



Fachbereich/Eigenbetrieb **Grundstücks- und
Gebäudemanagement**

Verfasser/in Sabine Braun

Vorlage Nr. 023/2018

Datum 16. Februar 2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	08.03.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	22.03.2018	

Betreff:

**Umbau Baumgartnerstraße 33 zum Familienzentrum Kinderland gGmbH -
Genehmigung der Planung, Kostenberechnung und Planerbeauftragung**

Anlagen:

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung für den Umbau der Baumgartnerstraße 33 für das Familienzentrum Kinderland gGmbH wird zugestimmt. Die Kostenberechnung des Architekturbüros Wilhelm und Hovenbitzer Freie Architekten BDA, Lörrach, in Höhe von 1,389 Mio.€ wird genehmigt.
2. Die Beauftragung der Planer wird wie folgt genehmigt:
Architekturbüro Wilhelm und Hovenbitzer Freie Architekten BDA aus Lörrach zur Umsetzung der Architektenleistung
Ingenieurbüro Flösser aus Lörrach zur Umsetzung der Tragwerksplanung
Ingenieurbüro Behringer aus Todtnau zur Umsetzung der HLS-Planung
Planungsbüro Müller aus Lörrach zur Umsetzung der Elektroplanung

3. Auf den Einbau eines Fassadenlifts zur Erschließung aller Obergeschosse wird aus Kostengründen verzichtet
4. Die fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von 454.000,- € sind im Haushalt 2019 bereit zu stellen.
5. Auf den Um- und Ausbau des Gebäudes Baumgartnerstraße 31 zu Krippenplätzen wird verzichtet.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
1.389.000 €	ca. 750.000 €	€ 670.000	€
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan	Vorgesehen	erforderlich	Ergebnishaushalt
Jahr 2018	€ 785.000,-	€	Investitionsauftrag
Finanzplanung:			I 3650 0010 4610
Jahr 2019	150.000,-	454.000,-	
Jahr 2021	450.000,-	Nicht erforderlich	

Begründung:

1. Entwurfsplanung

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2017 (Vorlage 028/2017) wurde die Verwaltung beauftragt die Gebäude Baumgartnerstraße 31 und 33 (Flurstücke 646 und 646/3) auf die Möglichkeit der Einrichtung eines Familienzentrums - betrieben durch die Familienzentrum Kinderland gGmbH – an diesem Standort zu untersuchen und eine Kostenberechnung zu erstellen.

Gemeinsam mit dem Fachbereich Jugend/Schulen/Sport und in Abstimmung mit dem Familienzentrum wurde das Raumprogramm für den ersten Bauabschnitt – Umbau und Sanierung Baumgartnerstraße 33 zur Nutzung durch das Familienzentrum Kinderland gGmbH - erarbeitet und an das Architekturbüro Wilhelm und Hovenbitzer zur Fertigung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung übergeben.

Es ist vorgesehen, den denkmalgeschützten Altbau der Baumgartnerstraße 33 (Baujahr 1899) für die Verwaltungs- und Beratungsräume, sowie für den Minikindergarten und für den offenen Treff vom Familienzentrum umzubauen und zu sanieren.

Der Altbau soll im EG (Hochparterre) und im 1.OG einen baulichen 2. Rettungsweg erhalten, der von hinten an das Gebäude angeschlossen wird.

Nutzung:

Im Kellergeschoss werden die Technik- und Abstellräume eingerichtet.

Im Erdgeschoss sollen der offene Treff und ein Bewegungsraum entstehen.

Im Obergeschoss sollen die Räumlichkeiten für den Minikindergarten und ein Kursraum untergebracht werden.

Im Dachgeschoss befinden sich Personal-, Verwaltungs- und Beratungsräume.

Der Dachspitz kann eingeschränkt als Abstellfläche genutzt werden. Die Außenanlagen werden neu angelegt. Die Planung ist mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalschutz vorabgestimmt.

Die bislang im Haushalt eingestellten Finanzmittel basieren auf keiner konkreten Planung. Die vorliegende Planung zeigt, dass z.B. die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes einen gewissen Mehraufwand erfordert. Besonders der Umgang mit den denkmalgeschützten Wänden, Decken und Lauben, sowie die Fenstersanierung erfordern denkmal-schutzerfahrene Firmen und verursachen erhöhte Kosten. Auch die Substanzsanierung (Austausch tragender Stahlträger (verrostet), Schäden in der Abwasserführung und hoher Sanierungsrückstau in der inneren Haustechnik (v.a. Elektro) verursacht zusätzliche Kosten.

Die Entwurfsplanung wird in der Sitzung erläutert.

2. Barrierefreiheit

Aufgrund des Bestands- und Denkmalschutzes besteht baurechtlich keine Verpflichtung die Geschosse barrierefrei zu erschließen. Es wurde abgeprüft, dass die Obergeschosse über einen außen an der Fassade verlaufenden Liftturm erschlossen werden könnten. Hierzu ist ein Teilabbruch der bestehenden Laube an der Nordseite erforderlich. Diese Maßnahme verursacht Kosten in Höhe von 87.000,- €.

Aufgrund der hohen Kosten für diese Maßnahme wird vorgeschlagen, dass im Zuge der Baumaßnahme auf den Bau eines Fassadenlifts über alle Geschosse verzichtet wird. Diese Maßnahme ist mit dem Nutzer abgestimmt. Der nachträgliche Anbau eines Aufzugs ist jederzeit möglich.

Im Zuge der jetzigen Umbaumaßnahme wird deshalb lediglich das Erdgeschoss mit einem an der Außentreppe verlaufenden Treppenlift ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein behindertengerechtes WC.

3. Kosten

In der Kostenberechnung wurden für die Sanierung des Gebäudes Baumgartnerstraße 33 ersten Bauabschnitt Gesamtkosten in Höhe von 1,389 Mio. € ermittelt.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

KGR II	Herrichten und Erschließen	19.000,- €
KGR III	Baukonstruktion	806.000,- €
KGR IV	Haustechnik	238.000,- €
KGR V	Außenanlagen	50.000,- €
KGR VI	Einrichtungen	6.000,- €
KGR VII	Nebenkosten	270.000,- €

Gesamtkosten	1.389.000,00 €
---------------------	-----------------------

Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet Baumgartnerstraße. Aus dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SiQ) wurden bereits Zuschussmittel beantragt. Hier sind max. 54 % der anrechenbaren Gesamtkosten förderfähig.

4. Umbau und Sanierung Haus 31

In einem zweiten Bauabschnitt war angedacht das Hinterhaus (Baumgartnerstraße 31) für die Kinderkrippengruppen des Familienzentrums umzubauen. Der im Hof gelegene zweite bauliche Rettungsweg und der Lift für die Baumgartnerstraße 33 sind so gestaltet, dass sie auch für das Gebäude Baumgartnerstraße 31 mit genutzt werden können.

Der Fachbereich Jugend/Schulen/Sport hat den Standort hinsichtlich Bedarf an Krippenplätzen an dieser Stelle sowie Lage im Schulzentrum überprüft. Zum einen besteht der Bedarf an Krippenplätzen eher in den nördlichen Stadtteilen. Ein Angebot in der Innenstadt deckt diesen Bedarf nicht bzw. löst Fahrten der Eltern mit dem Auto zur Krippe aus. Eine direkte Vorfahrt vor das Gebäude ist aufgrund der Verkehrsregelung auf dem Campus Rosenfels (Einbahnstraße und Poller) nicht möglich. Die ohnehin angespannte Parkplatzsituation für Lehrkräfte einerseits und die Verkehrssituation zu den Stoßzeiten andererseits würde zusätzlich verschärft werden, wenn auch noch Bring- und Holverkehr von Krippeneltern hinzukäme. Ein weiterer Aspekt ist die Lage unmittelbar am Schulhofgelände der Theodor-Heuss-Realschule. Hier sind Nutzungskollisionen vorprogrammiert (Lärm, begrenzte Flächen für beide Nutzungen), so dass die Einrichtung der Krippe aus Sicht des Schulträgers nicht befürwortet werden kann. Aus fachlicher Sicht ist das Einrichten einer Krippe im Hinterhaus der Baumgartnerstraße 31 daher nicht zu befürworten.

Hinsichtlich des Bestandsgebäudes und der Bausubstanz ist zu sagen, dass diese den Anforderungen an Kinderkrippenplätze nicht entspricht und ein Umbau mit hohen Kosten verbunden ist.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dass die Nutzung des Gebäudes Baumgartnerstraße 31 für zwei Krippengruppen nicht weiter verfolgt wird und für die Unterbringung weiterer Kinderkrippen andere Standorte gefunden werden sollen.

5. Mittelbereitstellung

Im Haushaltsjahr 2017 wurden Mittel in Höhe von 200.000 € zur Verfügung gestellt. Im Haushaltsplan 2018 sind 585.000 € und weitere 150.000 € in der Finanzplanung für 2019 vorgesehen. Die restlichen Finanzmittel in Höhe von 454.000,- € müssen im Haushaltsplan 2019 zur Verfügung gestellt werden. Dafür müssen die Mittel aus dem Finanzplan aus dem Jahr 2021 verschoben werden.

6. Termine

Der Bauantrag soll im März 2018 eingereicht werden. Mit den Bauarbeiten soll im September 2018 begonnen werden. Die Inbetriebnahme der Räume durch das Familienzentrum ist für Ende 2019 vorgesehen.

Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin