

Stadt Weiterstadt • Riedbahnstraße 6 • 64331 Weiterstadt

Mitglieder
des Ausschusses für Soziales und Kultur und
des Ausschusses für Immobilien und Energie
und des Magistrates

64331 Weiterstadt

Die Stadtverordnetenversammlung

Ausschuss für Soziales und Kultur und
Ausschuss für Immobilien und Energie

Sachbearbeitung

Annette Zettel
☎ 06150/400-1404 • 📠 06150/400-1409
✉ parlamentarischesbuero@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 609

Rathaus

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☎ 06150/400-0
<http://www.weiterstadt.de>

Öffnungszeiten

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen I/FD 4/001-10/Ze
Datum 26. August 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 3. gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses
für Immobilien und Energie lade ich Sie herzlich ein für

**Montag, 2. September 2019 um 18:30 Uhr
im Rathaus, Sitzungsraum Verneuil sur Seine, Riedbahnstraße 6.**

Auf die beiliegende Tagesordnung, die Bestandteil der Einladung ist, wird verwiesen.

Die Mitglieder des Ausschusses können sich im Einzelfall durch andere Stadtverordnete vertreten
lassen (§ 62 Abs. 2 HGO). Sollten Sie verhindert sein, verständigen Sie bitte eine Vertreterin oder
einen Vertreter.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Enzmann
Vorsitzender

Reinhold Stein
Vorsitzender

F.d.R.

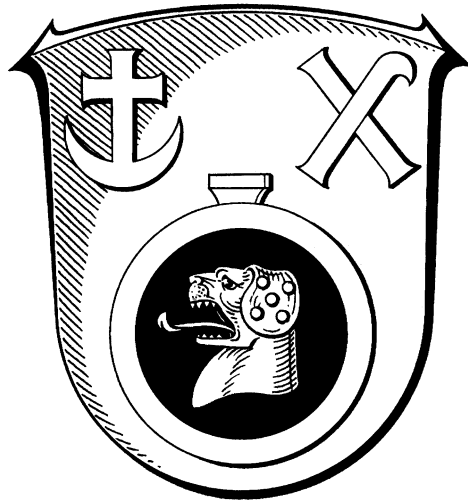
Tagesordnung

zur 3. gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie

am 2. September 2019 um 18:30 Uhr

		Drucksache
1.	Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 15. August 2019	
2.	Alte Schloss-Schule im ST Gräfenhausen; Machbarkeitsstudie zur Nutzung als dreigruppige Kindertagesstätte	10/0789/1

Ö 1



NIEDERSCHRIFT

2. gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie der Stadt Weiterstadt

10. Legislaturperiode 2016/2021

am	15. August 2019
im	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
Beginn	18:30 Uhr
Ende	20:50 Uhr

Anwesende:

SPD-Fraktion

Dittrich, Manfred
Enzmann, Andreas
Fischer, Wilhelm
Harnischfeger, Lukas
Hofmann, Heike
Koch, Dr. Alexander
Kurpiers, Christian
Salzer, Dr. Risto

CDU-Fraktion

Brunner, Bernd
Lützkendorf, Frank
Nungesser, Werner
Tillmann, Ursel

ALW-Fraktion

Cadena Arias, Marta
Geertz, Matthias
Möllmann, Martin
Wächter, Gunter

FWW-Fraktion

Lorenz, Lydia
Moczygemba, Eugen

Präsidium

Stadtverordnetenversammlung

Pohl, Dr. Barbara

Magistrat

Berger, Manfred
Fischer, Willi
Geter, Stephan
Hasenauer, Josef
Mager, Philipp
Merlau, Günter
Möller, Ralf
Pohl, Edgar
Spätling-Slomka, Dorothea
Thalheimer, Werner

Ausländerbeirat

Pennisi-Maniaci, Rosa

Seniorenbeirat

Keil, Margot

**Beirat zur Gleichstellung von
Menschen mit Behinderungen**

Geißer, Tom

Schriftführung

Stark, Rüdiger

Verwaltung

Krug von Nidda, Ariane

Der Vorsitzende des Ausschusses für Soziales und Kultur, Andreas Enzmann, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäß ergangen sind (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung öffentlich bekannt gemacht wurde (§ 58 HGO) und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Zu Beginn der Sitzung schlägt der Ausschussvorsitzende vor, die Tagesordnung um den Punkt 3.1 Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; Beschlussvorschlag, Drucksache 10/0495/8, zu ergänzen. Dagegen erhebt sich kein Einspruch.

Folgende Tagesordnung wird festgestellt:

	Drucksache
1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 25. Februar 2019	
2. Alte Schloss-Schule im ST Gräfenhausen; Machbarkeitsstudie zur Nutzung als dreigruppige Kindertagesstätte	10/0789/1
3. Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; Präsentation Variantenvergleich Massivbau- und Holzmodulbauweise	10/0495/7
3.1. Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; Beschlussvorschlag	10/0495/8

Tagesordnungspunkt 1

Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 25. Februar 2019

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt als festgestellt.

Tagesordnungspunkt 2

Alte Schloss-Schule im ST Gräfenhausen; Machbarkeitsstudie zur Nutzung als dreigruppige Kindertagesstätte Drucksache: 10/0789/1

Der Sachverhalt wurde am 16. Juni 2019 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt den Ausschüssen vorgelegt.

Das Büro Rittmannsperger Architekten und das Büro ITG stellen dem Ausschuss mittels einer Präsentation die Machbarkeitsstudie vor. Die Präsentation kann im passwortgeschützten Bereich des Ratsinformationssystems eingesehen werden.

Im Anschluss an die Präsentation werden die Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Auf Antrag der ALW-Fraktion wird dem Vertreter des Behindertenbeauftragten, Tom Geißer, ein Rederecht eingeräumt. Er verliest daraufhin eine Stellungnahme des Beirates zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen zum Projekt Alte Schloss-Schule im Stadtteil Gräfenhausen.

Die Ausschüsse empfehlen der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Drucksache 10/0789/1 verbleibt für weitere Beratungen im gemeinsamen Ausschuss für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; Präsentation Variantenvergleich Massivbau- und Holzmodulbauweise Drucksache: 10/0495/7

Tagesordnungspunkt 3.1

Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; Beschlussvorschlag Drucksache: 10/0495/8

Der Sachverhalt wurde am 16. Juni 2019 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt den Ausschüssen vorgelegt.

Der um die Tagesordnung ergänzte Punkt 3.1 wird für die weiteren Beratungen mit aufgerufen.

Das Büro Werk.um Architekten erläutert den Ausschussmitgliedern anhand einer Präsentation den Variantenvergleich Massivbau und Holzbauweise. Darüber hinaus wird den Ausschussmitgliedern ein Grundriss und Raumkonzept sowie die Gebäudelage der Kita auf dem Grundstück vorgestellt. Die Präsentation kann im passwortgeschützten Bereich des Ratsinformationssystems eingesehen werden.

Im Anschluss an die Präsentation werden die Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Die SPD-Fraktion stellt den Antrag, Ziffer 2 des Beschlussvorschlages der Tischvorlage Drucksache 10/0496/8 wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

„Die darin vorgeschlagene Entwurfsvariante in Holzelementbauweise wird planerisch mit dem Ziel der Realisierung weiterverfolgt und ist baldmöglichst umzusetzen. Sobald die Entwurfsplanung vorliegt, wird diese dem Ausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt.“

Einwendungen gegen den Änderungsvorschlag werden nicht erhoben.

Die Ausschüsse empfehlen der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

1. Die Präsentation des Büros „Werk.um – Architekten“ zur vergleichenden Betrachtung der Bauweisen Holz- und Massivbau wird zur Kenntnisgenommen.
2. Die darin vorgeschlagene Entwurfsvariante in Holzelementbauweise wird planerisch mit dem Ziel der Realisierung weiterverfolgt und ist baldmöglichst umzusetzen. Sobald die Entwurfsplanung vorliegt, wird diese dem Ausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Andreas Enzmann
Vorsitzender

Eugen Moczygemba
stellv. Vorsitzender

Rüdiger Stark
Schriftführung

Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie für die Sitzung am 15.08.2019

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Alte Schloss-Schule im ST Gräfenhausen; Machbarkeitsstudie zur Nutzung als dreigruppige Kindertagesstätte

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Machbarkeitsstudie zur Alten Schloss-Schule in Gräfenhausen zur Kenntnis.
2. Variante 1 zur partiellen Sanierung und Umnutzung der Alten Schloss-Schule in Gräfenhausen wird mit dem Ziel der Realisierung planerisch weiterverfolgt. Das hierfür geschätzte Budget in Höhe von 2.250.846 Euro wird in den nächsten Haushaltsjahren eingeplant.

Sachverhalt:

Gemäß Punkt 3 der Drucksache 10/0684/2 wurden zur Durchführung der kompletten Bestandsanalyse die folgenden drei Fachbüros mit jeweils unterschiedlichen Analyseschwerpunkten beauftragt:

- 1) Objekt- und Freianlagenplanung: Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt: „Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Umnutzung der Alten Schloss-Schule, Gräfenhausen in eine dreigruppige Kindertagesstätte“ (s. Anlage 1)
- 2) Tragwerksplanung: Schlier & Partner GmbH, Darmstadt: „Sanierung Dachkonstruktion, Alte Schloss-Schule, Gräfenhausen, Gutachten der Tragwerksplanung“ (s. Anlage 2)
- 3) ITG GmbH, Lorsch: „Alte Schloss-Schule, Gräfenhausen, Umnutzung in eine dreigruppige Kindertagesstätte, Analyse der technischen Gebäudeausrüstung“ (s. Anlage 3)

Die vorliegenden Planungsergebnisse wurden mit dem Brandschutz, dem Denkmalschutz und dem Behindertenbeauftragten vorabgestimmt. Die Präsentation findet im Rahmen der nächsten gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie statt.

Folgende Planungsvarianten wurden erarbeitet:

Variante 1: Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zur Einrichtung einer dreigruppigen Kita mit partieller barrierefreier Erschließung im Hochparterre (Kostenschätzung: 2.250.846 Euro br.)
Herstellung einer dreigruppigen Kita mit Verwaltungstrakt über dem Jugendraum zur gemeinschaftlichen Nutzung durch Kita und Jugendzentrum. Barrierefreie Erschließung des Hochparterres. Erneuerung des Innenausbaus, statische Ertüchtigung des Dachstuhls und Erneuerung der Dacheindeckung. Neuanlage eines Parkplatzes und Instandsetzung der Außenanlagen. Beibehaltung der bestehenden Fassade und des Jugendraums. Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung soweit erforderlich unter Beibehaltung der bestehenden Heizkörper und Installation einer Lüftungsanlage zur Querlüftung des Kellers und Nacht- auskühlung des Gebäudes.

Drucksache 10/0789/1

Variante 2: Grundhafte Sanierung des Gebäudes inkl. Jugendzentrum nach den Vorgaben der Denkmalpflege mit partieller barrierefreier Erschließung im Hochparterre (Kostenschätzung 2.847.702 Euro br.)

Herstellung einer dreigruppigen Kita mit Verwaltungstrakt über dem Jugendraum zur gemeinschaftlichen Nutzung durch Kita und Jugendzentrum. Barrierefreie Erschließung des Hochparterres. Erneuerung des Innenausbaus inkl. Jugendraum. Statische Ertüchtigung des Dachstuhls und Erneuerung der Dacheindeckung, Überarbeitung der kompletten Fassade nach den Vorgaben des Denkmalschutzes. Neuanlage eines Parkplatzes und Instandsetzung der Außenanlagen inkl. grundhafter Sanierung der externen Toilettenanlage. Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung inkl. aller Heizkörper und Installation einer Lüftungsanlage zur Querlüftung des Kellers, Nachtauskühlung des Gebäudes und Be- und Entlüftung der Küche.

Die in Anlage 4 befindliche Aufstellung zeigt auf, durch welche zusätzlichen Leistungen Abweichungen zur ursprünglichen Kostenrahmenplanung des Immobilienmanagements (Variante 0 nach BKI 2018 - Werten) eingetreten sind und wie sich diese begründen lassen.

In Relation zur Variante 0 (FB V-Immobilienmanagement, s. Drucks. 10/0684), die von einer Ertüchtigung des Gebäudebestands ausgegangen war, lassen sich die Mehrkosten aus der Machbarkeitsstudie folgenden Planungsschwerpunkten zuordnen:

Zusätzlicher in V0 nicht kalkulierter Aufwand: 376.125 Euro br.

Hierin enthalten sind der zusätzliche Aufwand zum Herrichten des Parkplatzes orthogonal zur Schlossgasse durch Versetzen der alten Einfriedung nach innen sowie die Anschaffung von Fahrradständern und einer Müll- und Geräteeinhausung für das Außengelände.

Im Bereich Technische Gebäudeausrüstung hat eine Kanalbefahrung ergeben, dass die Kanäle im Außenbereich erneuerungsbedürftig sind. Außerdem ist zur Raumluftverbesserung im Keller und zur Nachtauskühlung des Gebäudes eine kleine Raumlufttechnische Anlage vorgesehen. Einige Fenster erhalten aufgrund zu geringer Brüstungshöhen eine Absturzsicherung.

Konjunkturbedingte Anpassung der Baukosten: 98.270 Euro br.

Betroffen hiervon sind die Gerüstarbeiten, die Bodenlegearbeiten und vor allem die Dachdeckerarbeiten. Zur Herstellung der von der Denkmalpflege gewünschten „altdeutschen Schieferdeckung“ sind die Einheitspreise des zur Kalkulation der Variante 0 herangezogenen Baukostenindex (BKI) Altbau von 2018 nicht mehr auskömmlich. Der Schiefer kommt mittlerweile nur noch aus Spanien und es gibt nur wenige Handwerksbetriebe, die diese Eindeckung anbieten.

Barrierefreiheit EG: 91.445 Euro br.

Um zumindest das Hochparterre des Gebäudes barrierefrei erschließen zu können, wurde zusammen mit der Denkmalpflege die Idee entwickelt, eine Hubplattform in den WC-Erker des Treppenhauses einzubauen. Der Erker ist allerdings sehr eng, so dass das Mehrkostenrisiko sehr hoch ist, sollten ein Komplettabbruch des Erkers und der Ersatz durch einen Behindertenfahrstuhl erforderlich werden.

Ebenfalls in den Mehrkosten enthalten ist der Einbau eines in V0 nicht geplanten Behinderten-WCs.

Grundrissänderungen (Variante 1 zu Variante 0): 40.432 Euro br.

Das Architekturbüro Rittmannsperger wählt zur Herstellung des zweiten Fluchtweges eine zusätzliche interne Treppe, die aus dem Mehrzweckraum in das Treppenhaus des Juze führt. Variante 0 wählte für den zweiten Fluchtweg eine außenliegende Stahltreppe.

Die zusätzliche interne Treppe bedingt, dass die WC-Anlage des Juze umgebaut werden muss.

Grundhafte Erneuerung (Variante 2 zu Variante 0): 405.932,40 Euro br.

Drucksache 10/0789/1

In Variante 2 ist auch die Komplettsanierung der Fassade nach den Vorgaben des Denkmalschutzes kalkuliert. Diese gestaltet sich aufwändiger als die vom Immobilienmanagement auf Grundlage der BKI 2018 Altbau getroffenen Annahmen. Der aktuell verflieste Sockel muss freigelegt und neu verputzt werden. Sämtliche in der Sockelzone befindlichen Fenstergevände und Gesimse aus Sandstein müssen komplett oder teilerneuert werden.

In Variante 0 und Variante 1 werden lediglich Reparaturen an den Sandsteingewänden kalkuliert. Die Erneuerung der aktuell in gutem Zustand befindlichen Holzfenster muss ebenfalls mit einem Aufschlag zur denkmalgerechten Ausführung kalkuliert werden. Auch hier sind die Einheitspreise der BKI-Tabellen mittlerweile nicht mehr auskömmlich. Zur Wiederherstellung der Fassadendetails und des Zierrats sind erhöhte Maler- und Lackieraufwendungen erforderlich.

Da sich die Holzfenster und der Außenputz (bis auf wenige Fehlstellen) noch in einem guten Zustand befinden, wird in Variante 1 von einer Komplettsanierung der Fassade abgesehen. Auch die Sanierung des Gebäudesockels ist nur im Rahmen einer kompletten Fassadensanierung sinnvoll. Mit dem Institut für Steinkonservierung wurde darüber diskutiert, ob es zur besseren Austrocknung des Mauerwerks sinnvoll sei, die diffusionsdichte Fliesenverkleidung des Sockels abzuschlagen und den Sockel stattdessen neu zu verputzen. Allerdings wäre dann der Feuchteintrag von außen in das Mauerwerk wieder größer. Analog Ohlyturm wird daher die Installation einer mechanischen Zwangslüftung des Kellers vorgeschlagen, um das Raumklima der Kellerräume zu verbessern, damit diese als zusätzliche Lagerflächen genutzt werden können.

Fazit:

Die Weiterverfolgung von Variante 1 wird empfohlen, um die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und das Gebäude wieder einer sinnvollen Nutzung als partiell barrierefreie, dreigruppige Kita mit Jugendzentrum zuzuführen.

Eine grundhafte Sanierung des kompletten Gebäudes (analog Variante 2) ist unter Berücksichtigung der bauteilorientierten Restnutzungsdauern derzeit nicht erforderlich.

In Drucksache 10/0684/2 wird unter Pkt. 3 weiterhin darum gebeten, einen realistischen Terminplan mit Planungs- Genehmigungs- und Sanierungszeiten vorzulegen. Dieser könnte wie folgt aussehen:

- 15. August 2019: Präsentation der Arbeitsergebnisse im Ausschuss für Immobilien und Energie / Ausschuss für Soziales und Kultur
- 22. August 2019: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur planerischen Weiterverfolgung des Projektes
- Sept. – Dez. 2019: Ausschreibung der Planungsleistungen in einem VgV - Verfahren (Dauer ca. 4 Monate)
- Mitte Jan. 2020: Planungsbeginn, Direkteinstieg in die Entwurfsplanung auf Basis der Machbarkeitsstudie
- April 2020: Einreichung Bauantrag
- Mai – Sept. 2020: Ausschreibungsphase der Bauleistungen
- Genehmigung Bauantrag voraussichtlich bis August / September 2020
- Okt. – Dez. 2020: Vergabe der Bauleistungen
- Baubeginn Januar 2021, Inbetriebnahme voraussichtlich zum Kitajahr 2021/2022

Leider kann die Maßnahme aufgrund der oben beschriebenen Zeitschiene nicht mehr im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018 – 2020“ angemeldet werden. Sollte es eine Neuauflage des Programms geben, wäre der Umbau eines Bestandsgebäudes zum Zwecke der Kita-Nutzung jedoch mit bis zu 100.000 Euro/Gruppe förderfähig.

Drucksache 10/0789/1

In Drucksache 10/0684/2 wird unter Pkt. 3 abschließend gefordert, die Finanzierung der gesamten Maßnahme aufzuzeigen und die Auswirkungen dieser neuen Maßnahme auf bereits bestehende Investitionsprojekte unter dem Fokus des Haushaltsausgleiches darzustellen.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie können derzeit lediglich die projektbezogenen finanziellen Auswirkungen auf die Haushaltsplanung 2020 und 2021 dargestellt werden. Da derzeit alle laufenden Großprojekte aus politischer Sicht mit gleicher Priorität verfolgt werden sollen, ist die Beantwortung dieser Frage erst im Rahmen der Haushaltsberatungen möglich.

Finanzierung:

Unter der Investitionsnummer IN 5008-013 stehen im Haushalt 2019 500.000 Euro zur Verfügung. Im Falle einer Weiterverfolgung des Projektes müssen zusätzliche Mittel für die Haushaltsjahre 2020 und 2021 angemeldet werden.

Der Sachverhalt wurde am 16. Juni 2019 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird direkt an die beiden Ausschüsse weitergeleitet.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Folgende Anlagen können im passwortgeschützten Bereich des Ratsinformationssystem eingesehen werden:

Anlage 1: Rittmannsperger Architekten GmbH, Machbarkeitsstudie

Anlage 2: Schlier und Partner, Schadensanalyse Dachkonstruktion

Anlage 3: ITG, Lorsch: Analyse der Technischen Gebäudeausrüstung

Anlage 4: Variantenvergleich, Zuordnung der Mehrkosten