 qm Außenfläche notwendig sind und eine Herrichtung mit Spielgeräten etc. ebenso erfolgen müsste, wie die Schaffung der notwendigen Stellplätze.

Unter dieser Voraussetzung ist aus Sicht der Verwaltung eine Verlagerung der heutigen fünf Betreuungsgruppen der Städtischen Tageseinrichtung für Kinder Nikolaus-Groß-Straße für den Zeitraum der Umsetzung der Neubaumaßnahme an den Standort Borkumstraße, wo derzeit von der WGL im Rahmen der 2. Tranche eine neue Tageseinrichtung gebaut wird, vorzunehmen.

Es handelt sich hierbei um keine optimale Lösung. Alternative Möglichkeiten sind jedoch nicht gegeben.

Die auf dem Grundstück Borkumstraße aktuell vorhandene Containeranlage mit zweigruppigen Raumprogramm bleibt für den Zeitraum der Neubaumaßnahme der Tageseinrichtung für Kinder Nikolaus-Groß-Straße 2 angemietet, so dass insgesamt am Standort Borkumstraße ausreichend Kapazität zur Verfügung steht (6 Gruppen im Neubau + 2 Gruppen im Container).

Abriss und Ersatzbau

Auf dem Baufeld der abgerissenen alten Kita soll eine 6-gruppige Einrichtung konventionell (massiv) gebaut werden.

Die Planung des Ersatzbaus soll in Anlehnung an bereits realisierte Kita-Modulbauten erfolgen.

Die Vergabe soll als Generalunternehmervergabe erfolgen.

Auf diesem Weg soll in kürzester Zeit eine kostengünstige und wirtschaftliche Einrichtung entstehen.

Baukosten

Die prognostizierten Gesamtbaukosten für den Ersatzbau betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand – 3.200.000,-€ einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin sind die Kosten für die Einrichtung, die Stellplätze und die Außenanlagen enthalten.

Finanzierung

Die notwendigen Mittel werden wie folgt zur Verfügung gestellt.

- 2013: 200.000 € außerplanmäßig
(Deckungsmittel in Höhe von jeweils 100.000 € aus 65010170011074 und 65020170011084)
- 3.000.000 € als außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (DeckungsVE in Höhe von jeweils 1.500.000 € aus 65020170011084 und 65020170011077)
- 2014: 1.700.000 € (im Haushalt 2014 anzumelden)
2015: 1.300.000 € (im Haushalt 2014 anzumelden)

Die Abbruchkosten sind noch nicht abschließend ermittelt. Die dafür notwendigen Mittel sind konsumtiv zu veranschlagen.

Terminplan

Die Auslagerung in das Gebäude Borkumstraße soll Anfang 2014 erfolgen. Nachdem sich daran anschließenden Abriss der Altanlage soll unmittelbar die Errichtung des Ersatzbaus erfolgen.

Nach einer Bauzeit von ca. 1 Jahr kann Mitte 2015 der Rückzug der Kita erfolgen.

Verzicht auf Bau- und Planungsbeschluss

Um die Auslagerungszeit möglichst kurz zu halten, soll bereits im November die Ausschreibung erfolgen (ggfs gemeinsam mit den Ausschreibungen der Kitas Stralsunderstraße und Oulustraße).

Dies ist nur möglich, wenn auf die Vorlage einer Bau- und Planungsbeschlussvorlage verzichtet wird.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Die nichtöffentlichen Anlagen 2 (Sanierungskonzept) und 3 (Sanierungskosten) können von den Mandatsträgern im Ratsinformationssystem Session im Internet als Vorabauszüge eingesehen werden. Die Endfassungen werden ergänzend zur Vorlage in Kürze nachgereicht.

Begründung der besonderen Dringlichkeit

Um die Maßnahme wie erläutert kurzfristig durchführen zu können, muss dieser Beschluss im aktuellen Ratsturnus erfolgen

Anlage/n:

Anlage 1 Vergleich Sanierung Neubau

Anlage 2 Sanierungskonzept

Anlage 3 Sanierungskosten

Anlage 4 Machbarkeitsstudie Neubau 6-guppige Einrichtung

Anlage 5 TerminplanNeubau Kita -Nikolaus-Groß