

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	16.03.2018		
Amt:	60.1 - Hochbau	Drucksachenummer: VI/807	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich			
Az.:						
TOP:	Beschluss zur Entwurfsplanung zur energetischen Sanierung der KITA "Die kleinen Strolche" in 39576 Hansestadt Stendal/ OT Dahlen, Schulweg 2					
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:						
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.			<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:			
Ortschaftsrat Dahlen	am:	18.04.2018				
Ausschuss für Jugend, Frauen, Familie und Soziales	am:	23.04.2018				
Finanzausschuss	am:	24.04.2018				
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	25.04.2018				
Haupt- und Personalausschuss	am:	07.05.2018				
Stadtrat	am:	28.05.2018				

Finanzielle Auswirkungen:							
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag:	573.115,48	Euro	<input type="checkbox"/>	nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro	
Ergebnisplan							
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen				Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge				Euro	
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzplan						
	Haushalt 2017		365100.096119	50.000,00	Euro		
	Haushalt 2018		365100.096119	394.000,00	Euro		
			541100.09625921	129.115,48	Euro		
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderausgaben				Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen				Euro	
Folgekosten:							
	<input type="checkbox"/>	nein					
	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag	682.155,57 (Abschreibung)	Euro		
	<input checked="" type="checkbox"/>	jährlich	Betrag	ca. 20.000,00 (Betriebskosten)	Euro	ab Jahr	2019
				ca. 15.504,00 (Abschreibung)	Euro		
		einmalig	Betrag		Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerin:							

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Entwurfsplanung zur energetischen Sanierung der KITA „Die kleinen Strolche“ im Ortsteil Dahlen, Schulweg 2, mit einem Kostenumfang in Höhe von

573.115,48 Euro (Brutto) unter Berücksichtigung baulicher Ergänzungen.

Der damit verbundenen überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 129.115,48 Euro wird zugestimmt.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage der Entwurfsplanung unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Fördermittel aus dem Förderprogramm STARK III-ELER zu veranlassen.

Begründung:

Objektbeschreibung / Ist-Stand

Die Kindertagesstätte Dahlen ist eine Einrichtung der Hansestadt Stendal im Ortsteil Dahlen zur Kinderbetreuung für die Altersgruppen von 0-6 Jahren. Die KITA hat eine Gesamtkapazität für 45 Kinder. Die Gesamtzahl setzt sich aus 19 Plätze für die Altersklasse von 0-3 Jahren und 26 Plätze für die Altersklasse von 3-6 Jahren zusammen.

Das Objekt wurde in den 1960-er Jahren errichtet und wird seit dieser Zeit als Kindergarten genutzt. Das Gebäude ist eingeschossig und nicht unterkellert. Es verfügt über einen zentral und mittig zur Längsachse angeordneten Flurbereich, von dem aus alle Räume und Funktionsbereiche erschlossen werden.

Die Gebäudeaußenmaße betragen im Bestand ca. 35m Länge und ca. 10m Breite. Die Traufhöhe beträgt ca. 3,50 m. Zuzüglich der Höhe des nicht ausgebauten Dachtragwerkes ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 6,00m. Die Bruttogrundfläche im Bestand beträgt 339,69 m².

Die Außenwände als tragende Baukonstruktion, bestehen aus einer Mauerwerks-Konstruktion, die aus verschiedenen Materialien und Fertigteilen (Hohlblocksteine, Langlochziegel, Betonplatten) in Mischbauweise errichtet wurden. Die Innenwände bestehen aus Lochziegeln und Gas-/Porenbetonsteinen und sind als nichttragende Wände in Längs- und Querrichtung ausgebildet. Außen- und Innenwände sind mit Kalk-Zementputz als Kratz- bzw. Glattputz versehen. Das Dachtragwerk ist eine Konstruktion aus Brettbindern. Die Dachhaut besteht dabei aus einer Bitumendachbahneindeckung auf Holzschalung, die im Jahr 2008 erneuert wurde. Bauphysikalisch funktioniert das Dach als Kaltdach. Die leichten Innendecken aus Spannplatten wurden an die Unterseite der Dachbinder verschraubt. Im Dachraum wurde, ebenfalls im Jahr 2008, nachträglich eine Einblasdämmung zur Wärmedämmung eingebracht. Der Fußbodenestrich hat lediglich eine dünne Schicht als Trittschalldämmung. Eine effektive Wärmedämmung fehlt. Die Fenster wurden bereits im Jahr 2000 ausgetauscht. Im Jahr 2010 wurden auch die Innentüren erneuert. Wesentliche Bestandteile der Innenausstattung, wie Fußbodenbeläge, Fliesen, Sanitär-/Heizleitungs- und Elektroinstallation haben jedoch einen Ausstattungsstandard vergleichbar mit dem der 1980-er Jahre.

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Brennwerttherme, die im Jahr 2015 installiert wurde. Die Warmwasserbereitung wird dezentral über Boiler realisiert.

Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich.

Insgesamt betrachtet, bestehen im Objekt derzeit erhebliche bauliche und energetische Defizite. Für eine nachhaltige, wirtschaftliche und energieeffiziente Nutzung der Einrichtung sind kurz- bzw. mittelfristig umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unerlässlich.

Förderantragstellung Energetische Sanierung

Seitens der Verwaltung wurde entschieden, einen Förderantrag gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Investitionen zur Sanierung und Modernisierung von Kindertagesstätten und Schulen im ländlichen Raum gem. RdErl. des MF vom 25.09.2015 – STARK III ELER-Richtlinie – bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt

einzureichen.

Die Höhe der Zuwendung beträgt bei diesem Förderprogramm maximal bis zu 75% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, wobei der Anteil der Ausgaben für Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz mindestens 30% der förderfähigen Gesamtausgaben betragen muss.

Erstes Antragsverfahren / Maßnahmenbestandteile

Durch das Ingenieurbüro Planquadrat Klug, Döbbeliner Straße 1, 39576 HS Stendal, wurde im Jahr 2016 in Vorbereitung der STARK III-Antragstellung ein Planungskonzept gemeinsam mit der KITA-Leitung und den Fachämtern erarbeitet, das umfassende und unbedingt notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter energetischen Gesichtspunkten berücksichtigt, u.a.:

- Errichtung eines zusätzlichen Eingangsbereiches
- Einbau eines wärmegeprägten Estrichs und neuer Bodenbeläge
- Erneuerung der horizontalen/vertikalen Bauwerksabdichtungen
- Wärmedämmverbundsystem an Außenfassaden
- Einbau neuer Innentüren mit Stahlzargen, u.a. Brandschutztüren, RD-Türen
- Erneuerung der Fliesenbeläge
- Einbau von abgehängten Decken in Leichtbauweise
- Komplette Erneuerung der E-Anlage und Beleuchtungsanlage im Objekt
- Installation Sicherheitsbeleuchtungs-, Brandmeldeanlageanlage
- Installation einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und als Warmwasserunterstützung Solar-Flachkollektoren; die vorhandene Gasbrennwerttherme wird erhalten und dient zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Einbau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Abdeckung des Bedarfs der Wärmepumpe
- Erneuerung der Sanitärinstallation und Einrichtungsgegenstände

Die voraussichtliche Gesamtausgaben dieser Maßnahmen wurden mit Stand 16.10.2016 auf ca. 444.000,00 € ermittelt und im Haushalt der HS Stendal für das HH-Jahr 2018 (einschl. der zu erwartenden Fördermittel) eingestellt.

Aufgrund spezifischer Auswahlkriterien / Bewertungsmuster fand der mit Datum vom 25.10.2017 eingereichte Förderantrag keine Berücksichtigung und wurde aufgrund nicht erreichter Rangigkeit mit Schreiben der Bewilligungsbehörde, der Investitionsbank, vom 25.01.2018 abschlägig beschieden.

Erneute Antragstellung unter Berücksichtigung baulicher Ergänzungen

Lt. Richtlinie ist eine erneute Antragstellung zum nächsten Stichtag 04.05.2018 möglich. Da eine Einreichung des Antrages mit unveränderten Planungsinhalten jedoch kaum Erfolg auf Berücksichtigung im Bewertungsverfahren hätte, wurde eine komplette Überarbeitung des Planungskonzeptes vorgenommen. Neben den im Vordergrund stehenden energetischen Aspekten wurden zusätzlich Änderungen hinsichtlich der Raumstruktur auf Empfehlung der KITA-Leitung beachtet und eingearbeitet.

Zusammenfassend wurden somit folgende Planungsbestandteile ergänzend bzw. in abgeänderter Form berücksichtigt:

- Erweiterung des Gebäudes an der Straßenseite im Bereich des Haupteingangs durch Schaffung eines Windfangs; flächenmäßige Vergrößerung der Garderobe; Errichtung eines Personalbereichs einschl. Büro der KITA-Leitung
- Vergrößerung des Gruppenraumes 2 im Krippen-Bereich in Richtung Spielplatz
- Anbau eines Heizungsraumes und Schaffung eines Abstellraumes neben dem quer liegende Flur
- Erweiterung /Vergrößerung des Sportraumes bzw. Gruppenraumes 5 im KITA-Bereich in Richtung Spielplatz mit Schaffung einer Verbindung zwischen den Gruppenräumen 4 und 5

- Schaffung eines zusätzlichen Sanitärbereiches , so dass Krippen- und KITA-Bereich jeweils mit separat nutzbare Sanitarräume ausgestattet werden
- Errichtung eines Hausmeisterraumes mit eigenständiger Toilettenzelle
- Schaffung eines Außenlagers, angrenzend zum Sportraum

Planungskennwerte

Mit den vorzunehmenden Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen vergrößert sich die Netto-Raumfläche des Objektes gegenüber dem Bestand (293,36 m²) um ca. 81 m² und würde dann insgesamt 374,32 m² bzw. eine Brutto-Grundfläche (BGF) von 432,05 m² ergeben. Die reine Nutzungsfläche (NUF), also ohne Verkehrs- und Technikfläche, beträgt dabei 312,59 m².

Bezogen auf die Gesamtkapazität der Einrichtung von 45 Plätzen ergibt sich daraus ein Flächenkennwert von 6,95 m² NUF/Kind bzw. 9,60 m² BGF/Kind. Diese Kennwerte entsprechen annähernd den mittleren Planungskennwerten nach BKI für KITA-Neubauten, nicht unterkellert, einfacher Standard (Stand 2016): 6,81 m² NUF/Kind bzw. 9,86 m² BGF/Kind.

Kosten/Finanzierung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und einem ermittelten Kostenkennwert von 1.531,08 €/m²Netto-Raumfläche ergeben sich nach Kostenschätzung des Ingenieurbüros Planquadrat Gesamtkosten in Höhe von 573.115,48 Euro (Brutto). Bei einem Förderanteil von maximal 75 % der Gesamtausgaben im Rahmen des Förderprogramms STARK III ELER in Höhe von 429.836,61 Euro beträgt der kommunale Eigenanteil 143.278,87 Euro.

Die Finanzierung erfolgt aus den für die Maßnahme beschlossenen Haushaltsmitteln aus dem Jahr 2017 in Höhe von 50.000 Euro und aus dem Jahr 2018 in Höhe von 394.000 Euro, der geplante Eigenanteil beträgt 133.200 Euro.

Der fehlende Restbetrag zur Gesamtfinanzierung in Höhe von 129.115,48 Euro wird aus dem Produkt 541100.09625921 finanziert. Entsprechend der Beschlussvorlage VI/771 werden von den geplanten 300.000 Euro für den behindertengerechten Umbau der ÖPNV-Haltestellen nur 154.674,53 Euro benötigt, gleichzeitig wird sich die geplante Fördersumme reduzieren. Der dadurch freiwerdende Eigenanteil wird zur Finanzierung der Baumaßnahme KITA Dahlen verwendet.

Die Darstellung der gesicherten Gesamtfinanzierung - Gesamtkosten i.H.v. 573.115,48 Euro Brutto einschl. des Eigenanteils der Stadt - ist eine Grundvoraussetzung für die Bewilligung der Fördermittel.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – Grundriss Bestand
- Anlage 2 – Flächenaufstellung Bestand
- Anlage 3 – Grundriss Neubau
- Anlage 4 – Flächenaufstellung Neubau
- Anlage 5 – Ansicht Süd
- Anlage 6 – Ansicht West
- Anlage 7 – Kostenberechnung nach Kostengruppen
- Anlage 8 – Kostenberechnung (detailliert nach Positionen)

