

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 23.08.2024
AZ.: IV/26.2

WP 20-25 SV 26/063

Beschlussvorlage

Umbau Bürgertreff zur Kita, Sachstand Planung mit Unterlagen nach § 13 KomHVO

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Die Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☒ ja

☐ ja

☐ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen
Rat der Stadt Hilden

05.09.2024
18.09.2024
25.09.2024

Vorberatung
Vorberatung
Entscheidung

Anlage 1 Planung Kitaerweiterung
Anlage 2 Termine Kitaerweiterung
Anlage 3_Projektkostenermittlung
Anlage 4 Folgekostenberechnung Kitaerweiterung

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung durch den Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz die überplanmäßige Bereitstellung investiver Mittel im Haushaltsjahr 2024 für die Investitionsmaßnahme "Umbau des Bürgertreffs zur Kita, Lortzingstraße 1" (IO26250078) in Höhe von 35.000 Euro.

Der Rat beschließt nach Vorberatung durch den Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz die Bereitstellung investiver Mittel für das Jahr 2025 für die Investitionsmaßnahme "Umbau des Bürgertreffs zur Kita, Lortzingstraße 1" (IO26250078) in Höhe von 750.000 Euro.

Damit mit der Maßnahme in diesem Jahr begonnen werden kann, beschließt der Rat nach Vorberatung durch den Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz die außerplanmäßige Bereitstellung einer Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2024 für das Jahr 2025 für die Investitionsmaßnahme "Umbau des Bürgertreffs zur Kita, Lortzingstraße 1" in Höhe von 750.000 Euro.

Die Deckung für die überplanmäßige Bereitstellung in Höhe von 35.000 Euro erfolgt durch Einsparungen bei der IO26250008 Am Feuerwehrhaus 17, Erweiterung.

Die Deckung für die überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2024 für das Jahr 2025 erfolgt über die Verpflichtungsermächtigung für die Maßnahme Ausbau Bahnhofsallee, 3. Bauabschnitt (VO66250015)

Erläuterungen und Begründungen:

Ausgangssituation

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 26.06.2024 hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, den Bürgertreff zu einer Kita umzubauen und damit die Kita „Traumquelle“ um zwei Gruppen zu erweitern. Direkt im Anschluss hat das Amt für Gebäudewirtschaft die erforderlichen Abstimmungen zur Erstellung der Aufgabenstellung durchgeführt und die Ausschreibung der Planungsleistung vorbereitet und durchgeführt.

Gebäudehistorie

Das 1975 massiv errichtete Gebäude, Lortzingstraße 1, wurde als Hallenschwimmbad mit angeschlossener Turnhalle errichtet. 1995 wurde das Hallenbad jeweils hälftig zur Kita „Traumquelle“ und zum Veranstaltungsraum „Bürgertreff“ umgebaut. Die zweigruppige KiTa „Traumquelle“ bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Kita „Kunterbunt“ (Lortzingstraße 2) das Städtische Familienzentrum „Kunterbunt“ unter der Leitung des Jugendamtes im Verbund der Familienzentren NRW. 1995 wurde das ehemalige Schwimmbecken nach Vorgaben eines Statikers verfüllt. Die große Deckenhöhe im Bereich des Wasserbeckens wurde z. T. mit Abhangdecken stark reduziert. Im ehemaligen Schwimmbadtechnikraum befindet sich heute die Heizungsanlage sowie weitere Haustechnik. Die unterschiedlich hohen Flachdächer sind mit Lichtkuppeln versehen worden, um innen-liegende Räume ohne Tageslichtbezug natürlich zu belichten.

Entwurf zur Vorplanung

Die von Amt 40 und 26 erarbeitete Entwurfsskizze sieht eine Flächenerweiterung um zwei Kita-Gruppen der Gruppenform I (max. 12 Kinder ab 2 Jahren/max. 28 Kinder ab 3 Jahren) auf der Fläche des heutigen Bürgertreffs vor. Das aufgestellte Raumprogramm wurde mit dem LVR grob abgestimmt, die weiteren Anmerkungen des LVRs sind im Planungsprozess nach Möglichkeit zu übernehmen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein bestehendes Gebäude handelt und sich räumliche Zwänge ergeben werden, die kompensiert werden müssen, da keine

Erweiterung durch einen Anbau möglich und geplant ist.

Der Eingangsbereich der KiTa soll in den heutigen Eingangsbereich des Bürgertreffs verlagert werden. Die Barrierefreiheit ist berücksichtigt. Der Laubengang sowie die über den Laubengang angeschlossene Sporthalle bleiben von der Planung nach heutigem Stand unberührt. Unter den benannten planerischen Vorgaben entsteht eine zusammengehörige Tageseinrichtung mit vier Gruppen, so dass das Gebäude des ehemaligen Schwimmbades aus den 1975er Jahren nur noch eine reine Nutzung als Kita beinhalten wird.

Generalplanung

Nach erfolgreicher Ausschreibung und Verhandlungsvergabe wurde der Generalplaner K2O aus Köln beauftragt. Er ist preislich Bestbietender und verfügt über entsprechende Kompetenzen. Es wurden folgende Leistungen vergeben:

- Objektplanung Gebäude
- Fachplanung Tragwerksplanung
- Fachplanung Technische Ausrüstung
- Fachplanung Brandschutz

Die vorgelagerte Vermessung (Aufmaß) und abschließende Einmessung werden durch das Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden durchgeführt. Ggf. weiter notwendig werdende Fachplanerleistungen (z.B. SiGeKo, Bauphysik) werden seitens der Stadt Hilden bedarfsgerecht sukzessive beauftragt.

Ausführung

Für die bauliche Umsetzung soll der Bürgertreff zum Ende des Jahres 2024 geschlossen werden, damit die Fläche ab Januar 2025 für den Umbau zur Verfügung steht. Die Umbaumaßnahme muss im laufenden Betrieb der im Gebäude befindlichen Kita erfolgen. Trotzdem muss der laufende Kita-Betrieb zu einem geeigneten Zeitpunkt unterbrochen werden, um die baulichen Anpassungen im Bestand vornehmen zu können. Ggf. können auch leichte Bautätigkeiten unter Einhaltung der Sicherheitsvorgaben während der Betriebszeiten durchgeführt werden. Final sollten beide Flächen mittels eines „Durchbruches“ zum Ende der Bauzeit miteinander verbunden werden. Betrieb der Kita und Umbau der Räumlichkeiten werden in enger Abstimmung mit allen Beteiligten koordiniert.

Gebäudetechnik

Die Wärmeversorgung der Erweiterung kann über die im Bestand vorhandene Gasheizungsanlage erfolgen. Wasser und Abwasser sollen an das Bestandssystem angebunden werden. Die vorhandene und für die Kita-Erweiterung überdimensionierte Lüftungsanlage des großen Bürgertreff-Saales wird aus energetischen Gründen zurückgebaut. Die Be- und Entlüftung, der hier geplanten Gruppenräume soll über eine natürliche Fensterlüftung erfolgen, analog zu den bestehenden Gruppenräumen in der benachbarten Bestands-Kita. Das Strom- und Datennetz wird entsprechend erweitert.

Kosten

Der derzeit geschätzte Kostenrahmen für diese Investitionsmaßnahme IO26250078 liegt bei rund 900.000 Euro brutto. Für die Planungskosten sind davon im Haushaltsjahr 2024 durch überplanmäßige Mittelübertragung im Nachgang der Ratssitzung am 26.06.2024 bereits 115.000 Euro eingestellt (SV 26/061), die aber nach Beauftragung des Generalplaners auf 150.000 Euro zu erhöhen sind. Mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wird vom Architekten die Kos-

tenberechnung als wichtige Grundlage vor der Bauantragsstellung (Nutzungsänderung) und der Ausführung vorgelegt.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Umbau des Bestandsgebäudes erfolgt ohne nennenswerte Auswirkungen auf das Klima

Inklusionsrelevanz:

Der Umbau des Bestandsgebäudes soll weitgehend barrierefrei erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011303	Investitionen		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IO26250078	Umbau Bürgertreff Lortzing-str. in KITA		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel wurden mit Ratsbeschluss vom 26.06.2024 bereits bereitgestellt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2024	0113030010 / IO26250078	785100	Auszahlung für Baumaßnahmen	115.000

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

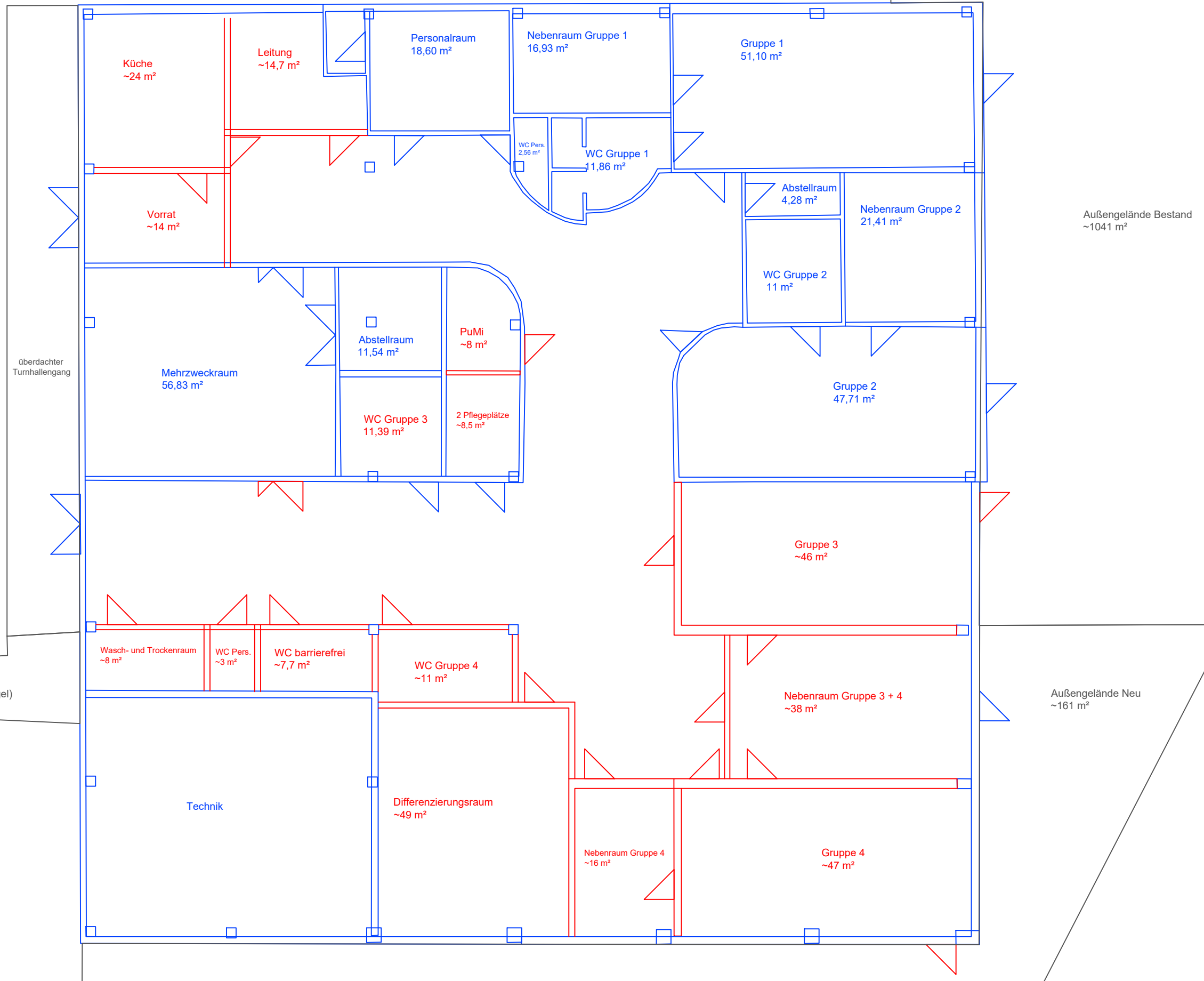
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2024	0113030010 / IO26250078	785100	Auszahlung für Baumaßnahmen	150.000
2025 (VE 2024)	0113030010 / IO26250078	785100	Auszahlung für Baumaßnahmen	750.000

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2024	0113030010 / IO26250008 Am Feuerwehrhaus 1	785100	Auszahlung für Baumaßnahmen	35.000
2025 (VE 2024)	0113030010 / IO66250015	785200	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	750.000

Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung wird gedeckt durch eine nicht in Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigung für den Ausbau der Bahnhofsstraße, 3. Bauabschnitt, IO66250015.

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer Die Mittel für die Baumaßnahme in Höhe von 750.000 € wurden in den Haushaltsplanentwurf 2025 aufgenommen.		



Geplante Terminalschiene zum Umbau Bürgertreff zur Kita

Aug 24	Grundlagenermittlung
Aug 24	Vorentwurfsplanung
Sep 24	Entwurfsplanung
Sep 24	Meilenstein Ratsbeschluss 27.09.24
Okt 24	Genehmigungsplanung
Nov 24	Ausführungsplanung
Dez 24	Vorbereitung der Vergabe
Jan 25	Meilenstein Baugenehmigung
Jan/Feb 25	Mitwirkung bei der Vergabe
Jan 25	Rückbauleistungen
Feb - Aug 25	Umbau

Ermittlung des Kostenrahmens nach DIN 276:2018-12
 Umbau Bürgertreff zur Kita, Lortzingstraße 1, 40724 Hilden

Juni 2024

Zusammenstellung der Kosten			
Kostengruppe		Teilbetrag ohne Umsatzsteuer EURO	
Summe 100 - Grundstück		0	630.000
Summe 200 - Herrichten und Erschließung		0	
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen		425.000	
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen		200.000	
Summe 500 - Außenanlagen		5.000	
Summe 600 - Ausstattung		0	
Summe 700 - Baunebenkosten		125.000	
	19% MwSt.	143.450	
Gesamtkosten		Summe GSK	898.450

IV / 26.2 Techn. Gebäudemanagement

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 13 GemHVO			
Maßnahme:	Umbau des Bürgertreffs zur Kita, Lortzingstr. 1		
Amt:	IV/26		
		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
1 Personalaufwand			
Berechnung:	keine, da Umnutzung im Gebäude, welches unterhalten wird		0,00
	Summe 1		0,00
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand			
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen			
2.10 Gebäudeunterhaltung			
Berechnung:	keine, da Umnutzung im Gebäude, welches sowieso unterhalten wird		0,00
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen			
Berechnung:	wird		0,00
	Gesamt 2 a)		0,00
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens			
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze			
Berechnung:			
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung			
Berechnung:			
	Gesamt 2 b)		0,00
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.			
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch			
Berechnung:	Sowieso Kosten, s.o.		0,00
2.15 Öffentliche Abgaben			
Berechnung:	Sowieso Kosten, s.o.		0,00
2.16 Gebäude-Versicherungen			
Berechnung:	Sowieso Kosten, s.o.		0,00
2.17 Heizung			
Berechnung:	Sowieso Kosten, s.o.		0,00
2.18 Reinigung			
Berechnung:	Sowieso Kosten, s.o.		0,00
	Gesamt 2 c)		0,00
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen			
2.19 Art:			
Berechnung:			
	Gesamt 2 d)		0,00
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht			
Berechnung:			
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast			
Berechnung:			
	Gesamt 2 e)		0,00
f) Geschäftsaufwendungen			
2.22 Bürobedarf			
Berechnung:			
2.23 Post- und Fernmeldegebühren			
Berechnung:			
	Gesamt 2 f)		0,00
	Summe 2 a- 2 f)		0,00

		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (1,45 %)			
Hinweise zur Verzinsung: Der Eigenkapitalzinssatz beträgt 2,9033 %. Da jeweils zum Restbuchwert eines jeden Jahres verzinst wird, also immer nach Abzug der jährl. Abschreibung, muss für die Berechnung der Folgekosten der hälftige Zinssatz zugrundegelegt werden, also 1,45 %.			
Berechnung:*	1,45% des Anschaffungswerts 900.000€	13.050,00	
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung:*	Anschaffungswert/Nutzungsdauer 50 Jahre	18.000,00	
Summe 3		31.050,00	
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen <u>abzüglich</u> in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		31.050,00	
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:			
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:			
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:			
Summe 5		0,00	
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		31.050,00	
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)		0,00	
Belastung der Stadt jährlich		31.050,00	
Bemerkungen:			
Datum:	20.08.2024		
Unterschrift:	IV26.2		