

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00256		Ausfertigungen: BBS, DEZ3, PL, RPA, SFJ, STP
Dienststelle: Karl-Olga-Haus Aktenzeichen: KOH AI		23. November 2018, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):		
BM Köster _____		Stadt- und Stiftungspflege _____
EBM Dr. Köhler _____		Oberbürgermeister _____

Betreff: Neubauprojekt "Karl-Olga-Park" - Vorstellung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Baubeschluss -				
Anlage: Planunterlagen				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☐ .pdf-, htm- Dateien	☐ DVD	☐ Video (VHS)	☐ Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: BM Köster, Herr Thillmann, Herr Keinarth, Herr Alber - 45 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	05.12.2018	Vorberatung im KSA	öffentlich
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.12.2018	Vorberatung im KSA	öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	05.12.2018	Vorberatung Zuladung der Mitglieder des FVA u. PBU	öffentlich
Gemeinderat	17.12.2018	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		ja	nein
Kosten:	einmalige Kosten		Betrag: 31.100.000 EUR
	jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	einmalige Einnahme(n)		Betrag (Kita): 760.000 EUR
bzw.	(Evtl. Zuschüsse für Kurzzeit- u. Tagespflegepl.: Höhe steht noch nicht fest!)		
Beiträge:	laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
Städt. Haushalt	VWH	VMH	Fipo:
Stiftungs-Haushalt	VWH	VMH	Fipo: 2.4320.9410.000-0008
Zur Verfügung stehende Mittel			
Bisherige Ausgaben aus HH-Mitteln:			653.129,01 EUR
Noch z. Vfg. stehende Mittel aus HH-Plan, Finanzplan, einschl. Haushaltsresten:			26.238.695,25 EUR
Noch bereitzustellen:			
HH-Plan 2020:			
Für die Mittel 2020 ist 2019 eine außerplanmäßige VE erforderlich (Deckungsvorschlag: Andere VEs im Stiftungshaushalt, die momentan nicht benötigt werden).			4.208.175,74 EUR

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:	
Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.	Der Beschlussantrag entspricht <u>NICHT</u> den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.
Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.	

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege	befürwortet. nicht befürwortet.
--	------------------------------------

19.11.2018 Datum	gez. Schrode Unterschrift des Stiftungspflegers
---------------------	--

Beschlussantrag:

1. Der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung für das Neubauprojekt „Karl-Olga-Park“ wird zugestimmt.
2. Das Baubudget wird festgesetzt auf 31.100.000 € (einschl. Gründungskosten und Baukostensteigerungen).
3. Der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 4.208.175,74 € im Haushaltsplan 2019 wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt zügig umzusetzen und die hierfür erforderlichen Verträge abzuschließen.

Begründung:

1. Bisherige Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 23.07.2018 (DS 2018/V 00171) u.a. folgenden Beschluss gefasst:

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorplanung und die Entwurfsplanung zügig voranzutreiben und die Entwurfsplanung zusammen mit einer Kostenberechnung baldmöglichst dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Festlegung des Baubudgets und der Baubeschluss erfolgen nach Vorliegen der Kostenberechnung.

2. Entwurfsplanung

In dem dreigeschossigen und zweiflügligen Bau mit verglastem Zwischenbau ist nun folgende Nutzungsverteilung planerisch umgesetzt:

Erdgeschoss:

- Die Eingangshalle ist mit ihrem Haupteingang von der Löwentaler Straße aus zugänglich, ebenso von der Parkseite aus mit ihrem nördlichen Eingang. Für die Durchführung von größeren Veranstaltungen können die Eingangshalle und der Eingangsbereich der

Kindertagesstätte als gemeinsame Fläche genutzt werden.

- Die Cafeteria ragt mit einem Teil in die Eingangshalle hinein. Sie ist damit schon von den Eingängen aus sichtbar und verfügt über eine Terrasse zum Park hin. Sie soll wie bereits im alten KOH stundenweise durch ehrenamtliche MitarbeiterInnen betrieben werden.
- Die Kapelle grenzt direkt an die Cafeteria. Durch eine Faltwand können beide Räume für den Gottesdienst miteinander verbunden werden.
- Im Westflügel des Erdgeschosses ist eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung angesiedelt. Hier können bis zu 100 Kinder ganztags betreut werden.
- Das Erdgeschoss Ost umfasst die Tagespflegereinrichtung mit ihren 15 Plätzen. Die Wohn- und Esszimmer sind so ausgelegt, dass ein direkter Zugang zur davorliegenden Terrasse und zum Außengelände möglich ist.
- Ebenfalls im Ostflügel des Erdgeschosses befinden sich die Verwaltung für die pflegerischen Einrichtungen sowie einige Funktionsräume wie z.B. die Verteilerküche, die Wäscheversorgung und die Hausmeisterei.

Obergeschosse:

- Im 1. und 2. Obergeschoss sind die 105 Dauerpflegeplätze in sieben Gruppen á 15 Bewohnern untergebracht.
- Im 1. OG Ost befinden sich daneben sieben solitäre, ganzjährig vorgehaltene Kurzzeitpflegeplätze. Die bauliche Gestaltung dieser Plätze ist die gleiche wie für die Dauerpflegeplätze.
- Da das Gebäude über kein Untergeschoss verfügt, wurden in das 1. OG auch einige Funktionsräume integriert wie z.B. die großen Umkleidebereiche für das Personal.

3. Einzelne Bausteine der baulichen Gestaltung

3.1 Kindertageseinrichtung

Die Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtungen erfüllen die Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales (KVJS). Insbesondere besticht die bauliche Gestaltung durch:

- großflächige Fensterflächen der Gruppen- und Gruppennebenräume
- einen großzügig angelegten Essraum
- eine pädagogische Küche für die Kinder
- zweite Spielebenen in den Gruppenräumen

3.2 Dauerpflege und Kurzzeitpflege

Alle Dauer- und Kurzzeitpflegeplätze erfüllen die Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO). Dies bedeutet vor allem:

- Einzelzimmer mit eigener Nasszelle
- Insgesamt werden acht Zimmer so gestaltet, dass zwischen jeweils zwei Zimmern eine Durchgangstüre vorgesehen ist, so dass diese Zimmer bei Bedarf auch als „Doppelzimmer“ genutzt werden können (Ehepaare usw.).
- Insgesamt sind drei Zimmer vollkommen barrierefrei ausgestattet, so dass damit auch der zunehmenden Zahl adipöser Bewohner Rechnung getragen werden kann.
- Umsetzung der Wohngruppenkonzeption mit jeweils großen Aufenthaltsbereichen
- Wohngruppenküche bei jedem Aufenthaltsbereich
- Balkone vor den Aufenthaltsbereichen

3.3 Tagespflege

Nachdem hier die Landesheimbauverordnung nicht greift, haben wir uns beim Raumprogramm an den Empfehlungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe orientiert. Damit sind im Wesentlichen umgesetzt:

- Großer Wohn- und Therapiebereich mit Küche
- Großes Wohnzimmer
- Zwei Ruheräume
- Große Terrasse

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen sollen mit einer klaren Sprache und Materialwahl die Architektur unterstützen. Mit einer differenzierten Pflanzenauswahl soll eine besondere Atmosphäre geschaffen werden, welche die Nähe zum Park unterstreicht.

Im nordwestlichen Bereich erhält die Kindertageseinrichtung Außenanlagen mit unterschiedlichen Themenwelten. Die „Spielstraße“ entlang der Fassade führt die Kinder vorbei an den einzelnen Themenwelten. Die Themenwelten umfassen insbesondere Bauen und Konstruieren, Wasserspiele, Klettern und unterschiedliche Bewegungsparcours. Der Außenbereich für die Kinder über 3 Jahren ist optisch von dem der Kinder unter 3 Jahren getrennt. Der Außenbereich der Kindertageseinrichtung ist mittels einer Hecke mit Stabgitterzaun vom Park getrennt und die Privatsphäre der Kinder geschützt.

Im Atrium Ost wird ein geschützter und attraktiv gestalteter Außenbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner der pflegerischen Einrichtungen entstehen. Um die vorgesehene Bepflanzung herum (mit leichter Geländemodellierung) entsteht ein Rundlauf, der insbesondere auch dementen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommt. Vor dem Müllhaus sind eine lange Sitzbank und eine Heckenbepflanzung vorgesehen.

Die beiden großen Zugänge zu den Haupteingängen werden aus geschliffenem Ortbeton hergestellt. Die Eingangstüre an der Löwentaler Straße (Haupteingang) wird aus Sicherheitsgründen nur über eine Zahlenkombination zu öffnen sein.

Vor dem Gebäude werden 20 oberirdische Stellplätze angelegt. Im Übrigen steht auch die alte Tiefgarage des Karl-Olga-Haus noch als Parkfläche zur Verfügung. Die Stellplatzflächen werden aus versickerungsfähigem Betonpflaster mit Rasenfuge hergestellt.

Das Müllhaus und auch der Eingang für Anlieferungen sind über eine Zufahrt von der Gebhard-Fugel-Straße aus anfahrbar.

Die Außenanlagen werden grundsätzlich auch die Wegeverbindungen aus dem Bebauungsplanentwurf (s. gesonderte Sitzungsvorlage des Stadtplanungsamtes) berücksichtigen. Am westlichen Grundstücksende verläuft ein 3 m breiter kombinierter Geh- und Radweg als Nord-Süd-Verbindung zur Ehlersstraße. Vom Nordausgang kommend führt ein Gehweg in Richtung alte Parkanlage, der aber momentan nur als Provisorium angedacht ist. Hier müssen noch Abstimmungen mit den künftigen Bauherren des Bauabschnitts 2 (Wohngebäude auf der Stelle des alten Hallenbades) und des Bauabschnitts 3 (Wohnungen mit Service auf der Stelle des abzubrechenden Teils des alten KOH-Gebäudes) erfolgen, um dann endgültig die Wegeverbindung Ost/West aus dem Bebauungsplan planerisch umsetzen zu können.

3.5 Baukonstruktion, Materialien, Sonstiges

Bodenplatte, Bodenbeläge

Auf der Bodenplatte des Erdgeschosses werden eine Abdichtungslage und eine Wärmedämmung von 10 cm Dicke angeordnet. Die Bodenplatte mit einer Mächtigkeit von ca. 30 cm wird in Stahlbeton ausgeführt.

Die vertikale Bauwerksabdichtung der Bodenplatte und der Wände der Aufzugsunterfahrten erfolgt ebenfalls über eine Abdichtungslage. Gebäudeumlaufend wurde eine Ringdrainage

geplant.

Bodenbeläge der Bodenplatte: Im Erdgeschoss wird auf der Dämmlage ein schwimmender Estrich eingebaut. Sämtliche Bereiche erhalten Bodenbeläge aus PVC, in den WC-Anlagen Fliesen, sowie Fliesen in der Eingangshalle, in den Treppenhäusern und in der Cafeteria. Technikräume erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Außenwände

Die tragenden Außenwände werden in Stahlbeton als Ortbeton hergestellt. Die Außenwandbekleidung ist als Wärmedämmverbundsystem mit verklebtem Riemchenmauerwerk in DF-Format, inkl. Verankerung an der Ort-Betonfassade vorgesehen. Die Stahlbetonfassade erhält eine 18 cm dicke Mineralfaserdämmung.

Für die Auswahl der Klinkerriemchen für die Außenfassade haben wir uns viel Zeit genommen. Wir haben uns in Vorarlberg, Bayern und Baden-Württemberg zahlreiche Häuser mit Klinker und Klinkerriemchen angesehen, da es sehr stark auf die Farbauswahl, die Oberfläche und nicht zuletzt auch auf die Fugengestaltung ankommt. Wir waren uns am Ende einig, dass wir unseren Gremien Klinkerriemchen vorstellen, die wir an einer neuen großen Wohnanlage in Oberschwaben gesehen haben und von denen wir begeistert waren. Wir werden Farbfotos davon in der Sitzung zeigen.

Türen und Fenster

Die Außentüren und Fenster sind als Aluminium-Fensterkonstruktionen vorgesehen mit 3-facher Verglasung. Im Erdgeschoss ist eine Pfosten-Riegel-Konstruktion im Bereich Kita, Foyer, Cafeteria, Kapelle und Teile der Tagespflege vorgesehen mit 3-fach Verglasung. In allen Räumen, die an eine Entlüftungsanlage angeschlossen sind, erhalten die Fenster ein Zuluft-Element.

Die Brandschutztüren in den Geschossen sind als Aluminium-Glas-Konstruktion geplant mit Glasfüllungen. Die Brandschutztüren erhalten Türschließer mit integrierten Rauchmeldern.

Das Gebäude erhält einen außenliegenden Sonnenschutz. Der Sonnenschutz ist als horizontaler Lamellen-Raffstore vorgesehen, welcher elektrisch betrieben wird. Vor allem die Südseite des gläsernen Verbindungsbaues ist gut gegen eine intensive Sonneneinstrahlung geschützt.

Dächer

Die Dachkonstruktion ist als Stahlbetondecken-Konstruktion vorgesehen. Die Decke erhält eine Dampfsperre, eine Gefälle-Dämmung sowie eine Folieneindichtung, die an der Attika hochgezogen wird. Als Attikaabdeckung wird ein Aluminiumblech vorgesehen. Die Terrasse

erhält einen Belag aus Betonwerkstein.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage entstehen. Es wird von einer Anlagengröße von ca. 130 kWp ausgegangen.

Die Dachkonstruktion des Müllhauses ist als Holzbalkendecken-Konstruktion vorgesehen. Die Decke erhält eine Dampfsperre, eine Gefälle-Dämmung sowie eine Folieneindichtung, die an der Attika hochgezogen wird. Als Attikaabdeckung wird ein Aluminiumblech vorgesehen. Die Dachfläche erhält eine Dachbegrünung.

4. Kostenberechnung

Die Kostenberechnung nach DIN 276 wurde von den Planern erstellt und vom Büro Keinarth als Projektsteuerer geprüft. Sie beinhaltet auch die Gründungskosten und die prognostizierten Baukostensteigerungen bis zur Fertigstellung des Gebäudes. Die Kostenberechnung schließt ab mit 31.094.958,70 € brutto, gerundet 31.100.000 €.

Davon entfallen auf die einzelnen Nutzungen:

105 Dauerpflegeplätze	22.305.114,47 €
7 solitäre Kurzzeitpflegeplätze	1.487.007,63 €
15 Tagespflegeplätze	1.394.923,22 €
<u>Kindertagesstätte</u>	<u>5.907.913,38 €</u>
Gesamt	31.094.958,70 €
<u>Gerundet:</u>	<u>31.100.000,00 €</u>

Der dem Gemeinderat am 23.07.2018 genannte vorläufige Kostenrahmen belief sich auf 31.297.000 €. Gegenüber diesem vorläufigen Kostenrahmen kommt die Maßnahme also um 197.000 € günstiger, damit um 0,63 %, was aus unserer Sicht sehr erfreulich ist.

In den Haushalts- und Finanzplänen sind bzw. werden folgende Beträge eingestellt:

Bisherige Ausgaben aus HH-Mitteln:	653.129,01 €
Noch zur Vfg. stehende Mittel aus HH-Plan, Finanzplan, einschl. Haushaltsresten:	26.238.695,25 €

HH-Plan 2020:	4.208.175,74 €
<u>Gesamt</u>	<u>31.100.000,00 €</u>

Für die Mittel 2020 ist im Haushalt 2019 die Genehmigung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 4.208.175,74 € erforderlich. Zur Deckung werden momentan nicht benötigte Verpflichtungsermächtigungen im Stiftungshaushalt herangezogen.

Wir bitten darum, das gerundete Ergebnis der Kostenberechnung auch als Baubudget festzusetzen.

5. Zuschussanträge

Wir haben beim Land Baden-Württemberg umfangreiche Zuschussanträge für die Kurzzeit- und Tagespflegeplätze gestellt und zwar im Rahmen der Projektförderung „Innovationsprogramm Pflege 2019“ bzw. aus dem Sonderförderprogramm für Einrichtungen der Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflege (Investitionsförderung). Ein Zuschussbescheid steht noch aus, mit ihm rechnen wir im Frühjahr 2019. Bezüglich der Höhe der Zuschüsse können noch keine belastbaren Zahlen genannt werden.

Daneben haben wir für die Kindertagesstätte Investitionszuschüsse nach der Verwaltungsvorschrift des Kultusministeriums Baden-Württemberg zur Umsetzung des Investitionsprogramms des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017 – 2020 (VwV Investitionen Kinderbetreuung) beantragt. Hier wird ein Zuschuss in Höhe von 760.000 € erwartet.

6. Terminplan

Die wichtigsten weiteren Termine sind:

- Januar 2019: Einreichung des Baugesuches
- Baubeginn: September 2019
- Fertigstellung: September 2021