

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
11.05.2022	XI/64-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.06.2022	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	21.06.2022	
Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur, Sport und Schulfragen	22.06.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	23.06.2022	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2022	

Neubau einer Kindertagesstätte mit Errichtung eines Bürgersaales in Usingen-Kransberg, Am See 4

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen den Neubau einer Kindertagesstätte am Standort „Am See 4“ in Usingen-Kransberg gemäß der Machbarkeitsstudie Variante 2 „Neubau einer Kindergartenstätte mit Errichtung eines Bürgersaales“ des Architekturbüros „Architekt-In-Duo“ zu realisieren. Eine Bühne kann durch die Vereine vorgesehen und gestellt werden.
2. Der Magistrat wird ermächtigt im Rahmen des Bauprojektes „Neubau der Kindergartenstätte Schlossgespenster“ die Planungen gemäß Beschluss Nr. 1 das Architekturbüro „Architekt-In-Duo“ mit den Leistungsphasen 1-9 HOAI 2021 zu beauftragen. Die Direktbeauftragung begründet sich auf die Dringlichkeit durch die starken baulichen Schäden mit Schimmelbefall und weiteren Undichtigkeiten am Bestandsgebäude und der Notwendigkeit für den Erhalt des Kindergartenbetriebs am Standort Kransberg.

Sachdarstellung:

Das Gebäude „Am See 4“ in Kransberg, welches die Nutzungseinheiten Kindertagesstätte sowie Bürgerhaus mit Saal und Mehrzweckraum beinhaltet, entstand in den 70er Jahren. Ursprünglich als Kasernengebäude entstanden, ist das heutige Gebäude über mehrere Jahrzehnte in drei Abschnitten entstanden.

Das Gebäude umfasst die Unterbringung der einzügigen Kita-Einrichtung „Schlossgespenster“ sowie den Bürgersaal mit Bühne und einem separaten Mehrzweckraum für Vereinsarbeit und einer Ausweitungsmöglichkeit für den Kindergarten.

Der rückwärtige Querriegel mit der ursprünglichen Nutzung als Kaserne der amerikanischen Besatzung wurde zum Bürgersaal umgenutzt, mit den Jahren durch zwei Seitenriegel auf der Nord- und Südseite in mehreren Bauabschnitten erweitert und einer neuen Nutzung zugeordnet (Erweiterung Bürgerhaus und Nutzung Kita-Einrichtung). Der nördliche Abschnitt des Kindergartens ist teilunterkellert und gehört ebenfalls zu den älteren Gebäudeteilen.

Neben den immer wiederkehrenden Unterhaltungsmaßnahmen, erfolgte vor 12 Jahren eine Fassadenanierung durch ein Wärmedämmverbundsystem. Diese zeigt zwischenzeitlich durch teilweise fehlerhafte Ausführung bzw. durch die mittlerweile wissenschaftlich nachgewiesene, relativ kurze Lebensdauer erhebliche Mängel.

Die Investitionen in das seit Jahren sanierungsbedürftige Dach (Wellfaserzement/Asbestfaser) wurden aus Kostengründen geringgehalten und nur bei Bedarf die Undichtigkeiten repariert.

Im August 2021 wurde erneut in Dachanschlussbereichen oberhalb des großen Saales Feuchteschäden durch Undichtigkeiten festgestellt. Durch die Beauftragung des Schadensachverständigen Ingenieurbüro Zacharias aus Butzbach wurde bei Bauteilöffnungen nicht nur in den Dachrandanschlüssen, sondern ebenfalls im Bereich des Innensockels des Bürgerhauses Schimmelschäden aufgrund fehlender Horizontalsperren und Abdichtungen im alten Gebäudeteil vorgefunden. Auch bei Bauteilöffnungen des Bodens wurde eine sehr hohe Feuchtigkeit bis Nässe gemessen. Weiterer Schimmelbefall wurde im Bereich der Gipskartonverkleidung im Sockel- sowie im Deckenbereich festgestellt.

Um den Kindergartenbetrieb aufrecht erhalten zu können, wurden mehrere Raumluftmessungen sowie eine umfangreiche Laboranalytik durchgeführt. Dabei wurde der nördliche Kellerraum (Kriechkeller), der als Lager für die Vereine diente, als zusätzliche Schimmelsporenquelle analysiert. Als Sofortmaßnahme wurde der komplette Keller zunächst in der Kita-Einrichtung fachlich abgeschottet sowie fachlich geräumt, gesäubert und mit Raumluftreiniger die Luft gereinigt.

Diese Maßnahmen erzielten gute Ergebnisse, sodass eine sofortige Schließung der Kindergartenstätte unterbunden werden konnte.

Parallel zu den Bau- und Schimmelschaden-Untersuchungen wurde im Oktober 2021 der Dachboden des Gebäudes durch 6 Waschbären aufgesucht. Die dort unterschiedlichen, eingebauten Dämmstoffe der Dachschrägen sowie das dort eingelagerte Vereins-Inventar wurden von den Tieren komplett zerstört und durchmischt. Durch das Eindringen der Dämmfaserstoffe durch die Deckenverkleidung in die Nutzräume des Bürgerhauses, musste weitere Bereiche abgeschottet und umfangreich gesichert werden.

Zwischenzeitlich wurden die Waschbären fachkundig vergrämt und die betroffenen Nutzräume gereinigt, gesichert und zur Nutzung wieder freigegeben.

Aufgrund der umfangreichen vorhandenen Schäden am gesamten Gebäude und der räumlichen Nutzmängel im Bereich des Kindergartens entstand im März 2022 durch das Architekturbüro ARCHITEK-IN-DUO aus Gießen eine Studie mit Kostenermittlung für eine Lösung zur Heilung der baulichen Umstände. Dabei wurden 4 Varianten in Betracht gezogen:

- Variante 1 Teilabbruch und Um- und Anbau des Bestandsgebäudes mit weiterer Nutzung als Bürgerhaus mit Saal und Kindergarten
- Variante 2 Abbruch und Neubau eines kommunalen Gebäudes mit Nutzung als Bürgerhauses mit Saal und einer möglichen Bühne durch die Vereine sowie Kindergarten mit Außenanlage
- Variante 3 Grundhafte Sanierung des gesamten Gebäudes
- Variante 4 Abbruch und Neubau eine Kindertageneinrichtung sowie einem Mehrzweckraum für eine Doppelnutzung für Vereine und Veranstaltungen

Variante 1:

In dieser Variante wird der Rückbau des bestehenden Kasernenriegels vorgesehen, da dieser nur sehr schwierig bis gar nicht zu sanieren ist. In diesem Bereich wurde ein Ersatzbau vorgesehen mit einem neuen Zugang in den Bürgersaal. Der vorhandene Längsriegel für die Kita-Nutzung wurde verbreitert und aufgeweitet. Die Nutzungsbereiche für das Bürgerhaus und den Kindergartenbereich wird in Teilen neu strukturiert.

Kostenschätzung (Brutto): ca. 2.044.800 €

Variante 2:

Die Variante 2 sieht den kompletten Rückbau und einen Neubau mit Kindergarten und einem Bürgersaal mit einer möglichen Bühne durch die Vereine und ca. 144 Sitzplätzen vor. Bei diesem Neubau sind Synergiemaßnahmen für eine Doppelnutzung im Bereich Küche, Technik und Toilettenanlage (WC-Anlage Bürgersaal = Personaltoilette) eingeplant.

Eine Bühne kann durch die Vereine vorgesehen und gestellt werden.

Kostenschätzung (Brutto): ca. 2.140.000 €

Variante 3:

Die grundhafte Sanierung des gesamten Bestandsgebäudes stellte sich recht schnell als kostenintensive Variante heraus, da die Problematik der fehlenden horizontalen Abdichtung der Außenwände des Bürgersaales mit vorhandenen Stahlbeton-Stützenkonstruktion nicht unerheblich wäre. Ebenfalls könnte damit die beengten und schwierigen Nutzungsräume der Kindergarteneinrichtung nicht geheilt werden.

Kostenschätzung (Brutto): ca. 1.628.000 € OHNE Ermittlung der Kosten für Maßnahmen des Baugrundes und nicht vorhersehbaren, notwendigen Eingriffen!

Variante 4:

Die Variante 4 sieht ebenfalls den kompletten Neubau vor mit Nutzung einer Kita-Einrichtung und einem Mehrzweckraum als Bewegungsraum und/oder Veranstaltung für bis zu 90 Sitzplätzen. Eine Bühne ist in dieser Variante als Kosteneinsparung nicht berücksichtigt. Neben der Doppelnutzung Mehrzweckraum (für Kita und Vereine/Vermietungen) ist ebenfalls eine Doppelnutzung für die Küche, Technik und Toilettenanlage eingeplant.

Kostenschätzung (Brutto): ca. 1.693.000 €

Aufgrund der risikobehafteten Kostenentwicklung bei Sanierungsmaßnahmen, gepaart mit dem Verbleib der beengten Nutzungsbereiche der Kita, wurde sehr schnell von den Varianten 1 und 3 Abstand genommen.

Um weiterhin eine Begegnungsstätte für Groß und Klein und die Möglichkeit für kulturelle Veranstaltungen und das Vereinsleben im Stadtteil Kransberg zu erhalten, empfiehlt die Verwaltung trotz der erhöhten Baukosten die große Variante 2 zu realisieren.

Die Baumaßnahme wurde aufgenommen in das Förderprogramm der Hessen-Kasse und muss gemäß den Förderrichtlinien bis November 2024 abgerechnet sein.

Um schnellstmöglich mit den Planungen beginnen und die Realisierung des Neubaus im vorgegebenen Zeitraum des Fördermittelgebers umsetzen zu können, besonders mit dem Blick auf den derzeitigen Zustand am Bestandsgebäude (vorhandene Bauschäden und Undichtigkeiten), empfiehlt die Verwaltung die Politik das Architekturbüro ARCHITEKT-IN-DUO aus Gießen direkt zu beauftragen. Dieser Vorgang wurde zuvor mit der Hessenkasse abgesprochen und ist ohne Verlust von Fördermittel möglich, da aufgrund der baulichen Situation Gefahr im Verzug vorliegt und ein sofortiger Handlungsbedarf vorhanden ist.

Durch die derzeitige Situation im Planungs- und Bauwesen wäre ebenfalls nicht garantiert, kurzfristig ein Planungsbüro durch ein Vergabeverfahren garantiert erzielen zu können. Frau Hartmann als Inhaberin des besagten Architekturbüros hat die Umsetzung der Leistungen gemäß Leistungsphase 1-9 HOAI 2021 zeitnah zugesichert. Ebenfalls ist dem Büro die örtliche Lage und Gegebenheiten aufgrund der Erstellung der Machbarkeitsstudie bestens vertraut. Das Architekturbüro wurde bereits bei anderen Projekten durch die Stadt Usingen beauftragt und ist dadurch bekannt.

Die Bauverwaltung bittet den Magistrat gemäß Beschlussvorschlag Nr. 1 die Variante 2 „Neubau mit Bürgersaal“ sowie gemäß Beschlussvorschlag Nr. 2 Beauftragung der Architektenleistung zu beschließen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Im Haushalt 2022 stehen zunächst 195.000 € Haushaltsmittel zur Verfügung, die für die bis dato anfallenden Kosten (Planung, Abbruch, ggf. erste Abschläge) ausreichen, zumal jederzeit Fördermittel von der Hessenkasse abgerufen werden können. Im Haushalt 2023 und 2024 sind die dann erforderlichen Mittel aufzunehmen.

Gemäß § 12 GemHVO sind bei der wirtschaftlichen Betrachtung von Bauvorhaben nicht nur die Baukosten, sondern die Kosten im gesamten Lebenszyklus (80 Jahre) zu betrachten, also die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten über die gesamte Laufzeit. Da die Baukosten in den 4 Varianten ähnlich hoch, sind die anfallenden Nebenkosten daher umso bedeutender.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht scheiden die Varianten 1 und 3 aus. Die Fläche und die Kubatur dieser Varianten, die auf dem Bestand aufbauen oder teilaufbauen, sind zum Teil deutlich höher, entsprechend werden die Energiekosten und Reinigungskosten höher ausfallen. Durch den Erhalt des bestehenden Kellers würden die Bauunterhaltungskosten deutlich höher sein.

Auch wenn die Variante 2 aus baufachlicher und gesellschaftlicher Sicht empfehlenswert ist, ist es aus wirtschaftlicher Sicht eindeutig Variante 4. Die kalkulierten Baukosten sind in Variante 2 447.000 € höher als in Variante 4, was einer jährlichen höheren Abschreibung von rund 5.600 € entspricht und ca. 6.700 € höhere Finanzierungskosten verursacht. Daneben sind Fläche und Kubatur in Variante 2 um ca. 30 % höher. Es ist davon auszugehen, dass dadurch die jährlichen Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten rund 3.000 € höher wären. Die jährlich im Haushalt aufzufangenden Mehrkosten von Variante 2 gegenüber Variante 4 in Höhe von rund 15.000 € sind also den baufachlichen und gesellschaftlichen Vorteilen abzuwägen.

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Gabriele Pöhlmann
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Variante 1 Erweiterung, Umbau 1 Grundriss_3
- (2) Variante 2 Neubau, 02.06.2022
- (3) Variante 3 Sanierung Bestand Übersicht_6
- (4) Variante 4 Neubau mit MZR