

Beschluss-Vorlage 2018/0416 zur Sitzung am 13.11.2018
des STADTRATES

TOP 14

öffentlich

Betreff: Abenteuerspielplatz; Ersatzbau eines offenen Spielhauses - Projektbeschluss

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro 2.475.000,00	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2018	im Investitions-HH 2018	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
 wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

In der gemeinsamen Sitzung des Umwelt-, Planungs-, und Bauausschuss sowie des Jugend- und Sozialausschuss am 06.11.2018 wurde das Projekt vorgestellt und beraten. Die Planung wurde nach ausführlicher Diskussion, einstimmig dem Stadtrat zum Beschluss empfohlen.

Das Bestandsgebäude auf dem Abenteuerspielplatz, erbaut in den 1970er und erweitert in den 1990er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen pädagogischen und baulichen Anforderungen.

Das vorhandene Gebäude ist nicht barrierefrei zu erreichen, auch die notwendigen Bewegungsflächen innerhalb des Gebäudes fehlen derzeit. Davon abgesehen, benötigt das bestehende Spielhaus eine grundlegende Sanierung. Die technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektroversorgung) ist nicht mehr zeitgemäß, zum Teil schadhaft und erfordert eine vollständige Erneuerung. Das betrifft nicht nur die Ver- und Entsorgungsanlagen, sondern auch die baulich unzureichenden Sanitäreinrichtungen. Auch die Gebäudehülle ist, nicht nur aus energetischer Sicht, sanierungsbedürftig. Neben Undichtigkeiten im Dach sind in jüngster Zeit auch Schäden am Fußboden im großen Spielzimmer aufgetreten. Bei der Reparatur wurde festgestellt, dass offensichtlich große Flächen im Parkett sich vom Estrich gelöst haben, deren Ursache vermutlich aufsteigende Bodenfeuchte durch fehlende Abdichtungen ist. Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen werden sich in den nächsten Jahren häufen und immer größere Umfänge einnehmen

Aus pädagogischer Sicht muss das Raumangebot erweitert werden, um den sich ändernden Anforderungen gerecht zu werden (separate Besprechungs- und Teamzimmer), bzw. das Angebotsspektrum erweitern zu können (Kochküche, weitere Gruppenräume für unterschiedliche Spielangebote).

Planungshistorie zum Neubau

Seitens der Verwaltung wurde die Wirtschaftlichkeit eines Anbaus mit gleichzeitiger Generalsanierung des Bestands geprüft und mit einem potentiellen Neubau verglichen. Kostenschätzungen haben ergeben, dass sich die Kosten für einen barrierefrei geplanten Neubau in derselben Größenordnung bewegen, wie sie bei einem Umbau mit Erweiterung zu erwarten sind.

Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass der Kostenrahmen beim Neubau grundsätzlich bekannt ist sowie die gewünschte Barrierefreiheit in jedem Fall umgesetzt werden kann. Ebenso kann ein für die pädagogische Arbeit ideal geeignetes Raumprogramm umgesetzt werden.

Aus diesen Gründen ist daher ein Neubau als Ersatzbau für das vorhandene Gebäude als wirtschaftlich sinnvoll und vernünftig einzustufen.

Das Architekturbüro Füllemann aus Gilching wurde mit der Vorplanung zum Neubau beauftragt. Untersucht wurden eine ein- und eine zweigeschossige Lösung. Ein zweigeschossiger Neubau erwies sich trotz notwendiger Erfordernisse, wie ein zweiter baulicher Rettungsweg und ein Aufzug, als ökonomisch und ökologisch sinnvoller. Für die notwendige Entwurfsplanung wurden neben dem bereits tätigen Architekturbüro Füllemann im Rahmen einer Verhandlungsvergabe qualifizierte Fachplaner (Statik, techn. Gebäudeausrüstung, Bodengutachten) beauftragt.

Planungsstand und Bauablauf

Die Entwurfsplanung ist weitgehend abgeschlossen, die Amtsleitung und die zuständigen Sachbearbeiter*innen im Amt V, sowie die Mitarbeiter*innen des Abenteuerspielplatzes waren regelmäßig im Planungsprozess beteiligt und sind daher über den vorliegenden Planungsstand informiert.

Geplant ist ein zweigeschossiger barrierefreier Holzbau, der weitgehend vorgefertigt werden kann. Die Grundfläche des neuen Gebäudes ist geringfügig größer als die des Bestandsgebäudes. Bodengrunduntersuchungen haben ergeben, dass das alte Spielhaus auf einer hinterfüllten Kiesgrube entstanden ist. Gemäß heutigen Anforderungen muss der vorhandene Boden z. T. ausgetauscht werden und die statische Gründung des Gebäudes den Gegebenheiten angepasst werden. Die Kosten dafür sind bereits in der Kostenberechnung erhalten. Die Errichtung eines die Barrierefreiheit garantierenden Aufzugs ist kostenmäßig ebenso berücksichtigt wie andere notwendige Ausstattungen.

Wichtiges Kriterium für die Planung und Einrichtung der Baustelle ist die Gewährleistung einer gefahrenfreien Nutzung des Hüttendorfs und des übrigen Spielplatzbereichs während der gesamten Bauphase.

Geplant ist die Baustellenzufahrt vom Aubinger Weg aus. Die notwendige Baustellenfläche wird sowohl zum Hüttendorf als auch zum Spielplatzbereich vollständig mit einem Bauzaun abgegrenzt. Der Fußweg vom Aubinger Weg zum Spielplatzgelände bzw. in den angrenzenden Park soll erhalten bleiben, von dort gibt es über den vorhandenen Hügel einen sicheren Zugang zum Hüttendorf. Es ist zwar nicht auszuschließen, dass ausnahmsweise an einzelnen Tagen und/oder Wochen das Hüttendorf nicht benutzbar sein könnte, das sollte jedoch eher die Ausnahme sein.

Für die Baustelleneinrichtung und den Neubau müssen einzelne Bäume gefällt und Teile der Freifläche des ASP vorübergehend umgestaltet werden. Der Rückbau und die Wiederherstellung der Freiflächen nach Abschluss aller Arbeiten sind in der Kostenberechnung enthalten.

Die Möglichkeiten einer provisorischen Ausweichlösung (Container) sind noch nicht abschließend erör-

tert worden. Angedacht ist bisher, auf dem Parkplatz neben der JBS 2 eine kleine Containeranlage (Büro und ein Gruppenraum) aufzustellen. Eine mögliche Ersatzfläche für die notwendigen Parkplätze befindet sich auf der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche am Aubinger Weg. Das Aufstellen einer Containeranlage auf der großen Freifläche im Spielplatzbereich wäre zwar wünschenswert, ist aber wegen der örtlichen Situation und fehlender Erschließungswege für die Containerfahrzeuge nicht möglich.

Des Weiteren ist eine Abstandsflächenübernahme (siehe anliegender Plan) durch die Stadt erforderlich.

Zeitplan

Unmittelbar nach Beschlussfassung des Projekts durch den Stadtrat kann die Genehmigungsplanung beginnen, so dass die Erteilung der Baugenehmigung im Frühjahr 2019 realistisch ist. Vorbehaltlich einer gleichzeitigen Werkplanung können die ersten Ausschreibungen im 2. Quartal 2019 veröffentlicht werden. Zu diesem Zeitpunkt muss auch die Nutzung des Abenteuerspielplatzes bzw. des angrenzenden Parkbereichs geklärt, sowie eine Übergangslösung für das Team und die Besucher*innen während der gesamten Bauphase, die letztlich ca. 14 Monate dauern wird, gefunden sein. Die Baufertigstellung und Übergabe an die Nutzer könnte dann Ende Mai 2020 stattfinden.

Kosten

Die Kostenberechnung gem. Kostengruppen DIN 276-1 (2008-12) basiert auf Erfahrungswerten aus dem Jahr 2018. Besonderheiten der aktuell angespannten Marktsituation kann die vorliegende Berechnung nicht widerspiegeln.

Kostengruppe 1(Grundstück)	keine Kosten angesetzt
Kostengruppe 2 (Erschließung)	235.000,00 €
Kostengruppe 3 (Bauwerk und Konstruktion)	1.300.000,00 €
Kostengruppe 4 (technische Anlagen)	270.000,00 €
Kostengruppe 5 (Außenanlagen)	165.000,00 €
Kostengruppe 6 (Ausstattung, Kunstwerke)	70.000,00 €
Kostengruppe 7 (Baunebenkosten)	435.000,00 €

Die geschätzte Gesamtsumme beläuft sich auf ca. **2.475.000,00 €** (incl. MWST)

Finanzierung:

Im Haushalt 2018 und der mittelfristigen Finanzplanung bis einschließlich 2020 sind Finanzmittel in Höhe von insgesamt 1.930.900,- € veranschlagt. Für die Jahre 2020 und 2021 sind 220.000 € Fördermittel eingeplant. Das bedeutet eine Nettobelastung für die Stadt in Höhe von **1.710 Mio.**

Förderung:

Für die Gesamtmaßnahme „Sanierung des Abenteuerspielplatzes“, welche primär den Neubau des Spiel- und Treffhauses beinhaltet, wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2018“ ein Zuschussantrag gestellt. Für die erste Planungsphase ist ein Zuschuss in Höhe von 728.000,- € für das Jahr 2018 bewilligt worden. Im Jahr 2019 und 2020 werden erneut Anträge gestellt, welche sich in der Höhe am Baufortschritt orientieren. Die förderfähigen Kosten belaufen sich auf ca. 1,8 Mio €. Die maximale Förderung, so sie weiter bewilligt wird, liegt bei 90 % und beträgt somit ca. 1,62 Mio €. Das bedeutet im günstigsten Fall für die Stadt eine Investition von **855.000,- €**. Sollte wider Erwarten eine weitere Förderung innerhalb des Investitionspakts nicht mehr möglich sein, entspricht die von der Stadt zu finanzierende Summe dem im Haushaltsansatz eingestell-

ten Betrag in Höhe von ca. 1,7 Mio €.

Die Verwaltung geht aus heutiger Sicht, von Zuwendungen in Höhe von insgesamt rd. 1,62 Mio Euro aus.

Hinweis:

Das Architekturbüro Füllemann wird anwesend sein und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt das Projekt „Ersatzbau des offenen Spielhauses am ASP“ in Höhe von 2.475.000,- €.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Planungsprozess fortzuschreiben und notwendige Haushaltsmittel im Haushalt 2019 bzw. der mittelfristigen Finanzplanung 2019-2021 vorzusehen.

Abstimmungsergebnis:

Wilfriede Schamoni

genehmigt OB

ansicht nord

ansicht ost

ansicht süd

ansicht west

Grundriss EG

Grundriss OG

lageplan mit abstandsfläche