

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/009/2023/IV-DKT
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Eigenbetrieb Dessau-Roßlauer Kindertagesstätten

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	06.02.2023				
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Dessau-Roßlauer Kindertagesstätten	öffentlich	28.02.2023				
Jugendhilfeausschuss	öffentlich	11.04.2023				
Stadtbezirksbeirat Ziebigk und Siedlung	öffentlich	24.04.2023				
Stadtrat	öffentlich	26.04.2023				

Titel:

Grundsatzbeschluss zur Umgestaltung der Kindertagesstätte "Bussi Bär" - Kühnauer Straße 75 als Ausweicheinrichtung

Beschluss:

1. Die Betriebsleiterin wird beauftragt, die Vorplanung für die Umgestaltung der Kindertageseinrichtung mit bis zu 100 KiTa-Plätzen in Trägerschaft des Eigenbetriebes DeKiTa mit geschätzten Planungs-/Baukosten von ca. 469,6 TEUR bis zur Leistungsphase 3 zu beauftragen und einen Maßnahmenbeschluss vorzubereiten.
2. Die notwendigen Planungsmittel in Höhe von ca. 10,0 TEUR werden zu 100 % aus städtischen Eigenmitteln bereitgestellt und freigegeben.

Gesetzliche Grundlagen:	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt; Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der jeweils aktuell gültigen Fassung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/476/2017/IV-DKT
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Anlage 1:

1) Aufgabenstellung

Die bestehende Einrichtung „Bussi Bär“ wurde 1956 als Kinderkrippe errichtet. Das Gebäude verfügt über zwei Geschosse und ist zum Teil zusätzlich unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich ausschließlich Technik- und Lagerräume sowie eine Hausmeisterwerkstatt. Im Erdgeschoss ist eine Austeilküche untergebracht. Die restlichen Räumlichkeiten dienen als Kinderkrippe. Das geneigte Walmdach ist nicht ausgebaut, wird aber teilweise für Lagerzwecke genutzt.

Das Gebäude wurde 1997 teilweise saniert. Die sanitären Einrichtungen sind nach 26 Jahren jedoch wieder sanierungsbedürftig, ebenso ist die malermäßige Instandsetzung der Räume erforderlich. Die technischen und baulichen Gebäudebestandteile entsprechen nicht den energetischen Anforderungen der gültigen Energiesparverordnung (EnEV). Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Die Einrichtungen „Villa Kunterbunt“ und „BussiBär“ ziehen im August 2023 am Standort „Essener Straße“ zusammen. Damit wird der Standort „Kühnauer Straße“ leer gezogen. Die Einrichtung soll als Kindereinrichtung (Ausweichquartier) weiter genutzt werden.

Zahlreiche Kindereinrichtungen der DeKiTa wurden letztmalig in den 90er Jahren saniert und damals auf den derzeitigen Energiestandard ertüchtigt. Seitdem wurde lediglich der bauliche Unterhalt getätigt. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, bestehende Einrichtungen einer umfassenderen Sanierung zu unterziehen. Die gesetzlichen Grundlagen für den Betrieb der Einrichtungen sind in der Zwischenzeit ebenfalls weiterentwickelt worden, woraus sich höhere Anforderungen ergeben. Genannt seien hier vor allem Barrierefreiheit, integrative Arbeit, Energiestandard und Arbeitsschutz.

Das betrifft die Einrichtungen „Kinderland“, „Nesthäkchen“, „Fuchs & Elster“, „Spielhaus“, „Rasselbande“ und „Sausewind“. Die Erfahrungen bei der teilweisen Sanierung der Einrichtung „Märchenland“ haben gezeigt, dass die Arbeiten bei Belegung, selbst mit reduzierten Kinderzahlen, nicht sinnvoll durchgeführt werden können. Sämtliche Bohr- und Schneidarbeiten erzeugen Lärm, der aufgrund der Konstruktion der Gebäude in jedem Gebäudeteil laut (> 80dB) zu hören ist. Trotz zusätzlicher Staubschutzmaßnahmen, die zusätzliche Kosten verursachen, ist eine Verschmutzung durch Baustaub nicht zu verhindern. Die eingesetzten Baufirmen können während der Schlafzeiten der Kinder faktisch nur stark eingeschränkt arbeiten, was die Effektivität sehr beeinträchtigt. Dies führt dazu, dass wenn überhaupt nur übertriebene Angebote abgegeben werden. Zahlreiche Beschwerden der Eltern und Belegschaft wegen Lärm- oder Schmutzbelästigungen, sowie andererseits Behinderungsanzeigen der ausführenden Betriebe dokumentieren dies. Für die Sanierung der genannten Einrichtungen ist ein Ausweichquartier notwendig. In der Strategieplanung des Eigenbetriebes DeKiTa erstreckt sich der Zeitraum für die Sanierung der genannten Einrichtungen von Anfang 2025 bis mindestens Ende 2037. Im Haushaltsplan sind diese Sanierungsmaßnahmen bereits angemeldet. Die Einrichtung wird damit mindestens bis zum Jahr 2037 als Ausweichstandort für

Baumaßnahmen des Eigenbetriebes fast nahtlos genutzt. Ein Auszug des Strategieplanes „Sanierungsvorhaben Eigenbetrieb DeKiTa 2023 ff.“ ist der Beschlussvorlage als Anlage 4 beigefügt. Darin ist die geplante Nutzung der Einrichtung dargestellt.

Optional wäre eine Containerlösung (Ankauf / Miete) in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einzubeziehen. Diese scheidet aufgrund der Unwirtschaftlichkeit bzw. aufgrund von Lieferschwierigkeiten aus. Ausgehend von den ermittelten Kosten aus dem städtischen Projekt „Regenbogenschule“ (Preisermittlung aus dem Jahr 2020) ergeben sich Anschaffungskosten pro m² BGF von 1.582 EUR (Fläche Bussi Bär 928 m² BGF) für einen Ankauf. Dies entspräche einmaligen Kosten für den vergleichbaren Containerkauf von 1,468 Mio. EUR (ohne Kosten für Tiefbau, Hausanschlüsse, Planung). Die Anmietung von Containerlösungen über einen längerfristigen Zeitraum ist unwirtschaftlich. Insbesondere wird aufgrund von derzeit herrschenden Lieferschwierigkeiten die Kauf-/Mietalternative von Containermodulen nicht weiter verfolgt.

Aus diesem Grunde wurde im Haushalt 2023 ff. der Ansatz zur Ertüchtigung eines Ausweichquartiers bei Baumaßnahmen am Standort „Kühnauer Straße“ eingebracht.

Im Gebäude sind aufgrund der vorhandenen Raumgliederung Änderungen des Grundrisses im Bereich nichttragender Wände notwendig. Das bedeutet Abbrucharbeiten gemauerter Wände und Ergänzung von Trockenbauwänden. Dies wird bedingt durch die Umstrukturierung von zwei Sanitärbereichen vom Krippenstandard auf Kindergartenstandard. Aber auch im Krippenbereich ist die Erneuerung der Sanitärelemente aufgrund des Zustandes notwendig.

Die vorgesehenen Arbeiten beschränken sich auf den Innenbereich und führen damit nur bedingt zur Verbesserung der Energiebilanz z.B. durch Ersatz der herkömmlichen Beleuchtung durch LED-Beleuchtung. Änderungen an Außenwand und Fenstern sind nicht vorgesehen, somit wird die Wärmebilanz des Gebäudes nicht verändert. Die betreffenden Bauteile sind bautechnisch in Ordnung, erfüllen die aktuellen Anforderungen der EnEV zwar nur bedingt, unterliegen aber dem Bestandschutz. Der Aufwand, der für eine deutliche Verbesserung der Wärmebilanz zu betreiben wäre, rechtfertigt die Aufwendungen dafür voraussichtlich nicht. Dennoch wäre eine Überprüfung im Rahmen der Entwurfsplanung wünschenswert, da ggf. auch Förderprogramme dafür genutzt werden könnten. Die Erkenntnisse fließen in den Maßnahmebeschluss ein. Damit verbundene Kosten sind nicht Bestandteil der vorliegenden Kostenschätzung. Gleiches gilt für eine Photovoltaikanlage.

2) Kostenschätzung

Die Kosten für die beabsichtigte Maßnahme wurden auf der Grundlage einer Aufgabenstellung geschätzt und nach derzeitigem Wissensstand auf einen Ausführungszeitraum von 2023 bis 2024 bezogen.

Im Rahmen der Kostenschätzung wurden die Honorarkosten innerhalb der KG 700 anhand der aus den Schätzkosten resultierenden anrechenbaren Kosten prozentual hochgerechnet.

Es ist beabsichtigt, die Planungsleistungen zunächst für die Leistungsphasen 1-3 nach HOAI auszuschreiben. In Summe erreichen die Planungsleistungen den aktuellen Schwellenwert für EU-weite Ausschreibungen nicht.

Nach Ausschreibung der Planungsleistungen wird mit einem Realisierungszeitraum von 1,5 Jahren gerechnet.

Anlagen

Anlage 2 Kostenschätzung

Anlage 3 geplante Realisierungszeit