

<b>ZEPPELIN-STIFTUNG FN</b> <b>Sitzungsvorlage</b> <b>Drucksache-Nr. 2019 / V 00131</b>	Ausfertigungen: Amt für Bildung, Betreuung und Sport, AVL, BOA, DEZ4, SBA, SU
Dienststelle: Amt für Bildung, Betreuung und Sport Aktenzeichen:	29.04.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input type="checkbox"/> OB Brand _____ <input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____	

<b>Betreff: Erweiterung Kindergarten zum Guten Hirten - Ergebnis Machbarkeitsstudie Grundsatzbeschluss</b> Anlage(n): Raumprogramm			
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer:      Dunkenberger, Stefan - 20 min.
---

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	01.07.2019	Vorberatung	öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	03.07.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.07.2019	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
---

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

**Kosten:**  einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: EUR  
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: 7.500.000 EUR  
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: EUR  
Sachkosten Betrag: EUR

**Zuschüsse**  einmalige Einzahlung Betrag: EUR  
**bzw.**  
**Beiträge:**  laufende (jährlich) Betrag: EUR

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Stadt  Ergebnis-HH  Finanz-HH Kontierungen:  
 Stiftung  Ergebnis-HH  Finanz-HH Kontierungen: PSP 7.36500101H0571

**Zur Verfügung stehende Mittel**

Planansatz im lfd. Jahr: 4.700.000 EUR  
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: 300.000 EUR  
Noch bereitzustellen: 2.500.000 EUR  
Deckungsvorschlag: In der Fortschreibung des Investitionsprogramms

**Auszufüllen durch die Stiftungspflege:**

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.  
 Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

 Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

 befürwortet.  
 nicht befürwortet.

07.06.2019

gez. i. V. Forstenhäusler

Datum

Unterschrift des Stiftungspflegers

## **Beschlussantrag:**

1. Der Empfehlung der Verwaltung zum Abbruch und Neubau einschließlich Erweiterung des Kindergartens auf 6 Gruppen wird zugestimmt.
2. Der bisher 3-gruppige Kindergarten mit rund 612 qm soll gemäß maßgebendem Raumprogramm (siehe Anlage 1) um weitere 3 Gruppen auf insgesamt 6 Gruppen mit rund 1.492 qm erweitert werden. Dies soll in einem Neubau realisiert werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung für einen Neubau auf Grundlage des Raumprogramms nach Anlage 1 mit gesamt rund 1.492 qm zu erstellen und dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf über ein VgV-Verfahren mit Wettbewerb (Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge) umzusetzen. Die Vorgaben des Raumprogrammes, des pädagogischen Konzeptes und der städtebaulichen Maßgaben sind zu berücksichtigen.
5. Die Kosten zum aktuellen Planungsstand in Höhe von 7,5 Mio. € werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
6. Die notwendigen Haushaltsmittel werden in den Jahren 2019 – 2023 zur Verfügung gestellt und aktuell in der Fortschreibung des Investitionsprogrammes berücksichtigt.

## Begründung:

### 1. Einleitung

Der Kindergarten Zum Guten Hirten ist eine 3-gruppige Einrichtung mit Verlängerten Öffnungszeiten (1 Altersgemischte Gruppe, 1 Kindergartengruppe und 1 Heilpädagogische Gruppe) unter der Trägerschaft der katholischen Gesamtkirchengemeinde. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung. Notwendige Sanierungsmaßnahmen sowie betriebsnotwendige bauliche Veränderungen fallen daher in die Zuständigkeit der Zeppelin-Stiftung. Neben dem Kindergarten befindet sich das Jugendheim der katholischen Kirchengemeinde, welches ebenso Eigentum der Zeppelin-Stiftung ist.



<https://www.google.de/maps/place/Lilienstra%C3%9Fe+3,+88046+Friedrichshafen/@47.6682511,9.4892067,190m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x479b0092ce657f99:0xea3cf3f12a3d08ca!8m2!3d47.66812!4d9.48943>

Die Erweiterung des Kindergartens Zum Guten Hirten steht im Zusammenhang mit dem geplanten Trägerwechsel der evangelischen und katholischen Gesamtkirchengemeinden für das Kinderhaus Habakuk, den Kindergarten Kitzenwiese und der Krippe Zwergenhaus. Die Planungen des Trägerwechsels werden von den zuständigen kirchlichen Gremien befürwortet. In der Sitzungsvorlage (2018/V00055) vom 23.04.2018 wurde dargestellt, dass sehr dringend weitere Betreuungsplätze benötigt werden. Daraufhin wurden von Seiten des Stadtbauamt (SBA) die Planungen aufgenommen.

Es sollte geprüft werden, inwiefern sich das Jugendheim für eine zunächst 2-gruppige Erweiterung eignet. Sofern sich dieses hierfür nicht eignet, sollte der Abriss des Hauses und ein mindestens 2-gruppiger Anbau an den Kindergarten untersucht werden.

Im Zuge neuer Erkenntnisse zum weiter steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen bat das Amt für Bildung, Betreuung und Sport daraufhin die Erweiterung um drei Gruppen zu untersuchen.

Die nunmehr gesamtheitlich geplante 6-gruppige Einrichtung soll aus zwei Krippengruppen (1 VÖ-Gruppe und 1 GT-Gruppe) und vier Kindergartengruppen (2 VÖ-Gruppen, 2 GT-Gruppen) bestehen. Eine der beiden VÖ-Gruppen bildet die Heilpädagogische Gruppe. Grundsätzlich kann und soll jede Gruppe in den Kindertageseinrichtungen integrativ geführt werden. Insbesondere bei Neubaumaßnahmen wird hierauf verstärkt geachtet.

Durch das Amt für Bildung, Betreuung und Sport, Abteilung Kindertageseinrichtungen, wurde in Zusammenarbeit mit dem katholischen Träger das Raumprogramm abgestimmt und ist der Anlage beigefügt. Anhand dieses Raumprogramms wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

## **2. Bautechnische / planerische Erläuterungen zum Gebäude**

Zur grundlegenden Erfassung des notwendigen Umfangs der Baumaßnahme hat das Stadtbauamt eine Bausubstanzuntersuchung und eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen.

Beinhaltet waren folgende Punkte:

1. Bausubstanzuntersuchung des Jugendheims
2. Bausubstanzuntersuchung des 3-gruppigen Bestandskindergartens
3. Machbarkeitsstudie für die Erweiterung auf eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung

### **2a. Bausubstanzuntersuchung Jugendheim**

#### Allgemeines

Das rund 55 Jahre alte Gebäude (Baujahr 1965) befindet sich nahezu im Originalzustand und weist dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Verschleißerscheinungen auf.

Im Jugendhaus fanden durch die Stadt Friedrichshafen kaum Bauunterhaltsmaßnahmen statt. Durch das Stadtbauamt wurden lediglich 1995 die Fenster und 2012 das Eingangselement erneuert.

#### Barrierefreiheit

Das Jugendheim ist zweigeschossig ausgeführt, wobei das Untergeschoss zur Hälfte im Boden eingegraben ist. Der Hauptzugang des Jugendheimes liegt ebenerdig, die Geschosse selbst sind durch den Halbversatz jedoch nur über eine Treppe erreichbar. Die Anforderung der Barrierefreiheit wird daher nicht erfüllt.

#### Schadstoffe

Die Schadstoffuntersuchung erfolgte für den Bereich Jugendheim. Für die untersuchten Bauteile konnten, bis auf die im Folgenden genannten Punkte, keine Schadstoffe festgestellt werden.

- Rohrisolierungen und Fußbodendämmung (künstliche Mineralfasern)
- Verdacht auf PCB – haltige Vorschaltgeräte

Ein weiterer Verdacht auf vorhandene Schadstoffe besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

#### Bauphysikalische Bedingungen und Anforderungen der ENEC

2013 wurde durch das kommunale Energiemanagement des Stadtbauamtes eine Bestandsbewertung unter energetischen und wirtschaftlichen Kriterien durchgeführt, mit der Einschätzung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von etwa 5 bis maximal 10 Jahren. Eine energetische Sanierung der kompletten Fassade sowie der Heizungsanlage wird hierbei dringend empfohlen.

Beide Gebäude wurden massiv in Mischbauweise mit teils gemauerten Wänden und teils Betonfertigteilen erstellt. Insbesondere der Kindergarten weist durch die räumliche Gestaltung eine große Hüllfläche auf, die aus heutiger Sicht als energetisch nicht effizient zu bewerten ist.

## Übersicht über die gravierendsten Mängel des Jugendhauses:

- Undichtigkeiten im Dachbereich sowie daraus resultierende Schäden wie Risse, Abplatzungen, freiliegende Bewehrung und Rostspuren an den Rippendecken
- Betonschäden am Vordach über dem Haupteingang mit deutlich erkennbarer Karbonatisierung des Betons und „Tropfsteinbildung“
- Bauteile entsprechen nicht der EnEV 2014

Die Betonüberdachung zwischen Jugendheim und Kindergarten ist schadhaft und wird vom Prüfer für Baustatik in Teilbereichen als nicht mehr standsicher eingestuft. Die betroffenen Stellen werden momentan als Übergangslösung mittels Sprießen abgestützt.

## Technische Gebäudeausrüstung Jugendheim

Die technische Gebäudeausrüstung befindet sich in einem funktionierenden Zustand. Die notwendigen Wartungen, Prüfungen und Untersuchungen werden regelmäßig durchgeführt. Die wesentlichen Mängel, welche so nicht belassen werden können, werden im Folgenden aufgelistet:

### 1. Entwässerung

- Die Untersuchung der Abwasserleitungen fand hauptsächlich im Bereich Kindergarten statt (Ergebnisse s. Punkt 2b „Bausubstanzuntersuchung Kindergarten“).

### 2. Heizungs- und Wasseranschluss

- Aufgrund der engen Vernetzung zwischen Jugendheim und Kindergarten hinsichtlich Heizungs- und Wasseranschluss wird dieser Punkt im Folgenden für beide Gebäude gemeinsam betrachtet.
- Der Heizungs- und Wasseranschluss für beide Gebäude befindet sich im Untergeschoss des Jugendheimes, -1.23m unter dem Erdgeschossniveau des Kindergartens. Die Anbindung des nicht unterkellerten Kindergartens erfolgt über einen Installationskanal im Boden. Hier wurden deutliche Feuchtespuren festgestellt. Die Ursache konnte nicht eindeutig festgestellt werden.
- Die Trinkwasserhygiene entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Trinkwasserverordnung. Die zum Großteil bauzeitlichen Leitungen (verzinktes Stahlrohr) sind nach heutigem Stand zu groß dimensioniert. Die Dämmung weist, soweit ersichtlich, Beschädigungen auf. Durch Umstrukturierungen des WC-Bereiches im Kindergarten sowie im Bereich ehemaliges Wohnhaus sind diverse Totleitungen entstanden. Die durch die Stadt Friedrichshafen regelmäßig veranlassten Trinkwasserprüfungen haben bisher keine Auffälligkeiten gezeigt
- Der Gas-Kessel (Bj. 1983) entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Die Heizungsleitungen im Kindergarten sind in nicht einsehbaren Unterflurkanälen im Boden verlegt. An den Austrittstellen sind deutliche Rostspuren erkennbar. Die Dämmung ist, soweit im Bereich Jugendheim erkennbar, beschädigt. Die geplante Erneuerung des Heizsystems wurde bisher aufgrund der anstehenden Erweiterung/Generalsanierung verschoben.

### 3. Elektroinstallation

- Die bauzeitliche Elektroinstallation befindet sich in einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand. Eine Erneuerung oder Sanierung fand nicht statt. Der Bestand ist dementsprechend veraltet und entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.
- Die Räume des Jugendheimes haben keine Rauchmelder. Zwischenzeitlich wurde seitens der katholischen Kirchengemeinde eine brandschutztechnische Begehung veranlasst. Die bemängelten Punkte werden, soweit bekannt, umgesetzt.
- Die Ringerder der Blitzschutzanlage liegen z.T. offen auf dem Erdreich. Die Verteiler haben keinen Überspannungsschutz.

## **2b. Bausubstanzuntersuchung Kindergarten**

### Allgemeines

Das rund 55 Jahre alte Gebäude (Baujahr 1965) befindet sich nahezu im Originalzustand und weist dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Verschleißerscheinungen auf.

Im Kindergarten wurden neben dem laufenden Bauunterhalt sowie kleineren Umstrukturierungen der Räumlichkeiten mit daraus resultierenden Umbauarbeiten zudem drei Modernisierungen durchgeführt. 1995 wurden die Fenster erneuert, 2003 und 2009 wurden die Flachdächer aufgrund von Undichtigkeiten, insbesondere im Bereich der Lichtkuppel, instandgesetzt.

### Barrierefreiheit

Der Kindergarten ist eingeschossig und im Bereich ehemaliges Wohnhaus zweigeschossig ausgeführt. Der Eingang liegt ebenerdig und kann somit als barrierefrei zugänglich bezeichnet werden. Ausnahme sind die Personalräume im Obergeschoss des ehemaligen Wohnhauses. Diese können nur über eine Treppe erreicht werden und erfüllen somit die Anforderung der Barrierefreiheit nicht.

### Schadstoffe

Die Schadstoffuntersuchung erfolgte nur für den Bereich Jugendheim. Aufgrund der zeitgleichen Bauausführung können die unter 2a „Bausubstanzuntersuchung Jugendheim“ genannten Erkenntnisse jedoch analog für den Kindergarten angenommen werden.

### Bauphysikalische Bedingungen und Anforderungen der ENEC

2013 wurde durch das kommunale Energiemanagement des Stadtbauamtes eine Bestandsbewertung unter energetischen und wirtschaftlichen Kriterien durchgeführt, mit der Einschätzung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von etwa 5 bis maximal 10 Jahren. Eine energetische Sanierung der kompletten Fassade sowie der Heizungsanlage wird dringend empfohlen.

Beide Gebäude wurden massiv in Mischbauweise mit teils gemauerten Wänden und teils Betonfertigteilen erstellt. Insbesondere der Kindergarten weist durch die räumliche Gestaltung eine große Hüllfläche auf, die aus heutiger Sicht als energetisch nicht effizient zu bewerten ist.

### Übersicht über die gravierendsten Mängel des Kindergartens:

- Unzureichende Dämmung und fehlende Dampfsperre in den Zeltdächern der Gruppenräume mit daraus resultierender Schwitzwasserbildung an den Stahlträgern im Firstkreuzpunkt.
- Kaum vorhandene Akustik der Decken.
- Fehlende Anschlusshöhen an den Flachdächern im Bereich Attika und Anschluss an die Oberlichtbänder der Gruppenräume sowie fehlende Notüberläufe.
- Dachentwässerung z. T. über innenliegende Regenfallrohre in den innenliegenden Mauerwerkswänden.
- Bauteile entsprechen nicht der EnEV 2014.
- Unzureichende Dämmung (Innendämmung) der Betonteile und fehlende thermische Trennung der Bauteile mit daraus resultierenden zahlreichen Wärmebrücken.
- Schimmelbildung, teils Blasenbildung an den Innenwänden aufgrund der Wärmebrücken sowie fehlender Luftzirkulation/Bauteilerwärmung durch zu dichte Möblierung an den anfälligen Stellen.
- Je nach Witterungsseite mäßiger bis schlechter Zustand der Fenster. Keine Rahmenverbreiterung vorhanden.
- Kein direkter Ausgang von den Gruppenräumen in den Garten aufgrund durchgehender Brüstungen.
- schlechte Estrichfestigkeit. Das Material bröckelt.

- Ungenügende Dämmung im Bodenbereich mit draus resultierendem erhöhten Energieverlust sowie fehlender Behaglichkeit (Nutzer klagen über zu kalten Boden).
- Der innenliegende Raum „Vorschulerziehung“ entspricht aufgrund der fehlenden Be- und Entlüftung nicht den Vorgaben der DIN 18017 (Entlüftung von innenliegenden Räumen).

Die Betonüberdachung zwischen Jugendheim und Kindergarten ist schadhaft und wird vom Prüfer für Baustatik in Teilbereichen als nicht mehr standsicher eingestuft. Die betroffenen Stellen werden momentan als Übergangslösung mittels Sprießen abgestützt.

#### Technische Gebäudeausrüstung Kindergarten

Die technische Gebäudeausrüstung befindet sich in einem funktionierenden Zustand. Die notwendigen Wartungen, Prüfungen und Untersuchungen werden regelmäßig durchgeführt. Die wesentlichen Mängel, welche so nicht belassen werden können, werden im Folgenden aufgelistet.

#### 1. Entwässerung

- Die Abwasserrohre sind undicht. Bei der TV-Inspektion konnten Schäden am Beton, verschobene Verbindungen, Ablagerungen und eingedrungene Wurzeln festgestellt werden. Die Ausführung als Zementrohr entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften.

#### 2. Heizungs- und Wasseranschluss

- Aufgrund der engen Vernetzung zwischen Jugendheim und Kindergarten hinsichtlich Heizungs- und Wasseranschluss wurde dieser Punkt für beide Gebäude gemeinsam betrachtet (Ergebnisse s. unter 2a „Bausubstanzuntersuchung Jugendheim“).

#### 3. Elektroinstallation

- Die bauzeitliche Elektroinstallation befindet sich in einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand. Sie wurde im Kindergarten in Teilbereichen erneuert, eine Sanierung fand nicht statt. Der Bestand ist dementsprechend veraltet und entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.
- Die Räume sind mit Heimrauchmeldern und lang nachleuchtenden Schildern zur Kennzeichnung der Flucht und Rettungswege ausgestattet. Eine Auflage für eine Brandmeldeanlage oder eine elektrische Sicherheitsbeleuchtung gab es bisher nicht.
- Die Ringerder der Blitzschutzanlage liegen z. T. offen auf dem Erdreich. Die Verteiler haben keinen Überspannungsschutz.

### **2c. Machbarkeitsstudie für die Erweiterung auf einen 6-gruppigen Kindergarten**

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde zunächst, wie in der Sitzungsvorlage Nr. 2018 / V 00055 angefragt, die Eignung des Jugendheims als Erweiterungsbau untersucht, sowie in Folge mehrere Varianten zur Realisierung eines insgesamt 6-gruppigen Kindergartens.

#### Eignung Jugendheim als Erweiterungsbau

Das Bestandsgebäude des Jugendheims eignet sich aus folgenden Gründen nicht für eine Erweiterung des Kindergartens:

- schlechte Bausubstanz. Entkernung bis auf den Rohbau sowie Austausch der obersten Decke notwendig.
- Vorhandene Flächen reichen nicht für die benötigten Räume. Es müsste zusätzlich angebaut werden
- Behinderung in der Grundrissgestaltung des Anbaus durch ungünstig stehende konstruktive Einbauten. Dadurch Einschränkungen im pädagogischen Konzept.
- Durch versetzte Geschosse Barrierefreiheit nur mit hohem technischen Aufwand umsetzbar.



## Varianten zur baulichen Umsetzung

Aus Sicht des Stadtbauamtes sowie in Abstimmung mit der Stadt- und Stiftungspflege und dem Amt für Bildung, Betreuung und Sport eignen sich die im Folgenden dargestellten Varianten zur baulichen Umsetzung.

- Variante 1: Abbruch Jugendheim - Erweiterungsbau + Sanierung Kindergarten
- Variante 2: Abbruch beider Gebäude + Neubau Kindergarten

Beide Varianten können in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden, so dass der Kindergarten während der Bauzeit weiter betrieben werden kann. Während der Übergangszeit müssten eine Beheizung des Kindergartens mittels mobiler Heizzentrale sowie eine Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzern erfolgen.

### **Variante 1: Abbruch Jugendheim - Erweiterungsbau + Sanierung Kindergarten**

Bauabschnitt I: Abbruch Jugendheim und Erstellung Anbau an den bestehenden Kindergarten  
Bauabschnitt II: Umzug in den Neubau und Sanierung des bestehenden Kindergartens

(Ein Anbau ohne nachfolgende Sanierung des Kindergartens ist nicht zu empfehlen.)

#### Vorteile

- Ausbildung des Anbaus als relativ kompakter Baukörper möglich. Dadurch energetische Optimierung dieses Gebäudeteils.
- Geringeres Altlastenrisiko, da nur das Jugendheim abgebrochen wird.

#### Nachteile

- Aus energetischer Sicht ungünstige Hüllfläche des Kindergartens mit vielen Vor- und Rücksprüngen sowie aufwendigen Anschlussdetails bei der Fassadensanierung bleibt erhalten.
- Alte Bausubstanz weiterhin im Gebäude vorhanden.
- Rückbau des Bestandskindergartens in den Rohbau zur Ertüchtigung auf heutigen Stand notwendig.
- Erschwerte Bedingungen für die notwendige Sanierung der Grundleitungen.
- Eingeschränkte Grundrissgestaltung durch Einbeziehung der vorhandenen Räumlichkeiten in das Gesamtkonzept, dadurch Einschränkungen im pädagogischen Konzept.
- Hohe Unsicherheit in der Kostenkalkulation für die Sanierung durch Bauen im Bestand.
- Ggf. Überschreitung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen zur Realisierung des Raumprogramms.

### **Variante 2: Abbruch beider Gebäude + Neubau Kindergarten in zwei Bauabschnitten**

Bauabschnitt I: Abbruch Jugendheim und Neubau Gebäudeteil I  
Bauabschnitt II: Umzug in Gebäudeteil 1, Abbruch Kindergarten und Neubau Gebäudeteil II

#### Vorteile

- Ausbildung beider Gebäudeteile als relativ kompakter, ggf. zweigeschossiger Baukörper möglich. Dadurch energetische Optimierung für das gesamte Gebäude.
- Die alte Bausubstanz entfällt komplett und muss nicht aufwendig saniert werden.
- Die Grundleitungen können komplett neu verlegt werden. Eine aufwendige Sanierung entfällt.
- Freie Grundrissgestaltung für das Gesamtgebäude. Dadurch jegliches pädagogisches Konzept umsetzbar.
- Höhere Sicherheit bei der Kostenkalkulation durch Neubau.
- Einer Überschreitung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen kann besser entgegen gewirkt werden.

## Nachteile

- Höheres Altlastenrisiko durch den Abbruch beider Gebäude

### **3. Kosten**

Die Kostenuntersuchung erfolgte anhand von Vergleichswerten, mittlerer Standard. Für die Variante Anbau und Sanierung wurden seitens des Architekten einzelne Bauteilgruppen mit Kosten für die Kostengruppen 200 bis 400 (Herrichten und Erschließen, Bauwerk – Baukonstruktionen und Technische Anlagen) anhand von Erfahrungswerten belegt. Hinzu kommt ein prozentualer Zuschlag für die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten).

Hinzu kommen (zzgl. MwSt) noch die Kosten für:

- Außenanlagen mit ca. 500.000 €
- Kosten für die Ausstattung mit ca. 25.000 € je Gruppe
- Kosten für die Küche mit ca. 50.000 €
- Summe für Unvorhergesehenes mit rd. 20 % auf die Gesamtsumme

<b>Variante</b>	<b>Gesamtkosten inkl. MwSt und UVG (Stand 2019)</b>
Variante 1 (Anbau und Sanierung)	ca. 7.000.000 €
Variante 2 (Neubau)	ca. 7.500.000 €

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Hochrechnung (grobe Kostenprognose) anhand von Erfahrungswerten handelt. Eine belastbare Kostenberechnung kann erst nach Erarbeitung der Entwurfsplanung erfolgen.

### **4. Abschließende Stellungnahme der Verwaltung zu den Varianten**

Aus Sicht der Verwaltung ist eindeutig Variante 2 (Neubau) zu empfehlen. Sie bietet mehr Gestaltungsmöglichkeiten und eine optimale Anpassung an die aktuellen Ansprüche und Nutzung. Die bestehenden Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Das pädagogische Konzept wurde in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt, wodurch sich die Ansprüche an die Räumlichkeiten geändert haben. Des Weiteren sind die Unterhaltskosten bei einem Neubau geringer, da dieser einen geringeren Wärmeverlust sowie niedrigere Energie- und Reinigungskosten mit sich bringt. Darüber hinaus müssen bei einer Sanierung die Bestandsräumlichkeiten bis auf den Rohbau zurückgebaut werden. Hinzu kommt die große Kostenunsicherheit durch Bauen im Bestand. Ein Neubau ist aus Kostensicht besser kalkulierbar und liegt nach aktueller Kostenvoreinschätzung nur etwa 500.000 € über den Kosten für eine Sanierung.

### **5. Termine**

Aufgrund des geschätzten Kostenrahmens ist eine Ausschreibung der Planungsleistungen nach VgV zwingend erforderlich und somit maßgebend für den weiteren Verlauf und die Terminierung.

Die Verwaltung schlägt ein nicht offenes Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Planungswettbewerb vor. Für diesen ist zwingend ein vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb erforderlich. Grundlage für den Wettbewerb bilden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Der Wettbewerb soll auf insgesamt 20 Büros beschränkt werden.

Daraus kann folgender Grobterminrahmen unverbindlich genannt werden:

- VgV- Verfahren / Wettbewerb bis Ende 2019
- Entwurfsplanung bis März 2020
- Beschlussfassung GR ca. Mai 2020
- Genehmigungsplanung bis Juli 2020
- Werkplanung / Ausschreibung bis Dezember 2020
- Baubeginn BA I Frühjahr 2021
- Ausführung in 2 Bauabschnitten
- Gesamtfertigstellung voraussichtlich 2024

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage mit starker Auslastung der Fachplaner und Firmen zu Verzögerungen kommen kann.

## 6. Finanzierung

Im Haushalt der Zeppelin-Stiftung 2018/2019 sind auf dem PSP-Element 7.36500101H0571 für die Gesamtmaßnahme insgesamt 5.000.000 € (2018: 1.200.000 €, Planansatz 2019: 3.500.000 €, Planansatz 2020: 300.000 €) eingestellt.

Erst nach Abschluss des Planungswettbewerbs und Erarbeitung der Entwurfsplanung kann eine belastbare Kostenberechnung erfolgen. Derzeit wird von einem groben Kostenrahmen in Höhe von 7.500.000 € ausgegangen. Im Haushaltsanmeldeverfahren 2020/2021 wären demnach zusätzliche Mittel in Höhe von 2.500.000 € bereitzustellen.

Im weiteren Projektierungsverlauf werden Fördermöglichkeiten geprüft und soweit möglich Fördermittel beantragt.

Die voraussichtlich benötigten Mittel für die nächsten Jahre setzen sich somit wie folgt zusammen:

2019	500.000 €
2020	1.000.000 €
2021	2.500.000 €
2022	2.000.000 €
2023	1.500.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>7.500.000 €</b>

Die Mittel sollen unter der Berücksichtigung der Verpflichtungsermächtigungen bereitgestellt werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.