



Beschlussvorlage

BV0086/2014

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Ausschuss für Familie, Soziales und Kultur		01.07.2014
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		03.07.2014
Hauptausschuss		09.07.2014
Stadtverordnetenversammlung		16.07.2014

Einreicher: Fachdienst III/1 Familie, Kita und Jugend

Betreff: Projektbeschluss zur Erhöhung der Kapazität der Kindertagesstätte Traumland

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Kapazität der Kindertagesstätte Traumland wird durch die Errichtung eines Erweiterungsbaukörpers in modular Bauweise um 40 Plätze für Kinder von 0 bis 3 Jahren erweitert.
2. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich entsprechend Kostenberechnung auf 930.000 €.
3. Grundlage für die Beantragung der Baugenehmigung und die Ausschreibung sind die Zeichnungen (Anlage 1 bis 4), die Kostenzusammenstellung (Anlage 5) sowie der Ablaufplan (Anlage 6).
4. Die Bauantragsunterlagen sind durch die Verwaltung beim Landkreis Oberhavel eingereicht worden. Die Ausschreibung und Vergabe erfolgt nach Bestätigung des Projektbeschlusses.
5. Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt die Verwaltung, die notwendigen Vergaben ohne weiteren Zustimmungsvorbehalt der Stadtverordnetenversammlung und ihrer Gremien durchzuführen (§7 Abs. 2e der Hauptsatzung).
6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, nach Abschluss der Baumaßnahme über die Ergebnisse der Ausschreibung, der Vergabe und über die Projektabrechnung durch eine Mitteilungsvorlage zu informieren.
7. Wesentliche Abweichungen von der Planung (Anlage 1 bis 6) sind der Stadtverordnetenversammlung während der Laufzeit des Projektes anzuzeigen.

Begründung:

I. Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Die Fortschreibung der Prognosen zur Kita- und Schulbedarfsentwicklung im Jahr 2013 wies für den Bereich Kindertagesbetreuung für den Zeitraum bis 2020 einen Bedarf an Kita-Plätzen aus, der die vorhandenen Kapazitäten übersteigt. Mit dem Beschluss zur Haushaltssatzung 2014 wurde diesem hohen Bedarf Rechnung getragen und Vorsorge für die Errichtung eines Hortgebäudes sowie die Erweiterung von Kita-Kapazitäten getroffen. Am 04.03.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Kita- und Schulbedarfsentwicklung (BV 0020/2014) beschlossen. Danach wurden nochmals höhere Bedarfe als noch im Vorjahr prognostiziert.

Parallel zur Entwicklungsplanung wurde mit der BV 0017/2014 der Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Kita-Kapazitäten auf den Grundstücken der Kita Pünktchen und Anton sowie der Kita Traumland sowie zur planerischen Vorbereitung einer Kita-Erweiterung an den Standorten Kita Die Weltentdecker und Kita Schmetterling bei weiter steigendem Bedarf gefasst.

In der Kita Traumland werden Kinder der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre betreut. Zwei der 10 Gruppenbereiche sind für Kinder von 0 – 3 Jahren ausgelegt. Der höhere Bedarf an Kita-Plätzen in Hennigsdorf besteht im Hort- und im Krippenbereich. Dementsprechend soll der Erweiterungsbau für Kinder bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres errichtet werden.

Aufgrund der zeitlich kurzfristig erforderlichen Kapazitäten soll der Erweiterungsbaukörper in Modulbauweise realisiert werden. Die Modulbauweise wurde als konstruktive Ausführungsvariante ausgewählt, da sich die Vorteile gegenüber einer konservativen z.B. Mauerwerksbauweise wie folgt darstellen:

- kurze Bauzeit durch hohen industriellen Vorfertigungsgrad
- qualitativ hochwertiger Standard, der nicht bzw. kaum von einer klassischen Massivbauweise unterschieden werden kann
- weitestgehend Witterungsunabhängiger Aufbau (außer Gründung)
- kurze Montagezeit und somit kurze Bauaktivitäten auf dem Kita-Grundstück (Die Maßnahme muss bei laufendem Kita-Betrieb durchgeführt werden)
- nur ein Vertragspartner für Vorbereitungs-, Bau- und Gewährleistungsphase
- relativ einfacher Rückbau des Baukörpers mit hohen Recyclingmöglichkeiten.

Die Modulbauweise basiert auf einem Raumtragwerk, bestehend aus einer frei tragenden, verschweißten Stahlrahmenkonstruktion, die die Grundlage für das Modulgebäude darstellt. Die Stahlrahmenkonstruktionen werden im Werk unter industriellen Rahmenbedingungen mit fast allen Gewerken in witterungsgeschützten Produktionshallen vorgefertigt und vor Ort zusammengesetzt. Die zusammengesetzten Module ergeben dann ein komplettes Gebäude mit variabler Innenraumarchitektur.

2. Arbeitsstand

Durch die Verwaltung wurde in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro ein Raumkonzept für einen eingeschossigen Baukörper entwickelt. Dieser Baukörper orientiert sich in seinen maximal möglichen Abmaßen an der kleinsten zur Verfügung stehenden Erweiterungsfläche (Kita Die Weltentdecker) und kann somit an allen vier genannten Kita-Einrichtungen in der gleichen Ausführung umgesetzt werden.

Die je Einrichtung durchaus unterschiedlichen Erschließungsbedingungen (Zuwegung und Medienserschließung) werden in dem Baukörper durch drei flexibel tauschbare Raumbereiche

sichergestellt. Ein Vorteil dieser Ausführungsvariante liegt darin, dass für vier mögliche Standorte eine Planung mit geringfügiger Grundrissveränderung und örtlicher Anpassung erforderlich ist. Die beiden weiteren Standorte (Kita Die Weltentdecker und Kita Schmetterling) können dann bei Bedarf innerhalb kurzer Zeit und mit etwas geringerem Planungsaufwand umgesetzt werden.

Nachfolgende Planungsbüros sind bis zu Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) beauftragt. Nach der Zustimmung der Stadtverordneten zum Projektbeschluss sowie der finanziellen Absicherung der Maßnahme soll die Beauftragung der Planung bis zur Leistungsphase 8 (Bauleitung) für den Erweiterungsbau in der Kita Traumland erfolgen:

Objektplanung

MW & Partner Bauingenieure GmbH
Spandauer Allee 2-4
16761 Hennigsdorf

TGA-Planung (Erschließung)

Grütmacher Ingenieurgesellschaft
An der Autobahn 10
16547 Birkenwerder

Vermesser

Noffke & Berteit
Berliner Straße 64A
16540 Hohen Neuendorf

Freianlagenplanung

Uta Henklein Landschaftsarchitektur
Kaskelstraße 19
10317 Berlin

Elektro-Planung (Erschließung)

e-plan-d
Havelkorso 143/145
16515 Oranienburg

Baugrund

Baugrundbüro Wenzel
Lennéstraße 14
15234 Frankfurt (Oder)

Bei den Büros für die Objekt- und die Freianlagenplanung handelt es sich um Planer, die über Erfahrungen im Bau von Kindertagesstätten verfügen. Weiterhin hat das Büro MW & Partner Erfahrungen in der Umsetzung von Baumaßnahmen in modular Bauweise.

Die Bauantragsunterlagen sind durch die Verwaltung beim Landkreis Oberhavel zur Genehmigung eingereicht worden. Die Ausschreibung und Vergabe erfolgt nach Bestätigung des Projektbeschlusses.

Nach der erfolgten Vergabe an einen entsprechenden Anbieter müssen die unter Pkt. 3 des Beschlussvorschlages benannten Unterlagen auf die entsprechenden Systemmaße und ggf. abweichende Ausführungen noch einmal angepasst werden. Über die evtl. erforderlichen Planungsanpassungen sowie das Ergebnis der Ausschreibung werden die Stadtverordneten informiert.

3. Allgemeine Beschreibung zur modularen Erweiterung der Kita Traumland

Die für den Erweiterungsbau zur Verfügung stehende Grundstücksfläche befindet sich zwischen den beiden Hauptgebäuden südlich des vorhandenen Verbindungsflurs. Der Erweiterungsbaukörper soll über einen zusätzlichen kleinen Verbinder eine direkte Anbindung an den vorhandenen Verbindungsflur erhalten und kann somit direkt über den Haupteingang der Einrichtung erreicht werden. Im Bereich der Anbindung vorhandene Höhenunterschiede sollen über Treppen und zusätzliche Rampen barrierefrei ausgeführt werden.

Neben der erforderlichen allgemeinen Geländefreimachung (Abriss der vorhandenen Wege und Rollerbahn) sind zwei Baumfällungen für die Errichtung des Erweiterungsbaukörpers erforderlich. Die Rollerbahn soll 2015 neu gestaltet werden. Die Kosten werden im Rahmen der Haushaltsplanung ermittelt. Für die neu herzustellende Stellplatzanlage, auf dem nord-östlichen Grundstücksbereich, müssen weitere fünf Bäume gefällt werden. Die erforderliche Baumfällgenehmigung mit Erteilung einer Sondergenehmigung für eine Fällung innerhalb der Vegetationszeit liegt der Verwaltung bereits vor.

Die im Bereich des Anschlussbereiches an den vorhandenen Verbindungsflur z.Z. vorhandene Regenwasserversickerungsanlage (Rigole) muss für den Verbindungsbaukörper z.T. zurückgebaut werden und durch eine neue Anlage ersetzt werden. Die nur bis zum 30.06.2015 gültige Wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers in das Grundwasser, wird in diesem Rahmen für das gesamte Objekt inkl. Erweiterungsbau neu beim Landkreis Oberhavel beantragt.

Der in Modulbauweise geplante Erweiterungsbaukörper soll für eine Kapazität von 40 Plätzen für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren ausgelegt werden. Es sollen dafür zwei Gruppenbereiche mit jeweils einem Haupt- und Nebenraum, einer Garderobe und einem Kinderbad errichtet werden. Weiterhin sollen Räume für das dort eingesetzte Personal, ein Personal-WC, ein Abstellraum und ein Hausanschlussraum in den Erweiterungsbau integriert werden. Im Erweiterungsbau entsteht aufgrund des vorgegebenen Baukörpers ein weiterer Raum, welcher z.B. für pädagogische Angebote genutzt werden kann. Die gesamten Nutzungsbereiche sollen durch einen Flurbereich, der aufgrund seiner geplanten Größe und Form auch als Spielflur genutzt werden kann, mit einander verbunden werden.

Die Außenwandkonstruktionen soll je nach Systemanbieter mit den erforderlichen Wärmeschutzmaßnahmen (EnEV Stand 2014) ausgeführt werden. Die Außenwandverkleidung ist in der Kostenberechnung mit einer Putzfassade geplant. Im Rahmen der Ausschreibung soll die Ausführung einer vorgehängten Fassade mit farblich unterschiedlich gestalteten z.B. Eternit- oder Trespaelementen alternativ abgefragt werden. Ein Vorteil dieser Fassadenverkleidung wäre der mögliche weitestgehend witterungsunabhängige Anbau und die sehr robuste und somit hoch strapazierbare Oberfläche dieser Platten.

Großzügig geplante Fenster z.T. als bodentiefe Elemente mit direkten Ausgängen von den Gruppenräumen zu den Spielflächen sorgen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume. Die geplante außenliegende Verschattung an den Fenstern der Gruppennebenräume, sorgt für den erforderlichen Sonnenschutz. Im Bereich der Gruppenhaupträume erfolgt die Verschattung der Fenster über die 3-Meter-tiefen Terrassenüberdachungen.

Die Innenwände sowie die innenseitigen Verkleidungen der Außenwände und Decken bestehen aus Gipskarton und sollen mit einer Vliestapete und einem Anstrich verkleidet werden. Der Fußbodenaufbau soll entsprechend EnEV 2014 gedämmt und mit einem Zementestrich und einem Bodenbelag aus Linoleum ausgeführt werden. Die Nassbereiche sollen mit Wand- und Bodenfliesen ausgeführt werden.

Der Erweiterungsbaukörper soll im Bereich Trinkwasser und Strom über die vorhandenen Medienanschlüsse der Einrichtung versorgt werden. Die Wärmeversorgung (nur Heizung) wird über die im Haus 1 vorhandene HA-Station der Stadtwerke Hennigsdorf realisiert. Die dort vorhandene Anlage aus dem Jahr 1992 soll dafür neu ausgelegt werden. Die

Warmwasserbereitung soll dezentral über elektrisch betriebene 5-Liter-Druckspeicher erfolgen. Die erforderlichen Abwasserleitungen werden an die vorhandenen AW-Grundleitungen der Kita-Einrichtung herangeführt und angeschlossen. Die gesamte Wegeerschließung innerhalb des Gebäudes soll barrierefrei ausgeführt werden. Die Beheizung der Räume erfolgt über klassische Heizkörper. Die weitere Ausstattung der Gruppen- und Sanitärbereiche wird altersentsprechend mit der erforderlichen Möblierung sowie Art und Anzahl an Sanitärobjekten ausgeführt.

Die an den Erweiterungsbau angrenzenden Terrassenflächen und Wege sollen mit großformatigen Gehwegplatten und Betonsteinpflaster, passend zu den vorhandenen Belägen barrierefrei ausgeführt werden.

Die Kita Traumland verfügt über keine eigenen auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze. Im unmittelbaren Umfeld der Einrichtung stehen Parkflächen nur im Bereich der Parkraumbewirtschaftung bzw. für Anwohner mit Parkausweis zur Verfügung. Im Ergebnis der Vorabstimmungen soll dem durch den Erweiterungsbau weiter ansteigenden Stellplatzbedarf mit der Einrichtung einer Stellplatzanlage für insgesamt 5 Fahrzeuge Rechnung getragen werden. Die Mehrkosten in Höhe von ca. 13.500 € sind in der Kostenaufstellung (Anlage 5) bereits berücksichtigt.

4. Betriebskostenvorschau

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Nutzflächen und Kinderzahlen wurden die jährlichen Betriebskosten für den Erweiterungsbaukörper ermittelt. Diese setzen sich auf der Grundlage der Preise 2014 wie folgt zusammen:

Wärmeenergie	6.280,-€
Elektroenergie	2.179,-€
Trinkwasser	430,-€
Abwasser	586,-€
Sonstige Bewirtschaftung*	7.217,-€
Betriebskosten pro Jahr:	ca. 16.692,-€

*(u.a. Unterhalts-, Grund-, Fenster und Wäschereinigung, Entsorgungen, Reinigungs- und Hygieneartikel)

5. Ablaufplan

Der Ablaufplan ist der Anlage 6 zu entnehmen. Nach der erfolgten Zustimmung der Stadtverordneten zum Projektbeschluss kann die Ausschreibung für den Modulbaukörper im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung erfolgen. Nach ggf. erforderlicher Planungsanpassung an die Systemmaße und Ausführungsdetails des zu beauftragenden Bieters und Vorlage der Baugenehmigung soll die Vergabe erfolgen.

Die erforderliche Zeit für die Erstellung der Werkplanung und die Vorfertigung der Module ist bieterabhängig unterschiedlich und kann bis zu 3 Monaten in Anspruch nehmen. Diese Zeit steht für die allgemeine Geländeherrichtung, die Ausführung der Gründungsarbeiten und die Vorbereitung der Medienanschlüsse zur Verfügung. Nach Anlieferung der Module erfolgen die Montage und die Fertigstellung des Gebäudes innerhalb von ca. 2 Monaten. Auch hier muss bieterabhängig mit unterschiedlichen Bauzeiten gerechnet werden. Die Anarbeitung der Außenanlagen kann dann je nach Witterung unmittelbar ausgeführt werden.

6. Kosten / Finanzierung

Nach derzeitigem Planungsstand und der dazu vorliegenden Kostenberechnung betragen die Gesamtkosten für den Erweiterungsbau inkl. Außenanlagen und Stellplatzanlage 930.000 € (Anlage 5).

Der Kostenunterschied zwischen Kostenberechnung (930.000 €) für 40 Plätze am Standort Kita Traumland und der im Haushalt 2014 eingeplanten Summe in Höhe von 820.000,-€ für die Erweiterung der Kita Die Weltentdecker mit 80 Plätzen ist erheblich.

Dafür gibt es verschiedene Gründe. Zum einen ist die Modulbauweise komplex und qualitativ hochwertig wie bei einer konservativen massiven Bauweise. Auch hier sind alle Objekt- und Fachplanungen für die Entwurfs-, Genehmigungs-, Erschließungs- und Freianlagenplanung einzubeziehen. Aufgrund des hohen Zeitdrucks zwischen Feststellen des Kapazitätsbedarfs und der Haushaltsplanung 2014 war die Einbeziehung eines Planungsbüros für die Kostenschätzung nicht möglich.

Die kostenrelevanten Ursachen für die Erhöhung sind:

- Bei der Ermittlung der Kosten für die Planung im Jahr 2013 wurde im Rahmen einer Bieterabfrage die Containerbauweise angeboten. Der Kostenunterschied zwischen Containerbauweise und höherwertiger Modulbauweise beträgt ca. 35 %.
- Der Erweiterungsbau wird direkt an das bestehende Gebäude angebaut. Dadurch entsteht ein zusätzlicher, bisher nicht geplanter Verbinder.
- Durch die Verbindung der beiden Gebäude sind wiederum Anpassungen an den bestehenden Verbindungsgang erforderlich.
- Die sich im Bereich des Erweiterungsbaus befindliche Rigole muss teilweise zurückgebaut und an anderer Stelle neu errichtet werden.
- Entsprechend neuer technischer Standards ist die im Bestandsobjekt vorhandene EMA- und Hausalarmanlage zu trennen. Diese Forderung muss mit der Errichtung des Erweiterungsbaus für das gesamte Objekt umgesetzt werden.
- Am 01.01.2014 ist eine neue Energiesparverordnung mit höheren und entsprechend kostenintensiveren Anforderungen in Kraft getreten. Diese ist aufgrund der längeren Nutzungsdauer anzuwenden.
- Die Bruttogrundfläche hat sich von 544 m² auf 703 m² und damit um 29 % erhöht. Der Flächenanteil pro Kind hat sich dementsprechend von 6.80 m² auf 8.79 m² erhöht und liegt in dem Flächenbedarf von 9 m² BGF pro Kind, der im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Erweiterung der Kita-Kapazitäten (BV 0017/2014) empfohlen wurde. Der Durchschnitt der Hennigsdorfer Kindertagesstätten liegt bei 10,75 m² BGF pro Kind. Die vorliegende Planung berücksichtigt neben den Gruppenräumen auch Lager- und Abstellräume sowie Bereiche für das pädagogische Personal.
- Die Kosten für die Erschließung und die Außenanlagen fallen unabhängig von der Größe des Erweiterungsbaus an und liegen deutlich über den angenommenen Kosten zum Zeitpunkt der Haushaltsplanung. Dies liegt auch daran, dass Aufwand und Umfang etwas höher sind als bei der Kita Die Weltentdecker.
- Auch die Planungskosten fallen für jedes Objekt gesondert sowie für die verschiedenen Gewerke an und liegen ebenfalls deutlich über den angenommenen Kosten der HH-Planung.
- Darüber hinaus beeinflusst die seit dem Sommer 2013 geltende HOAI die Kostenseite "negativ".
- Die allgemeine bundesweite hohe Nachfrage an kurzfristig zu errichtende Kita-Einrichtungen haben zu einem weiteren allgemeinen Preisanstieg geführt (Angebot und Nachfrage).

Abwägung:

Durch die höhere Qualität der Modulbauweise gegenüber der für die HH-Planung 2014 angebotenen Containerbauweise können die zu errichtenden Gebäude nicht nur zeitlich begrenzt genutzt werden. Dies ist mit Blick auf die Fortschreibung der Kita-Bedarfsplanung ein wesentlicher Punkt.

Mit dem Grundsatzbeschluss wurde erläutert, warum aufgrund der Größe der Einrichtungen und

der Grundstücke eine Kapazitätserweiterung um 80 Plätze an einem Standort nicht empfohlen werden kann und dass in der Kita Traumland ein Bedarf insbesondere für Kinder von 0 – 3 Jahren besteht.

Die direkte Anbindung des Erweiterungsbaus bietet optimale Bedingungen für die Nutzer. Sie kann jedoch nur am Standort Traumland realisiert werden.

Die Errichtung eines Baukörpers mit 80 Plätzen am Standort Traumland hätte bezogen auf den Modulbau keine Kostenreduzierung zur Folge. Die Kosten für den Baukörper würden sich verdoppeln. Darüber hinaus sollen Räume für Kleinstkinder im Erdgeschoss geplant werden, so dass eine größere Fläche zusätzlich bebaut werden müsste. Die Planungs-, Erschließungs- und Außenanlagenkosten dagegen würden jedoch nur einmal anfallen. Dies entspricht einer Kostenersparnis von ca. 260.000 € gegenüber der Errichtung von 2 Modulbauten.

Für die Errichtung eines Erweiterungsbaus in der Kita Traumland wurden keine finanziellen Mittel eingeplant. Im Produktsachkonto 54101.785201 – Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen – stehen Mittel aufgrund von Minderauszahlungen in Höhe von 930.000 € zur Verfügung. Diese sollen im Zuge einer außerplanmäßigen Auszahlung für den Erweiterungsbau genutzt werden. Die Stadtverordnetenversammlung muss dieser außerplanmäßigen Auszahlung durch Beschluss zustimmen.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV 0017/2014 – Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Kita-Kapazität
 BV 0020/2104 – Kita- und Schulentwicklungsplanung

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Kosten-Folgekosten-Finanzierung: Zuschüsse (Z) Investitionen (I)
 Erträge (E) Aufwendungen (A)

Produktsachkonto/Jahr	F-Art	2014	2015	2016	2017
Finanzhaushalt					
36502.785101 Auszahlung für Hochbaumaßnahmen		930.000 €			
Ergebnishaushalt	F-Art	2014	2015	2016	2017

Deckung: planmäßig überplanmäßig außerplanmäßig

- Mehreinzahlungen
- Mehrerträge
- Mehrauszahlungen
- Mehraufwendungen

- Mindereinzahlungen
- Mindererträge
- Minderauszahlungen 54101.785201
- Minderaufwendungen

IV. Bericht/Wiedervorlage:

Mitteilung über die Ergebnisse der Ausschreibung, der Vergabe und über die Projektabrechnung

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundriss
- Anlage 4: Ansichten
- Anlage 5: Kostenzusammenstellung
- Anlage 6: Ablaufplan

Hennigsdorf, 20.06.2014

Bürgermeister