

Datum: 03.01.2018

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	03.01.2018	nicht öffentlich				
Bildungs- und Sozialausschuss	11.01.2018	öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	15.01.2018	öffentlich				
Ältestenrat	22.01.2018	nicht öffentlich				
Stadtrat	30.01.2018	öffentlich				

Inhalt Umbau der Halle 2 der "Hempelschen Fabrik" zu einer Kindertagesstätte

Grundlage: Beschlüsse zu Fördergebiet Elsteraue

Beraten und abgestimmt: GB I, FB Schulen, Sport, Jugend und Soziales
GB II, FB Bau und Umwelt

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: GB II

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen nimmt den Stand der Entwurfsplanung für den Umbau der ehemaligen Hempelschen Fabrik Halle 2 zu einer Kindertagesstätte zur Kenntnis und bestätigt diesen als Grundlage für die Weiterführung der Planungen.

Sachverhalt:

Das Gebiet der Elsteraue in Plauen umfasst ein zentral gelegenes Stadtquartier, in welchem die Hempelsche Fabrik den Mittelpunkt des Areals darstellt. Der Gesamtkomplex der Fabrik setzt sich aus mehreren Teilflächen mit verschiedenartiger Bebauung zusammen.

Im Rahmen der Gebietsaufwertung sollen die ehemalige dreigeschossige Produktionshalle und das ehemalige Verwaltungsgebäude der Hempelschen Fabrik zur Kindertagesstätte umgebaut werden.

Im Einzugsgebiet der Stadt Plauen besteht derzeit eine erhöhte Bedarfsnachfrage an Betreuungsplätzen für Kinder in Kindertageseinrichtungen. Daher ist der Bau einer neuen Kindertagesstätte mit 120 neuen Betreuungsplätzen erforderlich.

Die Finanzierung soll mit Finanzhilfen entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen erfolgen, Voraussetzung für diese Förderung ist der Erhalt von mindestens 50% der Nutzfläche der Altbausubstanz.

Für die Beauftragung der Architektenleistung wurde ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Dabei präsentierten sich 4 Büros am 15.02.2017 vor einer Jury aus Vertretern der Stadtratsfraktionen und der Stadtverwaltung. Das Büro Hoffmann.Seifert.Partner aus Zwickau erzielte dabei die höchste Gesamtpunktzahl und wurde mit den Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI beauftragt.

Anschließend erfolgte die Vorplanung auf Basis des vorgestellten Entwurfes. Der ermittelte Kostenrahmen lag mit 8 Mio. €/Brutto über dem verfügbaren Budget von 5 Mio. €/Brutto.

Daraufhin wurden verschiedene Varianten zur Reduzierung des Kostenrahmens untersucht. Dabei wurden Aspekte des Denkmalschutzes ebenso berücksichtigt, wie Vorgaben der Stadtverwaltung und Ergebnisse bautechnischer Untersuchungen.

Aus den vorliegenden Varianten wurde eine Vorzugsvariante zur weiteren Projektbearbeitung mit einem Kostenrahmen von 6,1 Mio. €/Brutto gewählt.

Dieser Entwurf der neuen Kindertagesstätte „Elsteraue“ wurde nun im Rahmen der Entwurfsplanung ausgearbeitet und vereint die erhaltenswerten Teile der bestehenden historischen Bausubstanz mit neuer moderner Bausubstanz.

Die im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen zur Bausubstanz ergaben, dass nur bestimmte Gebäudebereiche erhalten werden können. So sind das West- und das Turmgebäude für eine Verwendung nicht geeignet und müssen abgebrochen werden. Auch Teile des Nordgebäudes sind hinsichtlich ihrer Stand- und Tragfestigkeit so sehr geschädigt, dass aus wirtschaftlichen Gründen ein Rückbau des 1. und 2. OG einschließlich des Dachgeschosses erforderlich wird. Auf dem verbliebenen Erdgeschoss wird ein neues Obergeschoss und Dachgeschoss aufgesetzt. Aus stadtplanerischen Gründen wird ein Satteldach geplant. Nach denkmalpflegerischen Vorgaben soll das Gewölbe im Erdgeschoss erhalten bleiben. Bereits eingestürzte Gewölbe werden nicht wieder aufgebaut und sind durch neue Stahlbetondecken zu ersetzen.

Das Südgebäude kann in seiner Gesamtstruktur in den Entwurf einbezogen werden und wird entsprechend saniert. Im Inneren des Gebäudes werden umfangreiche Entkernungsmaßnahmen und eine neue Raumaufteilung notwendig.

Der aufwendig gestaltete Kopfbau ist in seinem Fassadenbestand zu erhalten und denkmalgerecht wiederherzustellen. Die originalen Fenster und Türen werden sach- und fachgerecht wieder hergestellt.

Das Nord- und Südgebäude werden durch einen Neubau miteinander verbunden und so zentral erschlossen. In diesem werden die Sanitärbereiche für die Krippenkinder und die Garderobengebiete für den Kindergartenbereich untergebracht. Die Erschließung erfolgt über einen zentral gelegenen Treppenaufgang.

Der gesamte Gebäudekomplex erhält bis auf den Kopfbau des Südgebäudes ein Wärmedämmverbundsystem.

Zur barrierefreien Erschließung ist der Einbau eines Aufzuges erforderlich.

Der direkt angrenzende Außenbereich wird der Kindertagesstätte als Freispielfläche zugeordnet und mit entsprechenden Spielgeräten, Fahrbahnen und Bepflanzungen beplant.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden Kosten in Höhe von 6,7 Mio €/Brutto berechnet. Nach eingehender Prüfung konnten diese auf 6,1 Mio €/Brutto sinnvoll reduziert werden. In der städtebaulichen Vereinbarung

zwischen dem Sächsischen Staatsministerium des Inneren und der Stadt Plauen wurden Gesamtkosten von 5,7 Mio €/Brutto angegeben, wobei Finanzhilfen in Höhe von 3,9 Mio €/Brutto durch das SMI bereitgestellt werden. Im Rahmen der weiteren Planung werden weitere sinnvolle Kürzungsmöglichkeiten untersucht, um den vereinbarten Finanzrahmen sicherzustellen. Die Erfolgsaussichten einer zusätzlichen Fördermittelbereitstellung werden von der Verwaltung als gering eingeschätzt.

Anlage

- Grundrisse und Ansichten zur Entwurfsplanung

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		5,7 Mio*	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		3,9 Mio*	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		1,8 Mio*	
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			
* Bisher mit städtebaulicher Vereinbarung gesicherte förderfähige Gesamtkosten in Höhe von 5,7 Mio €. Die überarbeitete Kostenermittlung liegt bisher bei 6,1 Mio €. Es besteht die Zielstellung der weiteren Reduzierung.			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja, in Förderprogramm SSP Elsteraue mit 5,7 Mio € Gesamtkosten
-----------------------	--

Veränderung zum Planansatz			
<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> mehr <input type="checkbox"/> weniger			
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer <input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit <input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit			
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit <input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit			