

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 919/2022

Teningen, den 17. Januar 2022

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	05.04.2022	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	26.04.2022	Beschlussfassung

Betreff:

Ehemalige Neuapostolische Kirche, Ortsteil Köndringen;
Umnutzung zur Kinderbetreuungseinrichtung;
Vorstellung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Bei Vorliegen eines positiven Förderbescheides aus dem städtebaulichen Sanierungsprogramm wird die Verwaltung beauftragt die 3-gruppige Umnutzung/Erweiterung des Bestandsgebäudes zu berechneten Kosten von 3.737.813,76 - € weiter zu verfolgen, die Baueingabeplanung einzureichen und die weiteren Umsetzungsschritte zu veranlassen.

Bei Vorliegen eines negativen Förderbescheides ist die Angelegenheit zur erneuten Bewertung nochmals dem Gemeinderat vorzulegen.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 6 Ja, 0 Nein, 6 Enthaltungen)

Erläuterung:

Die Gemeinde hat im Februar 2020 das Gebäude der ehemaligen Neuapostolischen Kirche in Köndringen, Am Hungerberg 21, erworben.

Aufgrund der Bedarfsentwicklung an notwendigen Kinderbetreuungsplätzen wurde entschieden, dass die Umnutzung des Gebäudes zu einer Kinderbetreuungseinrichtung geplant werden solle.

Im Hinblick auf die vom Gemeinderat am 22.03.2022 beschlossene örtliche Bedarfsplanung von Kindertagesstätten ist die zügige Schaffung von weiteren Betreuungsplätzen ein Kriterium für die Variantenpräferenz (siehe Anlage „Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Köndringen, Aktenvermerk vom 30.03.2022“)

Bis dato wurden diesbezüglich folgende weitere Beschlüsse gefasst:

13.04.2021 Gemeinderatsbeschluss zur Vergabe der Objektplanungsleistungen an das Architekturbüro bemv-Architekten (Freiburg).

05.10.2021 Vorstellung von Ausführungsvarianten mit Grobkostenschätzung.

Gemeinderatsbeschluss zur Weiterverfolgung der Variante 2 (3-gruppige Kinderbetreuungseinrichtung) zu geschätzten Grobkosten von 3 Mio. Euro.

- 14.12.2021 Gemeinderatsbeschluss zur Vergabe von
- Projektsteuerungsleistungen an das Büro Beck Projektmanagement GmbH (Vörstetten).
 - Elektro-Fachplanungsleistungen an das Büro Vertec (Ettenheim).
 - Leistungen der Tragwerksplanung an das Büro Michael Zimmermann (Emmendingen/Teningen).
 - Leistungen der Freianlagenplanung an das Büro Pit Müller (Freiburg).
 - HLSK-Fachplanungsleistungen an das Büro Vertec (Ettenheim).

19.11.2021 Förderantrag „städtebauliches Sanierungsgebiet Ortskern Köndringen II“ beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht.

22.03.2022 Gemeinderatsbeschluss zur örtlichen Bedarfsplanung von Kindertagesstätten.

Die Vorentwurfs-/Entwurfsplanungen wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben. Dabei fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit den Vertretern des Kindergartenträgers (evangelische Kirchengemeinde) sowie Vertretern des KVJS statt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwurfsplanung eine sehr gute räumlich-pädagogische Funktionalität bescheinigt.

Insgesamt ist dennoch festzustellen, dass verschiedene Zwangspunkte dazu geführt haben, dass sich die Masse der weiter zu verwendenden Bausubstanz in einem Bereich einpendelt, der es zumindest erforderlich erscheinen lässt über alternative Lösungsansätze zu reflektieren. Der ökologisch und wirtschaftlich sinnvolle Aspekt der Weiterverwendung von baustofflichen Ressourcen zur Verlängerung der Nutzungsdauer von Produkten, Baustoffen und Gebäuden muss jeweils im Verhältnis zur Gesamtenergiebilanz und Wirtschaftlichkeit eines Projektes gesehen werden. Dabei sind Chancen und Risiken abzuwägen.

Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung der 3-gruppigen Kindergarteneinrichtung wird im Zuge des Tagesordnungspunktes durch bemv-Architekten vorgestellt. Des Weiteren wird die Entwurfsvariante nochmals ins Verhältnis zu folgenden Alternativen gesetzt:

- 3-gruppige Einrichtung als kompletter Neubau
- 2-gruppige Einrichtung

In einer Bewertungsmatrix (Anlage) werden die alternativen Ansätze abgewogen und zur Erörterung gestellt.

Hinsichtlich der Variante „3-gruppiger-Neubau“ wird darauf hingewiesen, dass ein Neubau nur sinnvoll ist, wenn die Schwächen des Altbaus eliminiert werden. Der Neubau würde eine Entwicklung der Gebäudehöhe erfordern, welche nicht mehr im Zuge einer Befreiung von den geltenden Bebauungsplanvorschriften gedeckt wäre. Damit wäre eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung erforderlich. Diesbezüglich ist damit zu rechnen, dass sich das Projekt um mindestens ca. 9 Monate verzögern würde.

Mit einem Förderbescheid aus dem Städtebausanierungsprogramm wird ca. Anfang Mai 2022 gerechnet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die aktuelle Kostenentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Variante A (bisher Variante 2), **3-gruppige Umnutzung/Erweiterung**

Bestandsgebäude (Kostenqualität = „Kostenberechnung“):

Ausgabenseite:	3.737.813,76 - €
Einnahmenseite (mögliche Fördermittel):	1.116.858,75 - €
Eigenanteil Gemeinde (Prognose):	2.620.955,01 - €

Variante B, **2-gruppige Umnutzung/Erweiterung**

Bestandsgebäude (Kostenqualität = „Grob-Kostenberechnung“):

Ausgabenseite:	3.028.117,46 - €
Einnahmenseite (mögliche Fördermittel):	1.090.122,29 - €
Eigenanteil Gemeinde (Prognose):	1.937.995,17 - €

Variante C, **3-gruppiger Neubau**

(Kostenqualität = „Kostenschätzung“):

Ausgabenseite:	3.882.591,63 - €
Einnahmenseite (mögliche Fördermittel):	647.649,19 - €
Eigenanteil Gemeinde (Prognose):	3.234.942,44 - €

Als Fazit kann festgehalten werden, dass unter anderem die prognostizierten Fördermittelhöhen (städtebauliches Sanierungsgebiet) ein wesentliches Kriterium für die Variantenpräferenz darstellen. In wie weit bei der Variante A die prognostizierte Fördermittelhöhen ggf. noch nach unten korrigiert werden müssen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Der Anteil der zur Weiternutzung verbleibenden vorhandenen Bausubstanz, in Relation zur neu hinzugefügten Bausubstanz bewegt sich annähernd im Verhältnis 50 zu 50. Ggf. besteht hier die Gefahr, dass der Fördermittelgeber eine Mischkalkulation fordert, sollten die Neubauanteile über 50% der Gesamtflächen abbilden. Dies würde bedeuten, dass die förderfähigen Kosten der hinzugefügten Neubauanteile mit 30% bezuschusst würden und der förderfähige Altbaubestand mit 60% bezuschusst würde.

Insgesamt schneidet der 3-gruppige Neubau am schlechtesten ab. Im Vergleich der Varianten A und B kann konstatiert werden, dass man einen dritte Kindergartengruppe durch einen finanzielle Mehrbelastung des Gemeindebudgets in Höhe von rund 683.000.- € erhalten würde. Flächen die der Betreuung von U3-Kindern dienen sind im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms nicht förderfähig, da hier originär andere Programme zur Verfügung stehen. Hinsichtlich des Investitionsprogramms zum Ausbau von Kinderbetreuungseinrichtungen ist jedoch festzustellen, dass dieses Programm aktuell nicht zur Verfügung steht. Bund und Land planen zwar eine Neuauflage, jedoch sind hinsichtlich des Zeitpunktes und der Inhalte noch keinen weiteren Informationen bekannt. Ggf. könnten hier zu einem späteren Zeitpunkt noch Fördermittel für den U3-Bereich kumulativ zum Städtebauförderprogramm eingesetzt werden.

Es ist des Weiteren möglich, Fördermittel aus dem Kfw-Fördertopf für energieeffiziente Gebäude mit Städtebau-Fördermitteln zu kumulieren. Es können jedoch nur Kfw-Darlehen mit Tilgungszuschuss ergänzend eingesetzt werden.

Die Kostenberechnungen/Kostenschätzungen sowie die Entwurfsplanung der Varianten A

und B sind in der Anlage beigefügt und im Ratsinformationssystem hinterlegt.