



— — — — —

ZEPPELIN-STIFTUNG

Unsere Stiftung – Ganz nah am Menschen

Ergebnisse der Prüfaufträge für das Neubauprojekt „Karl-Olga-Park“

- 08.04.2019: FVA
- 09.04.2019: PBU
- 10.04.2019: KSA
- 29.04.2019: GR



Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2018

1. Zustimmung zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung
2. Festsetzung Baubudget auf 31.100.000 €
3. Zustimmung zu außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen im HH-Plan 2019 in Höhe von 4.208.175,74 €
4. Beauftragung der Verwaltung zur zügigen Umsetzung

Gleichzeitig Erteilung von Prüfaufträgen

- Umsetzung eines Gründaches
- Vorsehung eines E-Bike-Ladestellenschranks sowie Elektroladesäule für Pkw´s
- Aufgliederung Kostenberechnung nach Kostengruppen
- Vorlage Stellplatzberechnung



Weitere noch zu beratende und zu beschließende Themen

- Nachtrag zusätzliche Handwasch-/Hygienebecken und Ausguss-/Putzbecken
- Provisorische Wärmeversorgung KOH während Bauphase

a.) Gründach – Umsetzung, Größe, Kosten

- Grundsätzlich möglich und ökologisch natürlich sinnvoll
- Keinen Einfluss auf Kosten und Ausführung PV-Anlage
- Jedoch zu beachten, dass
 - Grün öfters zurückgeschnitten werden muss
 - unter den Modulen wenig wächst
- Insgesamt 3.365 qm begrünbar
- Gesamtkosten rd. 420.000 €
- Abschreibungen dieser Kosten über Investitionskostenanteil der Pflegesätze nicht refinanzierbar
- Liegen bereits jetzt schon über Kostenrichtwert des Landes je Platz
- Nicht refinanzierbare Belastung in GuV von 7.000 € / Jahr

a.) Gründach - Umsetzung, Größe, Kosten

- Dagegen Ersparnis bei Niederschlagswassergebühr in Höhe von rd. 720 € / Jahr
- Wird bei Pflegesatz jedoch in Abzug gebracht
- In GuV damit keine positive Auswirkung

a.) Gründach – planerische Änderungen

- Erhöhte Anforderungen Dachabdichtung
- Systemkonforme Unterkonstruktion PV-Module
- Berücksichtigung Retentionssystem
- Reduzierung PV-Module, um Wachstum Vegetation zu ermöglichen
- Anpassung Attikahöhen
- Schächte, Stützen und Sammelkanäle
- Trennanlagen, Schutzanlagen bzw. Vlies
- Einbau von Substrat und Einsaat

a.) Gründach – Haltbarkeit

- Bewässerung unüblich
- Bei andauernder Hitzeentwicklung Austrocknung möglich, jedoch keine Zerstörung
- Erfahrungsgemäße Lebenserwartung von Flachdachabdichtungen (Impulsprogramm Bau zum Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten)

Nr. 29 Flachdachabdichtungen	Lebenserwartung von – bis (Jahre)	Mittlere Lebenserwartung (Jahre)
Ohne Schutzschichten	15 – 30	20
Mit Schutzschichten (bekiest, begrünt)	20 – 40	30
Extensive Begrünung	30 – 50	40

b.) Elektroladesäule für Autos und E-Bike-Ladestellenschrank

- Elektroladesäule für Autos
 - Dadurch Verlust von zwei Stellplätzen
 - Steuer- und stiftungsrechtliche Probleme
 - Dürfte nicht aus zeitnah zu verwendenden Mitteln der ZE finanziert werden
 - Betrieb zwar durch SWSee möglich, jedoch Anschaffungsfinanzierung durch Stadt bzw. ZE
 - Bei Finanzierung aus freier Rücklage der ZE wäre kostendeckende Vermietung gefordert
 - SWSee erwartet jedoch kostenfreie Zurverfügungstellung

b.) Elektroladesäule für Autos und E-Bike-Ladestellenschrank

- Elektroladesäule für Autos
 - SWSee erstellt derzeit Konzeption für Errichtung Elektroladesäulen im Stadtgebiet
 - Hier Tankstelle an Löwentaler Straße denkbar
 - Damit genannte Schwierigkeiten gelöst und Wunsch des Gemeinderates nachgekommen

- E-Bike-Ladestellenschrank
 - Gleiche Problematik wie bei Elektroladesäule für Autos
 - SWSee wird gebeten, auch dies im gesamtstädtischen Konzept am Karl-Olga-Park zu prüfen und umzusetzen

c.) Nachtrag zusätzliche Handwasch-/ Hygienebecken und Ausguss-/Putzbecken

- Gesundheitsamt fordert zusätzlich
 - 20 Hygienebecken
 - Küchen, Wohnbereiche und Dienstzimmer
 - Kita-Bereich
 - 6 Putzbecken
 - Waschmaschinen-/Trocknerraum
 - Zentrales Pflegemittelager
 - Nassraum für Zentrale Reinigung
 - Werkraum Hausmeisterei
 - HWR-Raum Tagespflege
 - Werkraum Kita
 - 2 Bodenabläufe
 - Waschmaschinen-/Trocknerraum
 - Nassraum für Zentrale Reinigung
 - **Mehrkosten: rd. 59.600 €**

d.) Aufgliederung Kostenberechnung

- Kostenberechnung nach DIN 276 wunschgemäß nach Kostengruppen aufgliedert
- Kosten Gründach und Nachtrag unter Nr. c.) berücksichtigt
- Erhöhung Baubudget im Vergleich zur bisherigen Beschlussfassung Gemeinderat
 - von 31.100.000 €
 - auf 31.580.000 € (gerundet)
 - Kostensteigerung in Höhe von 480.000 €

d.) Aufgliederung Kostenberechnung

Kostengruppe	Anteil Kita in €	Anteil Tagespflege in €	Anteil Kurzzeit- und Dauer-pflege in €	Gesamt in €
KG 100 Grundstück	0,00	0,00	0,00	0,00
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	19.012,90	4.657,40	83.135,75	106.806,05
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	1.959.169,45	506.848,57	9.180.379,86	11.646.397,88
KG 400 Bauwerk – Techn. Anlagen	755.077,76	249.019,76	4.193.788,56	5.197.886,09
KG 500 (Sondernutzungsrecht Parkplatz) Außenanlagen und Freiflächen	23.062,85	6.589,39	36.241,62	65.893,85
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	415.996,05	50.275,30	515.996,95	982.268,30
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	557.014,27	65.230,10	1.051.124,46	1.673.368,82
KG 700 Baunebenkosten	922.762,41	218.303,28	3.725.359,33	4.866.425,01
Summen	4.652.065,69	1.100.923,80	18.786.026,53	24.539.046,00
Zzgl. 19 % MwSt	883.892,48	209.175,52	3.569.345,04	4.662.418,74
Summen Brutto	5.535.958,17	1.310.099,32	22.355.371,57	29.201.464,74
Zzgl. Kostensteigerungen	450.381,77	106.592,61	1.818.851,78	2.375.826,16
Gesamt Brutto	5.986.339,93	1.416.691,94	24.174.223,35	31.577.255,22

e.) Stellplatzberechnung

- Am 10.07.2018 zwischen Architekten und Bauordnungsamt abgestimmt (siehe Anlage zur Sitzungsvorlage)
- 20 vorgesehene Stellplätze sollten erfahrungsgemäß ausreichend sein
- Besucherfrequenz im Pflegebereich unter der Woche geringer als am Wochenende
- Frequenz im Kita-Bereich dagegen umgekehrt
- Mitarbeitende und zukünftig ggf. Familientreff können weiterhin alte Tiefgarage KOH nutzen
- Fahrradabstellplätze werden in vorgesehener Zahl geschaffen

f.) Provisorische Wärmeversorgung des KOH während der Bauphase

- Bisher Wärmeversorgung des KOH über Hallenbad
- Nach Stilllegung ist damit alternative Wärmeversorgung erforderlich, bis Neubau KOP fertiggestellt ist
- Lösung mit provisorischer Wärmeversorgung geplant
- Gesamtkosten in Höhe von rd. 194.000 €
- Kaufvariante günstiger als Mietlösung
- Genehmigung als außerplanmäßige Ausgaben, da bei Planung zum Doppelhaushalt 2018/2019 Investitionsbedarf noch nicht ersichtlich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!