



## Beschlussvorlage

BV0064/2023

Für die öffentliche Sitzung

| Beratungsfolge                             | Abstimmungsergebnis | Datum      |
|--|---------------------|------------|
| Ausschuss für Familie, Soziales und Kultur |                     | 27.06.2023 |
| Bau-, Planungs- und Umweltausschuss        |                     | 29.06.2023 |
| Hauptausschuss                             |                     | 04.07.2023 |
| Stadtverordnetenversammlung                |                     | 11.07.2023 |

**Einreicher: Bürgermeister**

vorgelegt von: **Fachdienst III/5 Gemeindliche Aufgaben Kindertagesbetreuung**

**Betreff: Projektbeschluss für die Erneuerung der Holzfenster, Holztüren und der Verschattungsanlagen in Teilbereichen der Kita Biberburg**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Erneuerung der Holzfenster, Holzaußentüren und der Verschattungsanlage in Teilbereichen der Kita Biberburg in der Dahlienstraße 22.
2. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich entsprechend der derzeitigen Kostenberechnung auf 676.343,00 EUR.
3. Grundlage für die weitere Planung und Erstellung der Ausschreibungen sind die Darstellungen (Anlage 1 und 2), die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Anlage 3), die Kostenzusammenstellung (Anlage 4) sowie der Projektablaufplan (Anlage 5).
4. Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt die Verwaltung, die notwendigen Vergaben ohne weiteren Zustimmungsvorbehalt der Stadtverordnetenversammlung und ihrer Gremien durchzuführen (§7 Abs. 2e der Hauptsatzung).
5. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, über die Ergebnisse der Ausschreibung und Vergabe sowie die Umsetzung der Maßnahme nach Abschluss der Baumaßnahme über eine Mitteilungsvorlage zu informieren.
6. Wesentliche Abweichungen von der Planung, dem Bauablauf und der Finanzierung sind der Stadtverordnetenversammlung während der Laufzeit des Projektes anzuzeigen.

## **Begründung:**

### **I. Sachverhalt**

#### **1. Vorbemerkung**

Die Kita Biberburg, Dahlienstraße 22 wurde im Jahr 2000 erbaut. Das Gebäude besteht aus zwei Etagen und hat eine Gesamteinrichtungskapazität von 183 Plätzen. Beim Bau der Kita kamen Holzfenster und Holztüren als raumabschließende Bauelemente zum Einsatz. Diese Holzeinbauten sind im südwestlichen Bereich über die Jahre stark verwittert. Durch die unmittelbare Nähe der z.T. ebenerdigen Holzfronten zu den gepflasterten Außenflächen im Erdgeschoss wurde das Material über die Zeit durch u.a. Spritzwasser bei Regenereignissen stark beansprucht. Zusätzlich sind auch die nicht bodennahen Fronten im Erdgeschoss und Obergeschoss in Teilen stark durch Witterungseinflüsse beschädigt. Ein im Jahr 2010 erfolgter Schutz- und Pflegeanstrich hat einen zeitlich begrenzten Materialschutz ergeben. Nachfolgende und regelmäßig ausgeführte Instandsetzungsmaßnahmen waren häufig sehr aufwendig, entsprechend kostenintensiv und führten nur bedingt zu einem langanhaltenden Schutz der Holzbauteile.

Wir beabsichtigen daher, alle Tür- und Fensterfronten im südwestlichen Bereich auszutauschen. Um zukünftig einen besseren Schutz gerade vor Witterungseinflüssen zu erhalten und somit ähnliche Schäden zu vermeiden, sollen Holzfenster mit einer Aludeckschale bzw. Kunststofffenster zum Einsatz kommen.

Die in der Kita Biberburg vorhandene Verschattungsanlage als außenliegende Raffstoreanlage wurde ebenfalls im Erbauungsjahr der Kita installiert und ist mittlerweile in einem austauschwürdigen Zustand. Die Komponenten Motoren, Seilführungen und Kipplamellen sind über die Jahre durch die mechanische Beanspruchung stark verschlissen. Der Abnutzungsgrad der Anlage ist bei Hoch- und Runterfahrten akustisch deutlich zu vernehmen und sorgt in der unmittelbaren Umgebung bei Anwohnern bereits für Unmut.

Da die Anlage in das Gefahrenmanagement (Hochfahren der Anlage bei Gefahrenmeldung) des Objektes integriert ist, stellt diese veraltete Anlage, bei einem Ausfall zusätzlich ein Risiko im Evakuierungsfall dar. Im Rahmen der Fenstererneuerung müsste die vorhandene Verschattungsanlage ohnehin demontiert und anschließend wieder angebaut werden, was technisch sehr aufwendig ist, zu weiteren Schäden führen kann und aufgrund der bereits vorhandenen Mängel nicht zu empfehlen ist. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme soll daher auch die vorhandene Verschattungsanlage komplett erneuert werden.

#### **2. Arbeitsstand**

Für die Vergabe der erforderlichen Planungsleistungen erfolgte Mitte 2022 eine beschränkte Ausschreibung vorerst für die Leistungsphasen 1 – 3 mit der Erweiterungsoption bis zur Leistungsphase 8. Der Auftrag wurde am 14.06.2022 an das Ingenieurbüro Hauer aus Hohen Neuendorf vergeben. Die konkrete Beauftragung der Leistungsphasen 5-8 erfolgt nach Bestätigung der Beschlussvorlage durch die Stadtverordneten.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde zur Entscheidungsfindung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (WiBe) erstellt. Diese beinhaltet die Bewertung der unterschiedlichen Materialien, wie folgt:

- Variante 1: Holz mit Aluminiumdeckschalen
- Variante 2: Holz
- Variante 3: Kunststoff

Eine Ausführung der Fenster in Aluminium wurde aus Kostengründen nicht näher betrachtet. Das Material Aluminium kommt jedoch aufgrund der hohen mechanischen Belastbarkeit im Bereich der stark frequentierten Eingangstüren zum Einsatz.

In der WiBe wurden die o.g. drei Varianten, bei Berücksichtigung einer gleichen Verglasung (3-fach Isolierverglasung  $U_w=1,0$ ) in Bezug auf folgende Kriterien mit einander verglichen:

- Wartung / Unterhaltung
- Belastungsfähigkeit
- Optik / Haptik
- Einbruchsicherheit
- Nutzungsdauer
- Instandhaltungskosten
- Anschaffungspreis

Dabei ergab sich folgende Kurzzusammenfassung. Die kostengünstigste Variante, jedoch aber auch die mit der geringsten Nutzungsdauer stellt die raumabschließende Fassade mit Kunststofffenstern dar. Wird jedoch die Lebensdauer der Ausführung in Holz gleichgestellt, so ist die Kunststoffvariante die Teuerste, im Vergleichszeitraum (60-Jahre), da diese im gleichen Zeitraum zweimal neu errichtet werden muss. Bezogen auf die gesamte Nutzungsdauer und infolge der höheren Instandhaltungskosten ist auch die Ausführung in Holz (Variante 2) teurer als die Ausführung in Holz mit Aludeckschale (Variante 1). Die Ausführung in Holz mit Aludeckschale (Variante 1) ist in der Anschaffung am kostenintensivsten, bietet aber zugleich für den Mehrpreis auch Vorteile hinsichtlich der Dauerhaftigkeit, erhöhtem Einbruchschutz und der geringeren Kosten bezogen auf den Vergleichszeitraum (60-Jahre). Ein nicht zu vernachlässigender Punkt ist die Optik und Haptik der Fensteranlagen. Rahmenprofile aus Holz haben gegenüber Kunststofffenstern, diesbezüglich ein sehr warmes und somit angenehmes Erscheinungsbild besonders für den Innenraum.

Weitere Angaben zur WiBe können der Anlage 3 entnommen werden. Unter Ansatz der vorgenommenen Bepunktung ergibt sich folgende Rangfolge (Bewertung): 1. Platz mit 20 Pkt. die Variante 1 (Holzfenster mit Aludeckschale), 2. Platz mit 16 Pkt. die Variante 3 (Kunststofffenster) und den 3. Platz mit 15 Pkt. belegt die Variante 2 (Holzfenster). Der FD Gemeindliche Aufgaben Kindertagesbetreuung folgt der Empfehlung des Planungsbüros, für die Umsetzung der Variante 1 (Holzfenster mit Aludeckschale).

### **3. Baubeschreibung**

Die derzeit vorhandene Aufteilung der Fensterelemente ist sehr kleinteilig und hat darüber hinaus sehr viele, z.T. auch überschüssige Fenster- und Oberlichtflügel. In Rücksprache mit der Kitaleitung ist eine Reduzierung von Fensterflügel gewünscht. Demnach wurde die Aufteilung gemäß beigefügter Fensterneuaufteilung vereinfacht und die Anzahl der Lüftungsflügel reduziert (siehe Anlage 1).

#### **Umfang der Baumaßnahme:**

Der Umfang der auszutauschenden Fenster, Türen und Sonnenschutz kann dem beigefügten Positionsplan (Anlage 2) entnommen werden. Im Zuge des Fenster- und Türenaustauschs werden auch die Innen- und Außenfensterbänke erneuert. Die Außenfensterbänke werden wie vorhanden wieder in Titanzink ausgeführt und die inneren Fensterbänke werden aus strapazierfähigen HPL-beschichteten Bauelementen neu hergestellt.

Für den Ausbau der vorhandenen Fensteranlagen muss die raumseitige Gipskartondecke in einem Streifen von ca. 20-30cm zurückgebaut und nach Montage der neuen Fenster wiederhergestellt werden. Der Bodenbelag sowie die seitlichen Anschlussbereiche sollen beim Aus- und Einbau nicht bzw. nur gering in Mitleidenschaft gezogen werden. Eine umlaufende innenseitige Verleistung im Farbton der Fenster, soll die neuen Bauanschlussfugen nach dem Einbau der neuen Fenster, technisch und optisch sauber abdecken.

Im Außenbereich der bodentiefen Fenster im Erdgeschoss muss zum Aus- und Einbau der Fenster und Türen der unmittelbar angrenzende Oberflächenbelag entfernt werden. Dieser besteht aus Kleinsteinpflaster bzw. Asphalt. Der erdberührte Sockel der Fenster und Türen muss zwingend freigelegt werden, damit eine fachgerechte Abdichtung der neuen Fenster zum Baukörper durchgeführt werden kann.

Aus Sicherheitsgründen werden die Fensterbeschläge in den Gruppenräumen, insbesondere im Obergeschoss mit der Funktion Kipp-vor-Dreh ausgestattet. Konkretisierende und somit abschließende Abstimmung zur Ausführung erfolgen hier noch im Rahmen der weiteren Planung unter enger Einbeziehung der Kita-Leitung.

#### **4. Ablaufplan**

Die Ausführung der Arbeiten ist in der Zeit von März 2024 bis August 2024 geplant. Der konkrete Ablauf der Planung und der Umsetzung kann der Anlage 5 entnommen werden.

Die Durchführung des Fenster- und Türenaustauschs sowie die Erneuerung des Sonnenschutzes erfolgt abschnittsweise und umfasst in einem Bauabschnitt jeweils einen Gruppenbereich im Erd- und Obergeschoß. Es werden insgesamt 5-Bauabschnitte umgesetzt. Die Arbeiten werden mit der Kitaleitung zeitlich als auch räumlich vor Ausführung abgestimmt. Dies gilt insbesondere für die Arbeiten im Obergeschoß, hier kann der Transport der alten und neuen Fenster / Türen nur durch das Gebäude erfolgen. Im Erdgeschoß erfolgt der Transport über die Außenanlagen. Die Inanspruchnahme der Außenflächen begrenzt sich auf den notwendigsten Flächenbedarf pro Bauabschnitt, so dass für den Kitabetrieb immer hinreichend Außenflächen zur Verfügung stehen.

Die Verkehrssicherheit des unmittelbaren Baubereiches als auch Transportwege im Außenbereich wird durch Stellung von Bauzäunen hergestellt. Als bald ein Bauabschnitt abgeschlossen ist, wird die Verkehrssicherung als auch das Gerüst zum nächsten Bauabschnitt umgestellt.

Um die absehbaren Nutzungseinschränkungen auszugleichen wird durch den FD Trägeraufgaben Kindertagesbetreuung, je nach tatsächlicher Auslastung der Einrichtung, eine temporäre Erhöhung der Einrichtungskapazität vom Hort der Großen Biber in Betracht gezogen. Vorschulkinder aus der Kita Biberburg, die zum großen Teil auch in die Biber-Grundschule eingeschult werden, könnten dann bei Bedarf bereits ihr ca. letztes halbes Kita-Jahr im Hort der Großen Biber betreut werden.

#### **5. Kosten / Finanzierung**

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich entsprechend Kostenberechnung (Stand: 19.05.2023) auf 676.343,00 EUR. In der Anlage 4 sind die Gesamtkosten nach Kostengruppen zusammengestellt.

## **II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen**

-keine-

III. Finanzielle Auswirkungen  ja  nein

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

| Produktsachkonto/Jahr | F-Art | 2023         | 2024        | 2025 | 2026 |
|-----------------------|-------|--------------|-------------|------|------|
| Finanzhaushalt        |       |              |             |      |      |
| 36507.785101          | I     | 621.500,00 € | 54.843,00 € |      |      |
| Ergebnishaushalt      | F-Art | 2023         | 2024        | 2025 | 2026 |
|                       |       |              |             |      |      |

Deckung:  planmäßig  überplanmäßig  außerplanmäßig

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mehreinzahlungen | <input type="checkbox"/> Mindereinzahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehrerträge      | <input type="checkbox"/> Mindererträge      |
| <input type="checkbox"/> Mehrauszahlungen | <input type="checkbox"/> Minderauszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehraufwendungen | <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen |

**Anlagen:**

- Anlage 1 Ansichten Fensterneuaufteilung
- Anlage 2 Positionsplan Grundriss
- Anlage 3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Anlage 4 Kostenaufstellung
- Anlage 5 Projektablaufplan

Hennigsdorf, 13.06.2023

gez. Th. Günther  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister