

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
KJF /	29.05.2017	X/2017/118

Amt / Fachbereich	Datum
Kinder, Jugend, Familie	29.05.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Schul-, Jugend- und Sozialausschuss	07.06.2017		Ö
Verwaltungsausschuss	12.06.2017		N
Rat	21.06.2017		Ö

Deckung des Bedarfs an Kindergarten- und Krippenplätzen für künftige Jahre durch Errichtung zusätzlicher Gruppenräume im Bereich "Villa Lehmann", Ulmenallee 5

„Beschlussvorschlag:

1. Der Ratsbeschluss vom 16.02.2017 (Top 7 Ziffer 2) wird dahingehend abgeändert, dass statt der Zwei-Gruppen-Lösung die Ein-Gruppen-Lösung umgesetzt wird. Dies bedeutet zunächst die Einrichtung einer altersgemischten Gruppe mit insgesamt 18 Kindern. Diese kann später nach Bedarf auch in eine Krippengruppe (15 Kinder) oder eine Regelgruppe (25 ü3-Plätze) umgewandelt werden.
2. Zur Verwirklichung des Ziels der Ein-Gruppen-Lösung wird der Baukörper „Villa Lehmann“ komplett saniert oder mit der Giebel- und Seitenfassade teilerhalten. Die Vorentwurfsplanungen liegen hierzu vor.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die weiteren Planungsphasen 3 und 4 (Entwurfsplanung und Durchführung) Angebote vom
 - a) Architekturbüro Austmeyer, Am Karlsplatz 1, 49201 Dissen und
 - b) Planungsbüro assmann münster GmbH, Mendelstr. 11, 48149 Münster
 einzuholen.
4. Auf Basis dieser Angebote wird die Verwaltung beauftragt den Vertrag mit der Schüchtermann-Klinik zur Umsetzung der kostengünstigeren Variante abzuschließen und die Maßnahme zeitnah umzusetzen.

Der Schul-, Jugend- und Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 07.06.2017 folgenden abweichenden Beschlussvorschlag erarbeitet (einstimmig):

Unter Berücksichtigung des bestehenden Ratsbeschlusses vom 16.02.2017 ist eine neue Vorentwurfsplanung (Leistungsphasen 1 und 2) zur beschlossenen Zweigruppen-Lösung sowie zur ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagenen und geplanten Eingruppen-Lösung einzuholen. Das Architekturbüro ist dabei nicht mehr zu berücksichtigen.

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister

Sachverhalt

Mit Ratsbeschluss vom 16.02.2017 wurde einstimmig der Bedarf zur Schaffung einer altersgemischten Gruppe erkannt.

Weiterhin sollte hier ein Teilabbruch der Villa Lehmann mit Erhalt der Giebel- und Seitenfassade und Schaffung eines zweiten Gruppenraumes zum Umzug einer Regelgruppe von der KiTa St. Elisabeth Präferenz haben. Die durch den Umzug der Regelgruppe entstehenden Mehrkosten sind von Bischöflichen Generalvikariat zu übernehmen. Im Ergebnis wäre dies baulich die „Zwei-Gruppen-Lösung“.

Die Kostenschätzung des Architekturbüros Austmeyer hierzu vom 25.11.2016 wies zu diesem Zeitpunkt Kosten in Höhe von 661.000 € aus. Diese ist der Vorlage beigelegt.

Die Finanzierung wurde wie folgt festgelegt:

300.000 € Gemeinde Bad Rothenfelde (je 150.000 € für die Haushaltspläne 2017 und 2018)
150.000 € Bischöfliches Generalvikariat für zweiten Gruppenraum
158.000 € Schüchtermann-Klinik
84.000 € beantragte Zuschüsse für 7 Krippenplätze)
692.000 €

Die Schüchtermann-Klinik beteiligt sich zusätzlich mit der kosten-/ mietfreien Zurverfügungstellung des Grundstücks/ Gebäudes sowie der Übernahme der Bauherrenfunktion.

Nach intensiven Gesprächen mit dem Architekturbüro Austmeyer musste Ende März 2017 festgestellt werden, dass die bis zu diesem Zeitpunkt vorgelegte Kostenschätzung bei weitem nicht eingehalten werden kann.

Die korrigierte Kostenschätzung sieht nunmehr Baukosten in Höhe von
1.183.050 € (Stand 31.03.2017) bzw.
984.000 € (Stand 03.04.2017) vor.

Dies bedeutet einen Differenzbetrag und eine Finanzierungslücke von zumindest 323.000 €.

Ein Grundriss und die Kostenschätzungen sind der Vorlage beigelegt.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 03.04.2017 die weiteren Beratungen und Beschlüsse zurückgestellt mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Planungen und Kosten zu überprüfen und ggfs. zu den Ursprungsplanungen der Ein-Gruppen-Lösung zurückzukehren.

Kostenüberprüfung:

Das mit der Überprüfung der Kostenschätzungen beauftragte Planungsbüro assmann münster GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die kalkulierten Kosten in Höhe von 984.000 € eher knapp bemessen sind und voraussichtlich nicht auskömmlich sein werden.

Eine weitergehende und differenzierte Einschätzung ist aufgrund der Struktur der Kostenermittlung derzeit nicht möglich. Hier ist in den folgenden Leistungsphasen eine differenzierte Kostenberechnung zu beauftragen. Der Bericht vom 20.05.2017 ist der Vorlage

beigefügt.

Umsetzung der Ein-Gruppen-Lösung:

Vor dem Hintergrund, dass die Bedarfsdeckung an Kindergarten- und Krippenplätzen mit der Einrichtung einer altersgemischten Gruppe erreicht wird und die Verlagerung einer Regelgruppe von der KiTa St. Elisabeth zur Ulmenallee zwar aus pädagogischer Sicht wünschenswert, aber nicht notwendig ist, ist diese Variante der Ein-Gruppen-Lösung weiter zu prüfen.

Finanzierungskonzept:

300.000 € Gemeinde Bad Rothenfelde (je 150.000 € in den Haushaltsplänen 2017 und 2018)

158.000 € Schüchtermann-Klinik

84.000 € beantragte Zuschüsse für 7 Krippenplätze

542.000 €

Die Schüchtermann-Klinik beteiligt sich wie bei der Zwei-Gruppen-Lösung zusätzlich mit der kosten-/mietfreien Zurverfügungstellung des Grundstücks sowie der Übernahme der Bauherrenfunktion.

Bei Umsetzung der Ein-Gruppen-Lösung entfällt der Kostenanteil des Bischöflichen Generalvikariats.

Sanierung des Gebäudes:

Das Raumangebot sieht hier bereits einen Bewegungsraum mit vor.

Die Kostenschätzung hierzu lag nach 1. Entwurf vom Oktober 2016 bei 411.000 €.

Der Entwurf und die Kostenschätzung ist der Vorlage beigefügt.

Teilabriss mit Erhalt der Giebel- und Seitenfassade:

Die dazu vorgelegte Kostenschätzung vom 03.04.2017 des Architekturbüros Austmeyer weist Baukosten in Höhe von 567.625 € aus, wobei hier kein Bewegungsraum vorgehalten wird. Ein Entwurf sowie die Kostenschätzung sind der Vorlage beigefügt.

Beide Kostenschätzungen sehen die Vorbereitung zum möglichen Dachgeschossausbau (Aufzugschacht) nicht vor.

Die genannten Kostenschätzungen sind weiterhin vor dem Hintergrund der Plausibilitätsprüfung der Firma Assmann zur Zwei-Gruppen-Lösung zu überprüfen und zu aktualisieren.

Die Verwaltung sollte zur weiteren Umsetzung der Ein-Gruppen-Lösung beauftragt werden, sowohl beim Planungsbüro assmann münster GmbH als auch beim Architekturbüro Austmeyer Angebote zu den Leistungsphasen 3 und 4 (Entwurfsplanung und Durchführung) einzuholen, um konkrete Entwürfe und Kostenaufstellungen zu erhalten. Die kostengünstigere Variante sollte dann zeitnah umgesetzt werden.

Neben der Plausibilitätsprüfung der Kostenschätzung zur Zwei-Gruppen-Lösung wurde seitens der Verwaltung eine Alternativlösung zur Errichtung von 2 Gruppenräumen geprüft.

Hier käme eine Modulbauweise in Betracht, wie sie die Gemeinde Bissendorf bei Baukosten von etwa 650.000 € realisiert hat. Ein Grundriss und Außenansichten sind der Anlage beigefügt.

Vorteile:

- günstigere Bausumme
- zeitnahe Umsetzung des Bauprojekts

Nachteil:

- Erhalt der Giebel- und Seitenfassade der Villa Lehmann nicht möglich
- kein Dachgeschossausbau zur möglichen Nutzung durch das Salinenarchiv gegeben

(Archiv könnte aber alternativ durch ein weiteres Baumodul barrierefrei erstellt werden)

Anlage: