

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0036/2020/BV

Datum:
17.01.2020

Federführung:
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:
Dezernat III, Kinder- und Jugendamt

Betreff:

**Um- und Ausbau des ehemaligen Gemeindezentrums
Emmertsgrund
zur Kindertageseinrichtung, Forum 3 in Heidelberg
und Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Emmertsgrund	04.02.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	03.03.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	12.03.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	26.03.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Emmertsgrund, der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für den Um- und Ausbau des ehemaligen Gemeindezentrums im Emmertsgrund, Forum 3 zur Kindertageseinrichtung nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 2.635.000 EUR. Hierzu werden in 2020 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 800.000 EUR bereitgestellt. Die Deckung erfolgt bei den im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Konversion veranschlagten Mitteln für den Neubau einer Kindertageseinrichtung. Der Restbetrag in Höhe von 1.835.000 EUR ist im Doppelhaushalt 2021/2022 zu veranschlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	2.635.000
• Sanierung sowie Um- und Ausbau des Gebäudes	2.635.000
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	2.635.000
• außerplanmäßige Mittel in 2020 Die Deckung erfolgt durch die für den Neubau einer Kindertageseinrichtung auf dem Emmertsgrund veranschlagten Mittel	800.000
• ab 2021 zu veranschlagen	1.835.000
Folgekosten:	
• Die durch die Sanierung des Gebäudes und seine Nutzung als Kindertageseinrichtung entstehenden Folgekosten können der beigefügten Anlage 11 entnommen werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit der Bereitstellung der Räume wird die Versorgungsquote im Kleinkind- und Kindergartenbereich in den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg deutlich verbessert. Die Betriebsaufnahme der neuen Kindertageseinrichtung ist für Mai 2021 vorgesehen.

Begründung:

1. Anlass

In den Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund besteht dringender Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von einem Jahr bis zur Einschulung. Bei Krippenkindern beträgt die Versorgungsquote (einschließlich Tagespflegeplätze) nach der Bedarfsplanung 2019/20 insgesamt 21,1 Prozent, der stadtweite Durchschnitt 54,9 Prozent. Die Versorgungsquote von Kindern im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt beträgt (Emmertsgrund und Boxberg gemeinsam betrachtet) 68,9 Prozent, stadtweit 101,7 Prozent. Im Kindergartenbereich benötigt die Stadt Heidelberg zur Erfüllung des Rechtsanspruches eine Versorgungsquote von mindestens 100 Prozent, im Kleinkindbereich über 50 Prozent. Im Rahmen der jährlichen Vorstellung der Bedarfsplanung wurde dem Kinder- und Jugendamt durch den Jugendhilfeausschuss bereits mehrfach der Auftrag zum Ausbau der Kinderbetreuung in diesen Stadtteilen erteilt.

Der vorhandene Gebäudekomplex ist nach Umbau- und Reparaturarbeiten zur Nutzung als sechs-gruppige Kindertageseinrichtung (drei Krippen- und drei Kindergartengruppen) gut geeignet. Durch die Schaffung von 30 zusätzlichen Krippen- und 60 Kindergartenplätzen in diesem Objekt und von 20 zusätzlichen Krippen- und 60 Kindergartenplätzen in der geplanten Kindertageseinrichtung Otto- Hahn- Straße könnten die Quoten auf 29,3 Prozent im Krippen- und 97,4 Prozent im Kindergartenbereich gehoben werden. Wenn man nur die Steigerung der Betreuungsquote durch die Kindertageseinrichtung Forum 3 betrachtet, ergibt sich eine Quotensteigerung durch 30 zusätzliche Krippenplätze von 14,7 Prozent auf 23,46 Prozent und durch 60 zusätzliche Kindergartenplätze von 68,9 Prozent auf 83,31 Prozent.

Das Gebäude soll nach dem Umbau an einen geeigneten freien Träger zum Betrieb einer Kindertageseinrichtung vermietet werden.

So bietet sich aktuell durch den Erwerb der Liegenschaft Forum 3 von der Evangelischen Kirche in Heidelberg die günstige Gelegenheit, in relativ kurzer Zeit die Versorgungsquote in den beiden Stadtteilen signifikant zu verbessern. Räumlich bietet das Bestandsgebäude Platz für drei Kindergartengruppen und drei Krippengruppen. Dem Ankauf des Grundstückes über das Amt für Liegenschaften und Konversion wurde in den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses am 25.09.2019 sowie des Gemeinderats am 17.10.2019 zugestimmt (Drucksache 0286/2019/BV). In der genehmigten Beschlussvorlage zum Ankauf des Gebäudes waren 3 Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen geplant. Aufgrund des sehr hohen Betreuungsbedarfs hat die Stadt beschlossen, die Planung auf drei Kindergartengruppen und drei Krippengruppen zu erweitern.

2. Baubeschreibung

Der Bestand des ehemaligen Gemeindezentrums ist gemäß einer durchgeführten Bestandsuntersuchung als sanierungsbedürftig, aber strukturell sinnvoll nutzbar erfasst worden, wobei sowohl die Schadstoffbelastung als auch die statischen Mängel sehr überschaubar sind. Die Haustechnik ist zum größten Teil überaltert und muss daher auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Im Konzept zur Sanierung und Erweiterung des Kindergartens sind der Abbruch der mangelhaften, späteren Anbauten und die Beseitigung der aufgefundenen Mängel vorgesehen. Im Untergeschoss wird der ehemalige Gemeindesaal mit Nebenräumen für die Kindergartennutzung umgebaut. Die abgehängten Decken werden vollständig ersetzt, neue, leichte Trennwände eingebaut und die Bodenbeläge erneuert. Die Nasszellen aus der Erbauungszeit bedürfen ebenfalls einer Überarbeitung. Zur Verbesserung der Barrierefreiheit werden Rampen zur Überbrückung der Höhenunterschiede innerhalb eines Geschosses eingebaut. Ebenso wird der Brandschutz angepasst. Die beschriebenen Maßnahmen beinhalten drei Kindergarten- sowie drei Krippengruppen. Der gesamte Gartenbereich des ehemaligen Gemeindezentrums kann als Spielfläche benutzt werden und ist entsprechend herzurichten.

Es stehen folgende Flächen zur Verfügung:

Geschoss:	Fläche (Brutto-Grundfläche): m ²
Untergeschoss	755
Erdgeschoss	545
Obergeschoss (wird zunächst nicht in Betrieb genommen)	222
Summe	1522

3. Kosten

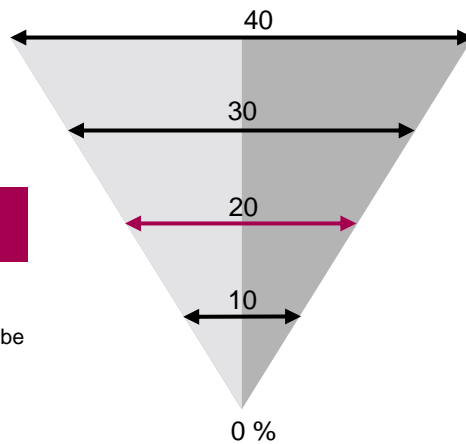
Kostenrahmen
Grundlagenermittlung

Kostenschätzung
Vorplanung

**Kostenberechnung
Entwurfsplanung**

Kostenanschlag
Mitwirkung bei der Vergabe

Kostenfeststellung
Objektüberwachung



Für die Beurteilung der Kosten eines Bauwerkes ist die Kostenermittlung entsprechend dem jeweiligen Planungsstand maßgebend.

Die unten aufgeführten Prozent-Werte des „Toleranzkorridors“ werden in der Fachliteratur und der einschlägigen Rechtsprechung als Orientierungswerte herangezogen, um die Kostenabweichung mit denen der Auftraggeber rechnen muss, zu definieren.

Beim vorliegenden Projekt liegt die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vor.

Für die Um- und Ausbaumaßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Gebäude
300	Bauwerk - Baukonstruktion	Euro	980.000
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung	Euro	815.000
500	Außenanlagen	Euro	200.000
600	Ausstattung	Euro	60.000
700	Baunebenkosten	Euro	480.000
	Indexsteigerung (KG 300 bis 600) für 2020 in Höhe von 5,10 Prozent	Euro	100.000
	Insgesamt	Euro	2.635.000

Mittel sind für die Maßnahme nicht veranschlagt. Daher werden in 2020 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 800.000 Euro bereitgestellt. Die Deckung erfolgt bei den im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Konversion veranschlagten Mitteln für den Neubau einer Kindertageseinrichtung im Emmertsgrund. Der offene Restbetrag in Höhe von 1.835.000 Euro ist im Doppelhaushalt 2021/2022 zu veranschlagen. In der aktuellen mittelfristigen Finanzplanung sind ab 2021 jährlich drei Millionen Euro für den Ausbau von Betreuungsangeboten insbesondere für Kleinkinder enthalten.

Für das Projekt können keine Fördermittel generiert werden, da das Investitionsprogramm des Bundes bereits deutlich überzeichnet ist.

Für einen vergleichbaren Neubau müssten bei einem angesetzten mittleren Kostenkennwert von 1.900 Euro/m² (KG 300 + 400) und einer Brutto-Grundfläche von 1.300 m² Gesamtkosten von circa 3.700.000 Euro veranschlagt werden.

Drucksache:

0036/2020/BV

00303184.doc

...

4. Termine

Die Planungsphase erfolgt kurzfristig sodass die ersten Ausschreibungen im April 2020 veröffentlicht werden sollen. Der Beginn der Arbeiten kann für Juli 2020 anvisiert werden kann. Die Übergabe an den Nutzer ist für Mai 2021 vorgesehen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SOZ 5	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebots Begründung: Mit der bedarfsgerechten Bereitstellung von Betreuungsplätzen wird in den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg die Versorgungsquote deutlich verbessert Ziel/e:
AB 11	+	Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- und Pflegeaufgabe verbessern Begründung: Durch eine kommunale Versorgungsquote 23,46 Prozent im Krippenbereich und von 83,31 Prozent im Kindergartenbereich stellt sich eine wesentliche Erleichterung beruflicher Tätigkeiten mit den Erziehungsaufgaben ein Ziel/e:
DW 1	+	Familienfreundlichkeit fördern Begründung: Auf Grund der Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird die Familienfreundlichkeit gefördert. Der Stadtteil zieht somit mehr und auch Familien in denen beide Elternteile beschäftigt sind an

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bebauungsplan
02 - 10	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
11	Folgekostenberechnung
(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)	