



Fachbereich/Eigenbetrieb Grundstücks- und
Gebäudemanagement
Verfasser/in Buchauer, Annette
Vorlage Nr. 024/2021
Datum 15.02.2021

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	11.03.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	25.03.2021	

Betreff:

Neubau Waldorfkindergarten im Grütt, Planung und Kostengenehmigung

Anlagen:

Pläne, Raumprogramm

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung für den Abbruch und Ersatzneubau des Waldorfkindergartens Grüttweg 16, Lörrach mit einer Kostenberechnung in Höhe von 4,033 Mio € des Büros Kromer-Piek aus Grenzach-Wyhlen wird zugestimmt. Einschließlich der zu erwartenden Baupreissteigerungen werden für die Durchführung der Maßnahme Kosten in Höhe von 4,252 Mio. EUR genehmigt.
2. Die ggf. zusätzlichen Mittel in Höhe von 252.000 € sind im Finanzplan für das HH-Jahr 2023 bereit zu stellen.
3. Die Weiterbeauftragung der im Text genannten Planungsbüros zur Umsetzung der Planung (Leistungsphase 5 bis 9) wird genehmigt.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I36500204820	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ausgaben insgesamt:	1.000.000	1.500.000	1.500.000				4.252.000
davon geplant / bereitg.:	1.000.000	1.500.000	1.500.000				4.000.000
davon nicht geplant:				252.000			252.000
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:			204.000				204.000
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							4.048.000
davon geplant / bereitg.:							3.796.000
davon nicht geplant :							252.000
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

1. Strategisches Ziel:

Schaffung der Grundlagen für eine zukunftsfähige Kinderkrippen und Kindergartenlandschaft in Lörrach.

2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:

Lörrach gewährleistet allen Familien die gleichen Chancen, ihre Kinder betreuen zu lassen, und stellt eine bedarfsgerechte Anzahl an Betreuungsplätzen für Kinder jeder Altersstufe sicher. (44

3. Operatives Ziel:

Betreuungsplätze ausbauen und erhalten durch diverse Baumassnahmen oder Zuschusszahlung für diverse Investitionsmassnahmen an Träger.

4. Leitziel der Verwaltung:

1. Lörrach erstellt eine detaillierte Bedarfsplanung für die Kinderversorgung von U3 und Ü3-Kindern und orientiert ihre Bau- und Bauunterhaltungsaktivitäten daran.

5. Prioritäre Maßnahme:

Priorität 2: Beginn Planung Neubau/Sanierung Waldorfkindergarten

Begründung:

1. Allgemeines

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.2017 (Vorlage 119/2017) wurde die Verwaltung beauftragt, eine Planung für den Neubau bzw. Sanierung und Erweiterung des Waldorfkindergartens, Grüttweg 16 im Jahr 2018 zu beginnen und ein Planungsbüro damit zu beauftragen. Zudem wurde der Angebotsenerweiterung des Waldorfkindergartens um eine Krippengruppe mit verlängerten Öffnungszeiten zugestimmt.

Gemeinsam mit dem Fachbereich Jugend/Schulen/Sport und in Abstimmung mit dem Trägerverein des Waldorfkindergartens wurde das Raumprogramm zur Nutzung erarbeitet. Gegenüber dem ursprünglich im Jahr 2017 zu Grunde liegenden Bedarfsprogramm von vorgesehenen 630 m² ergab sich im Laufe der Bearbeitung auch in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde KVJS eine Flächenmehrung auf nun 800 m².

2. Neubauplanung

Daraufhin wurden im Jahr 2019 die Planungsbüros Kromer-Piek aus Grenzach-Wyhlen (Objektplanung), Ingenieurbüro Rümmele, Zell i. W. (Tragwerksplanung), IST Energieplanung GmbH, Müllheim (HLS-Planung), Planungsbüro für Elektrotechnik Alexander Müller, Bühl/ Lörrach (Elektroplanung), IBB Grefrath, Ingenieurbüro für Brandschutz, Kleines Wiesental-Sallneck (Brandschutzplanung) und DWD Ingenieur GmbH, Wehr-Brennet (Sicherheit und Gesundheitsschutz) mit der Fertigung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung (bis zur Leistungsphase 4) beauftragt.

Es ist vorgesehen, den maroden und radonbelasteten Altbau (Baujahr 1982) abzurechen und am gleichen Standort einen Neubau für eine dreigruppige Kindertagesstätte in Holzbauweise zu errichten. Der eingeschossige, barrierefreie Bau wird die notwendigen Räumlichkeiten für 2 Ü3-Gruppen und eine U3-Gruppe mit Ganztagsangebot (bisher nicht vorhanden) bieten. Dazu gehören ein Mehrzweckraum mit integriertem Essbereich, Frischkostküche sowie Personal-, Verwaltungs-, Beratungs- und Abstellräume. Auf eine Unterkellerung wird aus Kostengründen verzichtet.

Die Aussenanlagen auf dem gesamten Grundstück sind planerisch und gärtnerisch zu bearbeiten. Sie werden mit nach Altersgruppen unterschiedenen Spielbereichen, altersgerechten Spielgeräten und einem Gerätehaus neu angelegt. Bestandsbäume sollen möglichst erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Die Anforderungen an die Haustechnik werden auf der Grundlage der städtischen Energiestandards (EEG, GEG, Richtlinien Lörrach) erstellt.

Die vorliegende Planung ist mit den Nutzerinnen und Nutzern sowie den beteiligten Fachbereichen im Haus abgestimmt. Die Entwurfsplanung wird in der Sitzung durch die Architektin erläutert.

3. Kosten

In der Kostenberechnung wurden für Abbruch und Errichtung der Kindertagesstätte Gesamtkosten in Höhe von 4,033 Mio. EUR ermittelt.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

KG 200	Herrichten und Erschließen	189.000,00 EUR
KG 300	Baukonstruktion	1.927.000,00 EUR
KG 400	Technische Anlagen	699.000,00 EUR
KG 500	Aussenanlagen	213.000,00 EUR
KG 600	Ausstattung	105.000,00 EUR
KG 700	Baunebenkosten	900.000,00 EUR
Gesamtkosten		4.033.000,00 EUR

Die Kostenberechnung der Planungsbüros bezieht sich vorschriftsmässig auf die aktuellen Kostenkennwerte. Ab dem Zeitpunkt der Kostenberechnung bis zur Baufertigstellung ist mit einer Planungs- und Bauzeit für Abbruch und Neubau von etwa zwei Jahren zu rechnen. Der jährliche Baupreisindex steigt derzeit um ca. 3,5 %, so dass aufgrund dieser Zeitspanne bei diesem Projekt ein entsprechender Zuschlag von 7 % auf die Kostengruppen 200 bis 600 vorzunehmen ist, um die zu erwartenden jährlichen Baupreissteigerungen abzubilden.

Somit sind die zu veranschlagenden Kosten für die Massnahme wie folgt zu ermitteln:

Kostengruppe 200 bis 600	3.133.000 EUR
7 % Kostenzuschlag	219.000 EUR
	3.352.000 EUR
Baunebenkosten	900.000 EUR
Gesamtkosten brutto	4.252.000 EUR

Die Entwurfsplanung hat mit der Kostenberechnung eine Planungstiefe mit +/-20 % Kostenunsicherheit erreicht, so dass sich die Gesamtkosten bis 4.840.000 EUR brutto entwickeln können (ausgehend von 4,033 Mio€).

Die Kostenentwicklung seit den ersten Planungsüberlegungen stellt sich wie folgt dar:

Kostenentwicklung					
GrobKo	KoSchä	KoBe	KoBe+BPrSt	KoFo	KoFe
2.500.000 €	3.000.000 €	4.033.000 €	4.252.000 €		
09/2017	05+07/2019	03/2021	02/2021		

4. Mittelbereitstellung

Für den Abbruch und den Neubau des Waldorfkindergartens stehen auf dem Investitionsauftrag I36500204820 bis einschließlich HH-Jahr 2021 Mittel in Höhe von 2.500.000 EUR zur Verfügung. Für das Jahr 2022 wurden weitere Mittel in Höhe von 1.500.000 EUR angemeldet. Die ggf. zusätzlichen Finanzmittel in Höhe von 252.000 EUR sind im Finanzplan 2023 bereitzustellen.

Das Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ läuft im Jahr 2022 aus. Unklar ist, ob es hierzu ein Nachfolgeprojekt seitens des Bundes gibt, aus dem Zuschüsse für die Neueinrichtung einer zusätzlichen Gruppe generiert werden können. Entsprechende Mittel in Höhe von 204.000 € werden beantragt.

5. Termine

Die Rodungsarbeiten auf dem Grundstück wurden bereits im Februar 2021 durchgeführt. Der Bauantrag wird im April 2021 eingereicht, die Baugenehmigung wird im Juli 2021 erwartet. Mit den Abbrucharbeiten soll im Juni 2021 und mit den Rohbauarbeiten im September 2021 begonnen werden.

Die Inbetriebnahme durch den Waldorfkindergarten kann voraussichtlich im Januar 2023 erfolgen.

Annette Buchauer
Fachbereichsleitung