TOP: Viernheim, den 15.11.2011

Federführendes Amt
60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	942-00
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-130-2011/XVII 1. Ergänzung
Anlagen:	3
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA, Amt für Soziales und Standesamt, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	02.12.2011	

Beschlussvorlage

Neubau einer Kinderkrippe bei der Maria-Ward-Kindertagesstätte; Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

a) Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für Ausführung des Anbaus der Kinderkrippe an die Maria-Ward-Kindertagesstätte entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung („Einsparvariante“) aus.

b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Kosten für die Brandschutzertüchtigung des Bestandsgebäudes zu ein Halb von der Stadt Viernheim getragen werden.

c) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die am 07.07./09.09.2010 geschlossene Vereinbarung bezüglich der Kostentragung des Neubaus der Kinderkrippe bei der Maria-Ward-Kindertagesstätte aufgrund der vorliegenden Kostenberechnungen geändert bzw. ergänzt wird.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.03.2010 dem Neubau einer Kinderkrippe als Anbau an die Kindertagesstätte Maria Ward (2-gruppig, 20 Kinder) zugestimmt und beschlossen, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Neubau, die nicht durch Zuschüsse des Landes Hessen gedeckt sind, von der Stadt Viernheim getragen werden.

Mit Bescheid vom 11.06.2010 wurde der Pfarrgruppe St. Aposteln/St. Marien ein Zuschuss in Höhe von 300.000,00 € für den Neubau und Einrichtung (davon entfallen 14.500 € je Platz auf die Baukosten, somit 290.000 €, und 500 € je Platz auf die Einrichtung, somit 10.000 €) bewilligt.

Auf der Grundlage der seinerzeit vorliegenden Kostenschätzung über 470.000 € für Bau und Einrichtung wurde mit der Pfarrei eine Vereinbarung über die Kostentragung geschlossen (Anlage 1).

Nachdem der Bauantrag durch die Pfarrei eingereicht worden war, wurde nach einer Forderung der Bauaufsicht ein Brandschutzkonzept erstellt. Ergebnis dieses Brandschutzkonzepts war, dass im Bestandsgebäude verschiedene Maßnahmen zur Herstellung der Betriebssicherheit durchzuführen sind. Notwendig ist die Ausführung dieser Maßnahmen im Bestandsgebäude auch für den Fall, dass die Krippe nicht angebaut werden sollte. Die Kosten für die Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen im Bestandsgebäude waren in der ursprünglichen Kostenberechnung des Architekten nicht erfasst.

Auf der Grundlage dieses Brandschutzkonzepts wurde die Baugenehmigung für die Kinderkrippe vom Kreis Bergstraße am 26.05.2011 erteilt.

Im Sommer 2011 hat die Pfarrei Johannes XXIII als Nachfolger der Pfarrgruppe St. Aposteln/St. Marien einen Architektenwechsel zur weiteren Vorbereitung des Bauvorhabens vorgenommen.

Der neue Architekt hat die ursprüngliche Kostenberechnung überprüft sowie erstmals die Kosten der auszuführenden Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen im Bestandsgebäude berechnet (Anlage 2).

Die Kostenberechnung „neu“ liegt erheblich über der ursprünglichen Fassung. Während zunächst von Gesamtkosten von rd. 470.000 € auszugehen war, müsste im Falle einer Ausführung in geplanter Form mit rd. 780.000 € gerechnet werden. Hinzurechnen sind die Kosten für die Ertüchtigung des Bestandesgebäudes in Höhe von rd. 290.000 €, so dass sich die Gesamtkosten auf rd. 1.070.000 € beziffern würden.

Die bauliche Ausführung der Kinderkrippe sollte in einem „passivhausähnlichen“ Standard erfolgen. Dieser Standard liegt deutlich über den Anforderung der EnEV 2009 und führt zu erhöhten Kosten, die teilweise über die Einsparung von Energiekosten refinanziert werden können. Um eine vergleichende Größe zu erhalten, falls das Bauvorhaben auf der Grundlage der EnEV 2009 ausgeführt werden sollte, wurde eine weitere Kostenschätzung vorgenommnen. Danach wären sowohl beim Neubau als auch bei den Maßnahmen im Bestandsgebäude Einsparungen möglich (Anlage 3). Die Kinderkrippe könnte für rd. 660.000 € (Bau und Einrichtung) realisiert werden, die Kosten für das Bestandsgebäude würden sich auf rd. 260.000 € belaufen.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit („passivhausähnlicher“ Standard zu Bauausführung nach der EnEV 2009) ist festzustellen, dass nach Auffassung des Brundtlandbüros (Anlage 4) Mehrkosten in der im vorliegenden Fall anfallenden Höhe nicht wirtschaftlich sind. Empfohlen wird vom Brundtlandbüro, einen „zukunftsweisenden Wärmeschutz“ einzuplanen. Dieser Wärmeschutz übersteigt die Anforderungen der EnEV 2009, verursacht jedoch nicht annähernd so hohe Kosten wie bei einem Bau mit „passivhausähnlichem“ Standard. Bei Realisierung des Vorhabens wäre die Ausführung des Wärmeschutzes im Einzelfall auf die Wirtschaftlichkeit zu prüfen und entsprechend umzusetzen.

Aufgrund der beschriebenen zu erwartenden Kostensteigerungen hat die Verwaltung in Gesprächen mit der Pfarrei versucht, andere bauliche Lösungen für die Unterbringung einer Kinderkrippe auf dem Gelände der Kindertagesstätte Maria Ward zu finden. Nachdem entsprechend einer Aussage des Kreisbauamtes Kinderkrippen auch in oberen Stockwerken eingerichtet werden können, falls die erforderlichen baulichen Rettungswege (im Regelfall 2 separate Treppenhäuser mit entsprechender Brand- und Rauchabschottung) vorhanden sind, wurde vom Architekten untersucht, ob das 2. OG des Bestandsgebäudes für eine Kinderkrippe geeignet wäre.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im Bestandsgebäude eine Kinderkrippe im 2. OG eingerichtet werden kann. Die Kosten hierfür würden sich für die Baumaßnahmen „Kinderkrippe“ auf rd. 608.000 € sowie für die Brandschutzertüchtigung auf rd. 222.000 € belaufen (Anlage 5). Ein wesentlicher Kostenfaktor bei den Baukosten ist, dass ein Fahrstuhl eingebaut werden soll, der die Barrierefreiheit des Gebäudes vom Keller bis zum 2. OG sicher stellen würde. Inwieweit ein Aufzug für den Betrieb der Kinderkrippe zwingend erforderlich ist, müsste noch abschließend geprüft werden. Allerdings ist es bei normalem Betrieb kaum möglich, dass eine Gruppe von Krippenkindern über 2 Stockwerke von den Erzieherinnen in den Freibereich geführt werden kann.

Der laufende Betrieb der Kindertagesstätte wird sowohl bei einem Krippenanbau als auch bei einem Ausbau des 2. OG zu einer Kinderkrippe beeinträchtigt werden. Allein schon durch die ohnehin erforderlichen Maßnahmen der Brandschutzertüchtigung werden Einschränkungen hingenommen werden müssen. Allerdings dürften die Einschränkungen insgesamt bei einem Anbau für den Tagesbetrieb deutlich geringer anfallen als bei einem Ausbau des OG.

Vordergründig erscheint es preiswerter zu sein, die Ausbauvariante (der Ausbau führt zu Gesamtkosten von rd. 830.000 €, der Neubau bei der Einsparvariante zu Gesamtkosten von rd. 920.000 €) zu realisieren. Beim Kostenvergleich ist allerdings zu beachten, dass die Maßnahmen durch das Land Hessen in unterschiedlicher Höhe bezuschusst und darüber hinaus die Kosten der Brandschutzertüchtigung des Bestandsgebäudes der Stadt nicht in voller Höhe zur Last fallen werden.

Das Land Hessen fördert Neubaumaßnahmen von Kinderkrippen mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 14.500 € je Platz sowie mit einem Einrichtungskostenzuschuss in Höhe von 500 € je Platz. Insgesamt errechnet sich für Neubaumaßnahmen somit ein Zuschuss von 15.000 € je Platz. Im vorliegenden Fall wurde dementsprechend ein Zuschuss von 300.000 € bewilligt.

Für Umbaumaßnahmen bewilligt das Land Hessen 4.000 € als Baukostenzuschuss sowie 500 € als Einrichtungskostenzuschuss, jeweils je Platz. Der Baukostenzuschuss kann sich bei aufwendigen Umbauten auf bis zu 8.500 € erhöhen.

Aufgrund des erforderlichen Einbaus eines Fahrstuhls bei der Ausbauvariante hat die Verwaltung beim Kreis Bergstraße vorgesprochen um zu klären, ob die Beibehaltung der Neubaubezuschussung möglich wäre. Die Mitarbeiter des Kreises haben diese Frage mit dem zuständigen Regierungspräsidium erörtert und zur Auskunft erhalten, dass der Bau eines Fahrstuhls keine Abweichung zulässt, d.h., von einer einfachen Umbaumaßnahme auszugehen wäre.

Für die Stadt Viernheim ergeben sich folgende Kostenbeteiligungen, je nach Wahl der Ausführung:

1. Neubau in „passivhausähnlichem“ Standard

Kosten gem. Kostenschätzung	780.000 €
./. Landeszuschuss	300.000 €
Von der Stadt zu zahlen	**480.000 €**

2. Neubau „Einsparvariante“

Kosten gem. Kostenschätzung	660.000 €
./. Landeszuschuss	300.000 €

Von der Stadt zu zahlen	**360.000 €**

3. Ausbau 2. OG im Bestandsgebäude

Kosten gem. Kostenschätzung	608.000 €
./. Landeszuschuss	90.000 €
Von der Stadt zu zahlen	**518.000 €**

Unabhängig von den Kosten für den Neubau sind die Kosten der Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung des Bestandsgebäudes zu sehen. Je nach Variante ist hierfür mit einem Betrag von 222.000 € bis 290.000 € zu rechnen. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um den Betrieb der Kindertagesstätte weiterhin gewährleisten zu können. Mit den Trägern konfessioneller Kindertagesstätten wurden vor einigen Jahren Vereinbarungen geschlossen, dass die Maßnahmen zur Instandsetzung, Modernisierung oder Sanierung der Gebäude zu je ½ von Stadt und Träger bezahlt werden. Im vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass für die Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen von der Stadt zwischen 111.000 € und 145.000 €, je nach Ausführungsvariante, aufzubringen sind. Mittel für diese Maßnahmen sind im Haushalt 2012 zu veranschlagen und zwar unabhängig davon, ob ein Krippenbau erfolgt.

Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) wird sich in seiner Sitzung am 24.11.2011 mit dem vorliegenden Sachverhalt befassen; über das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung berichet werden.