

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.4
Vorlage Nr.: 1770/2023
Aktenzeichen: 460.55
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 27.09.2023

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	09.10.2023	

Gegenstand der Vorlage

Erweiterung und Sanierung Kindergarten St. Martin; Vorstellung der aktuellen Planung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die aktuelle Planung zur Kenntnis, stimmt der Entwurfsplanung in der Fassung vom 09.10.2023 zu und beauftragt die Verwaltung zur weiteren Umsetzung der Maßnahme.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.06.2023 die Beauftragung des Architekturbüro Adler + Retzbach zur Erweiterung und Sanierung des Kindergartens St. Martin ab der Leistungsphase 4 beschlossen. Auf die Beschlussvorlage 1719/2023 wird verwiesen.

Da die bisherigen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 durch die Gemeinde Iffezheim nicht von der Kirchengemeinde erworben, sondern gemäß der Beschlussfassung aus der öffentlichen Sitzung vom 01.03.2021 im Rahmen der Regelungen des Kindergartenvertrags bezuschusst worden sind, handelt die Gemeinde Iffezheim bei der nun anstehenden Auftragsvergabe als neuer Auftraggeber. Nach Rücksprache mit der Gemeindeprüfungsanstalt wird dort ebenfalls die Auffassung vertreten, dass es für die Vergabe nur auf die Leistungen ankommt, die von Seiten der Gemeinde vergeben werden.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Durch die vorherige Beauftragung und Abrechnung der Leistungsphasen 1 – 3 durch die Kirchengemeinde konnte hier eine nahtlose Weiterbeauftragung an das Architekturbüro ab der Leistungsphase 4 erfolgen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Anwendung der Vergabeverordnung von großer Bedeutung.

Durch die darauffolgenden Abstimmungsgespräche mit dem Architekten, dem KVJS und der Verwaltung wurde eine überarbeitete Planung mit einer Erweiterung der Kindergartenräume im Erdgeschoss durch einen Anbau sowie der Einbeziehung des vorhandenen Pavillons in der Goethestraße erstellt.

Eine Erweiterung und Sanierung des Kindergartengebäudes in der vorhandenen Kubatur unter Einbeziehung des Obergeschosses für die Kindergartennutzung ist daher obsolet.

2. Fördermittel

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.06.2022 hat der Gemeinderat die Antragstellung zur Aufnahme in das städtebauliche Sonderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf die Beschlussvorlage 1578/2022 wird verwiesen.

Nachdem der Antrag mit Schreiben vom 04.08.2022 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe abgelehnt wurde, hat die Verwaltung im Juni 2023 einen erneuten Zuwendungsantrag zum neu aufgelegten Sonderprogramm der Städtebauförderung „Investitionspakt Baden-Württemberg Soziale Integration im Quartier“ (IBW/Landes-SIQ) gestellt. Mit Schreiben vom 01.08.2023 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe leider auch diesen Antrag auf Förderung gemäß dem IBW/Landes-SIQ abgelehnt. Eine entsprechende Info erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 11.09.2023.

Durch die erneute Nichtberücksichtigung des Antrages bleibt zum aktuellen Zeitpunkt lediglich die Förderung über die Ortskernsanierung. Durch die 3. Änderung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ -welche der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2022 beschlossen hat- und die damit zusammenhängende Erweiterung des Sanierungsgebietes ist es möglich, für die Maßnahme zur Erweiterung und Sanierung des Kindergartens St. Martin Fördermittel aus der Städtebauförderung zu erhalten.

Der Verteilungsschlüssel der Förderbeträge der Städtebauförderung liegt bei den förderfähigen Kosten bei 60:40. Dies führt bei kommunalen Erneuerungsmaßnahmen zu einer tatsächlichen Finanzhilfe in Höhe von 36 %.

Die Kosten für die Baumaßnahme wurden im Sommer 2023 auf Basis einer ersten Entwurfsplanung auf ca. 5,75 Mio. Euro (brutto) geschätzt. Da die Kindergartenausstattung nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten subsummiert werden kann, belaufen sich diese auf ca. 5,55 Mio. Euro (brutto). Bei Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen liegt die Förderquote der berücksichtigungsfähigen Kosten bei 60 % (zuwendungsfähige Kosten: 3,3 Mio. Euro). Von diesen zuwendungsfähigen Kosten beträgt der Fördersatz des Landes 60 %, der Eigenanteil der Gemeinde liegt bei 40 %.

Somit könnten für die Realisierung der Maßnahmen zur Erweiterung und Sanierung des Kindergartens St. Martin nach einer ersten Annahme Fördermittel in Höhe von rund 2,0 Mio. Euro (brutto) aus der Städtebauförderung im Rahmen der Sanierung „Ortskern II“ abgegriffen werden. Ausgehend von den geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 5,75 Mio. Euro (brutto) würde der Eigenfinanzierungsanteil der Gemeinde dann bei rund 3,75 Mio. Euro (brutto) liegen.

Ob weitere Fördermittel, z.B. für die energetische Sanierung des Gebäudes, beantragt werden können, ist nach Aussage der STEG Stadtentwicklung GmbH im Einzelfall zu prüfen. Zu beachten ist hierbei, dass es in keinem Fall zu einer förderschädlichen Doppelförderung kommen darf. Nach Prüfung der aktuell bestehenden Förderprogramme stehen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine weiteren Fördermöglichkeiten für die Erweiterung und Sanierung des Kindergarten St. Martin zur Verfügung.

3. Auslagerung des Kindergartenbetriebes während der Bauphase

In den Abstimmungsgesprächen waren sich der Architekt, der Kommunale Versorgungsverband Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS), die Verrechnungsstelle stellvertretend für die Katholische Kirchengemeinde Iffezheim-Ried als Träger sowie die Verwaltung einig, dass es für die Kindergartenkinder die beste Lösung ist, alle Kindergartengruppen für die gesamte Bauzeit auszulagern.

Auf Hinweis von Frau Büschel (KVJS) könnte eine Gruppe über die Bauzeit in die sog. Ruhstellung gesetzt werden, um die Kinder ggfs. in vorhandene Gruppen zu verteilen. Durch diese Möglichkeit würde dann nur Ersatz für sechs Kindergartengruppen gefunden werden müssen.

Aus den Abstimmungsgesprächen konnten die Auslagerungsoptionen wie folgt konkretisiert werden:

- **Auslagerungsoption Storchennest**

Der Kindergarten Storchennest bietet baulich die Möglichkeit, bis zu drei zusätzliche Gruppen über den Zeitraum der Bauphase aufzunehmen. Durch den Ausbau des Souterrain-Raumes, welcher sich aktuell im Rohbau befindet, könnte der Turn- und Mehrzweckraum in den Keller verlegt werden. Die Kindergartengruppen könnten so in dem aktuellen Turn- und Mehrzweckraum des Erdgeschosses sowie durch die Umnutzung von Räumen im Obergeschoss untergebracht werden. Im Kindergarten Storchennest sollen die beiden Krippengruppen des Kindergartens St. Martin untergebracht werden. Hierbei wird mit einer Umbauzeit von April bis Juli 2024 gerechnet. Die Kosten werden auf ca. 55.000 Euro (brutto) kalkuliert.

- **Auslagerungsoption Feuerwehrhaus mit DRK in der Karlstraße**

Nach der Fertigstellung des neuen Feuerwehrhauses mit DRK-Depot in der Hügelsheimer Straße könnten im aktuellen Gebäude in der Karlstraße im Erdgeschoss des Feuerwehrbereichs sowie im Bereich des DRK, mit überschaubarem mittlerem Aufwand, die Räumlichkeiten für die Kindergartengruppen der Kinder über 3 Jahre hergerichtet werden. Hierbei wird mit einer Umbauzeit von ca. zwei bis drei Monaten gerechnet. Die Kosten werden auf 200.000 bis 250.000 Euro (brutto) kalkuliert.

Die Ausnahme von der Barrierefreiheit für die Nutzungsänderung wird von der zuständigen Baurechtsbehörde der Stadt Rastatt gemäß § 39 Abs. 2 Landesbauordnung für die Räume im Kellergeschoss, im jetzigen DRK-Bereich, in Aussicht gestellt.

- **Sonstige Auslagerungsoptionen**

Optional können nach Information der Verrechnungsstelle, je nach gewünschter Betreuungsform, vereinzelt auch Kinder im Kindergarten St. Christophorus aufgenommen werden.

Da über die o.g. Optionen alle Gruppen des Kindergartens St. Martin ausgelagert werden können, werden anderweitige Auslagerungsoptionen (Wohngebäude Rosenstraße 11, Astrid-Lindgren-Schule sowie die Auslagerung in Containern) zum aktuellen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt.

Die geschätzten Kosten für die Realisierung der Auslagerungsoptionen sind zuzüglich zu den Kosten für die Realisierung der Maßnahmen zur Erweiterung und Sanierung des Kindergartens St. Martin zu betrachten.

Während die Kosten für den Ausbau des Souterrain-Raumes im Kindergarten Storchennest als erstmalige Herstellungskosten und somit als Investition gewertet werden können, stellt der Umbau des Feuerwehrhauses in der Karlstraße eine Unterhaltungsmaßnahme dar, da es sich nur um ein provisorisches Ausweichquartier handeln wird. Ob für die Auslagerungsoptionen ebenfalls Fördermittel aus der Städtebauförderung im Rahmen der Sanierung „Ortskern II“ abgegriffen werden können, bedarf nach Ansicht der STEG Stadtentwicklung GmbH einer Einzelfallprüfung und gegebenenfalls einer Detailabstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe.

4. Drittnutzung des Kulturraumes im Obergeschoss sowie im Kellergeschoss

Aktuell finden im Obergeschoss des Kindergartens St. Martin (Kulturraum) Drittnutzungen durch den Männergesangsverein Liederkranz 1857 Iffezheim e.V. sowie den Kirchenchor statt. Des Weiteren werden Räume im Kellergeschoss ebenfalls extern zum Teil von „Dritten“ genutzt.

Durch die überarbeitete Planung mit der Erweiterung der Kindergartenräume im Erdgeschoss mittels eines Anbaus sowie durch die Einbeziehung des vorhandenen Pavillons in der Goethestraße kann die Kindergartennutzung ausschließlich im Erdgeschoss und somit barrierefrei umgesetzt werden, sodass weiterhin Drittnutzungen im Ober- und Kellergeschoss des Gebäudes grundsätzlich möglich sind.

Lediglich für die Bauzeit wird für die Drittnutzungen eine Übergangslösung benötigt. Die Nutzer wurden bereits im Vorfeld von der Verwaltung über die aktuelle Planung und den Bauzeitenplan informiert.

5. Aktueller Planungsstand

5.1 Obergeschoss

Das Obergeschoss soll künftig barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und somit komplett räumlich getrennt von der Kindergartennutzung im Erdgeschoss sein. Der bestehende Kulturraum soll erhalten bleiben und die bestehenden Nebenräume wie, WC und Küche, saniert werden. Die Kosten werden auf 380.800 Euro (brutto) kalkuliert.

5.2 Erdgeschoss

Durch die Kernsanierung der bestehenden Kindergartenräume im Erdgeschoss sowie den ebenerdigen Anbau entlang der Goethestraße unter Einbeziehung des bestehenden Pavillons werden fünf Kindergartengruppen sowie zwei Krippengruppen zzgl. den dazugehörigen Verfügungs- bzw. Schlafräumen geschaffen.

5.3 Kellergeschoss

Der Großteil der Räume im Kellergeschoss sind durch den im November 2022 geschlossenen Mietvertrag zum Erbbaurechtsvertrag (Anlage 5 zur Urkunde) an die Katholische Kirchengemeinde Iffezheim-Ried vermietet. Somit ist bislang eine einfache Sanierung der Räume geplant. Die Kosten werden auf 119.000 Euro (brutto) kalkuliert.

Damit zum jetzigen noch frühen Planungsstand möglichst alle Punkte geprüft werden, wurde durch den beauftragten Architekten zwei Varianten für die zusätzliche Schaffung von Kellerräumen ausgearbeitet.

Bei der ersten Variante handelt es sich um eine Erweiterung im Bereich der Treppe bzw. des Kellerabgangs. Durch den Ausbau dieser Fläche könnten weitere 30 m² Kellerräume geschaffen werden. Die Kosten werden auf 30.000 Euro (brutto) kalkuliert.

Bei der zweiten Variante könnte, anschließend an die erste Variante, eine erweiternde Unterkellerung des Bereichs entlang des Mittelweg erfolgen. Durch den Ausbau dieser Fläche könnten insgesamt 110 m² Kellerräume geschaffen werden. Die Kosten werden auf 125.000 Euro (brutto) kalkuliert.

Eine „Vollunterkellerung“ des geplanten Erweiterungsbaus entlang der Goethestraße wäre sowohl aus baulicher als auch finanzieller Sicht unverhältnismäßig hoch. Die Verwaltung favorisiert vor dem Hintergrund bisheriger Erkenntnisse die Umsetzung der ersten Variante (Schaffung weiterer Kellerräume der Größe 30 m²).

Weiteres Vorgehen

Nachdem bereits durch die verschiedenen Abstimmungsgespräche im Juli 2023 durchweg positive Rückmeldungen von der Verrechnungsstelle stellvertretend für die Katholische Kirchengemeinde Iffezheim-Ried als Träger sowie den Kindergartenleitungen, der Kirchengemeinde als Nutzer des Kellergeschosses, dem KVJS sowie dem Männergesangsverein und des Kirchenchors als Nutzer des Kulturraums des Obergeschosses vorliegen, soll der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung der Entwurfsplanung zustimmen und die Verwaltung beauftragen, die Maßnahme weiter umzusetzen.

Anschließend sollen im November die Bauanträge für die Nutzungsänderung für die Auslagerungsoption Feuerwehrhaus mit DRK in der Karlstraße sowie den zusätzlich genutzten Räumen im Kindergarten Storchennest beantragt werden. Auf Grundlage dieser Planungen ist zudem die Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII der Kindertageseinrichtungen in Absprache mit dem KVJS anzupassen.

Zeitgleich zur Beantragung der notwendigen Genehmigungen können bereits die Ausschreibungen für die Ausbauarbeiten für den Kindergarten Storchennest erfolgen.

Ab August 2024 soll dann für 24 Monate die Erweiterung und Sanierung des Kindergartens St. Martin erfolgen.

Herr Adler vom Architekturbüro Adler + Retzbach wird in der Sitzung anwesend sein, die aktuelle Planung vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die Maßnahme zur Erweiterung und Sanierung des Kindergartens St. Martin sind im Haushaltsplan 2023 (Seite 100) 50.000 € in der Produktgruppe 1124 – Gebäudemanagement bei der Maßnahme 71'124020001 1 - Sanierung/Erweiterung KiGa St. Martin veranschlagt.