



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/304

29.10.2019

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Neubau Remigius Kindergarten mit Familienzentrum, hier: Baubeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	21.01.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

06.08.2018	2018/193 Durchführung des VgV-Verfahrens
19.03.2019	Preisgerichtssitzung
25.04.2019	Verhandlungsverfahren - Präsentation Büro Jasarevic
02.04.2019	2019/104 Planungsbeschluss Leistungsphase 1-4

Beschlussantrag:

- a.) Der Gemeinderat beschließt die Fortführung der Planung und den Neubau des 7-gruppigen Kindergartens mit Familienzentrum St. Remigius nach den vorliegenden Plänen des Architekturbüros Jasarevic, der Fachplanung Elektro des Ingenieurbüros Zeeb+Frisch, der Fachplanung Heizung, Lüftung Sanitär des Ingenieurbüros Liepelt und der Brandschutzplanung Bartels mit den angegebenen Gesamtprojektkosten in Höhe von **6,65 Mio. EUR** (Die Außenanlagen werden zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen).
- b.) Der Gemeinderat beschließt, dass die geplante Fußbodenheizung in den warmen Jahreszeiten durch ein zusätzliches Kühlelement zur Absenkung der Innentemperatur verwendet werden kann (Kosten ca. 30.000 EUR).

Anlagen:

Anlage 01 Lageplan
 Anlage 02 Grundriss Eingangsgeschoss
 Anlage 03 Grundriss Gartengeschoss
 Anlage 04 Ansichten-1 und Ansichten-2
 Anlage 05 Schnitte-1 und Schnitte-2
 Anlage 06 Freianlagen
 Anlage 07 PV-Anlage Dachplan
 Anlage 08 Terminplan
 Anlage 09 Raumflächen

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
vorher			-125.000 EUR
2019			300.000 EUR
2020			475.000 EUR
2021	7.013650.002	7871	1.500.000 EUR
2022			3.000.000 EUR
2023			1.500.000 EUR
Summe			6.650.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		Bereits verfügt über	255.129 EUR
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	6.394.871 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	6.394.871 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	0 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	0 EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Abschreibungen (60 Jahre = 1,67 %)	
Baukosten 4.670.000 EUR x 2,5%	= 77.989 EUR/a
Betriebskosten (Versorgung, Reinigung, Inspektion und Wartung, Abgaben)	
1.610 m ² x 15 EUR/m ²	= 24.150 EUR/a
Instandsetzungskosten	
1.610 m ² x 20 EUR/m ²	= <u>32.200 EUR/a</u>
Summe	= 134.339 EUR/a

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

Inhalt

- 1 Bestand/ Bedarf
 - 2 Planungsstand
 - 3 Baubeschreibung
 - 3a) Architektur
 - 3b) Tragwerk
 - 3c) Haustechnik / H,L,S
 - 3d) Haustechnik
 - 3e) Küchenplanung
 - 3f) Brandschutz
 - 3g) Außenanlagen
 - 4 Kosten
 - 5 Termine
-

1 Bestand/ Bedarf

a. Bestand

Der seit 1974 von der katholischen Kirchengemeinde St. Moriz betriebene 4-gruppige Kindergarten St. Remigius ist baulich in die Jahre gekommen. Auf Grund der Leichtbauweise ist das Gebäude nicht mehr sanierungsfähig, die Haustechnik ist veraltet und soll durch die wirtschaftlichere Variante eines Neubaus ersetzt werden. Darüber hinaus ist es sinnvoll, die Größe der Einrichtung an den Bedarf (7-gruppig) anzupassen.

b. Trägerschaft

Die Kindertageseinrichtung wird künftig in städtischer Trägerschaft weitergeführt. Der Personalübergang wurde bereits zum 01.01.2020 vollzogen.

c. Neubau Kindertageseinrichtung

In der 7-gruppigen Einrichtung werden mit der Ganztags- und der Krippenbetreuung nicht nur mehr Kinder mit einem größeren Altersspektrum betreut und gefördert werden, sondern auch neue Betreuungsformen angeboten werden. Das Haus wird diese Neuerungen konzeptionell verankern (Mittagstisch in der Gemeinschaft, Ruhezeiten/Schlafen, besondere Bedürfnisse unter 3-jähriger Kinder). Der Name St. Remigius soll beibehalten werden - ein Hinweis darauf, dass die pädagogische Ausrichtung weitergeführt werden soll.

d. Familienzentrum

Im Familienzentrum sollen verschiedenste Nutzungen stattfinden u.a.:

- offener Treff (z.B. für Eltern/Spielgruppe, Tageseltern)
- niederschwellige Beratungsangebote
- Familienbildung
- Spielmöglichkeiten innen und außen für Kinder unterschiedlichen Alters (besonders jedoch bis 3 Jahre) innen und außen

e. Grundstück

Das Grundstück des Kindergartens St. Remigius wird der Stadt von der Kirchengemeinde St. Moriz in Erbpacht gepachtet. Das Grundstück liegt im Wohngebiet Kreuzerfeld südlich des Neckars etwa 2 km des Zentrums von Rottenburg. Es umfasst das Flurstück 7621/2 mit einer Fläche von 5.390 qm. Auf dem Grundstück befindet sich der Kindergarten St. Remigius, Baujahr 1973/74, der nach Errichtung des Neubaus abgebrochen werden soll. Das Grundstück liegt im Inneren eines Straßengevierts, im Norden und Osten die Konrad-Adenauer-Straße, im Süden und Westen die Friedrich-Ebert-Straße. Das Grundstück ist fußläufig aus verschiedenen Richtungen erschlossen. Für Rettungsfahrzeuge besteht eine Rettungszufahrt von Süden über einen Stichweg der Friedrich-Ebert-Straße, der in einen Fußweg übergeht und ausschließlich von Rettungsfahrzeugen befahren werden darf.

Das Grundstück weist von Süd nach Nord einen Höhenunterschied von insgesamt 4 m auf.

2 Planungsstand

Das Architekturbüro Jasarevic wurde vom Gemeinderat zusammen mit den Fachplanungen Tragwerksplanung, Haustechnikplanung, Brandschutzplanung und Freianlagenplanung, beauftragt die Planung bis zu der Baugenehmigungsplanung fortzuführen (Leistungsphase 4). Die Leistungsphase beinhaltet die endgültige Größe und Position des Gebäudes auf dem Grundstück, eine endgültige und schon detaillierte Planung der Raumgrößen und -zuordnungen, der Fassaden und der Gebäudeschnitte. Die Planung ist genehmigungsreif. Parallel dazu wurden die Fachplanungen ebenfalls weiter fortgesetzt, um im nächsten Schritt in die Werkplanung und Ausschreibung gehen zu können.

Die Fördergeldunterlagen wurden am 16.09.2019 fertig gestellt. Die Bauantragsunterlagen sind am 11.11.2019 bei der Abteilung Baurecht eingegangen.

Die Leistungsphase 4 ist damit abgeschlossen. Inhalt dieser Planungsphase ist auch die detaillierte Kostenberechnung des Projektes. Die in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Ingenieurbüros erarbeitet wird. Diese ermittelten Kosten sind die Grundlage für die Honorarabrechnung.

3 Baubeschreibung

3.1 Architektur

a. Konzeption

In der 7-gruppigen Einrichtung werden mit der Ganztags- und der Krippenbetreuung nicht nur mehr Kinder mit einem größeren Altersspektrum betreut und gefördert werden, sondern auch neue Betreuungsformen angeboten werden. Das Haus wird diese Neuerungen konzeptionell verankern (Mittagstisch in der Gemeinschaft, Ruhezeiten/Schlafen, besondere Bedürfnisse unter 3-jähriger Kinder).

In Kindertageseinrichtung werden künftig unterschiedliche Betreuungsformen angeboten:

- 3 Gruppen VÖ mit verlängerten Öffnungszeiten, Alter 3-6 Jahre, bis jeweils 25 Kinder
- 2 Gruppen GT, Ganztagsbetreuung, Alter 3-6 Jahre, bis jeweils 20 Kinder
- 2 Krippengruppe (0-3 Jahre), jeweils 10 Kinder

Somit werden künftig insgesamt maximal 135 Kinder in der Einrichtung betreut.

b. Städtebau

Die umgebende Bebauung ist geprägt von mehrteiligen Gebäudetypologien. Der vorgeschlagene Baukörper nimmt diese Mehrteiligkeit auf und schließt auf der Westseite den Straßenraum. Ein leichter Rücksprung schafft einen Eingangsplatz, der in das Quartier zu den Nachbarn vermittelt und damit dem öffentlichen Charakter des Hauses gerecht wird. Auf der Südseite fasst er den Krippenhof und schließt die bestehende Zeilenbebauung der 70' er Jahre räumlich ab. Nach Osten öffnet er den Außenraum in eine großzügige Parkfläche.

Die 3-teilige Gebäudefigur verwebt sich geschickt mit dem Außenraum. Dabei kann die Topographie so genutzt werden, dass allen Kindern der ebenerdige Zugang zum Außenraum gewährleistet wird. Es entstehen halbprivate, den verschiedenen Nutzungen (Familie - Krippe - Kita) gut zugeordnete, geschützte Freibereiche.

c. Baukörperkonfiguration

Der öffentliche Raum findet in der Raumorganisation seine Fortsetzung. Entlang der Erschließungsachse sind alle öffentlichen Räume wie Mehrzweckräume, Cafe, Speisesaal organisiert. Bei großen Veranstaltungen können sie zu einem großen Innenraum zusammengeschlossen werden. Die Krippe, der Mehrzweckraum, der Speisesaal und das Familienzentrum sind ebenerdig zu erreichen. Über eine großzügige Treppe erreicht man im Tiefparterre den Kindergarten. Alle gruppenräume haben ebenerdigen Zugang zum Außenraum. Es entstehen für die Kinder klar zuordenbare Bereiche, die sie im Laufe ihrer Entwicklung durchleben können.

d. Barrierefreiheit

Alle Zugänge sind schwellenfrei geplant. In das Untergeschoss führt ein behindertengerechter Aufzug. Wenderadien für Rollstuhlfahrer sind bei der Planung beachtet. Im Erdgeschoss sind behindertengerechte WCs jeweils für die Kindertagesstätte und das Familienzentrum vorgesehen.

Beschreibung der Bauteile

e. Baugrube

Bevor die Grube ausgehoben werden kann, werden zunächst Bäume und Sträucher gerodet. Eine bestehende Bodenplatte wird zudem abgebrochen.

In den Aufschlüssen wurden folgende Bodenschichten angetroffen:

- Oberboden (0,2 – 0,3m)
- Auffüllungen
- Lettenkeuper – Verwitterungszone (Mächtigkeit von ca. 2-4 m)
- Lettenkeuper – angewittert

f. Gründung

Die Einbindetiefe der OK Bodenplatte Tiefparterre wird mit 412,17 m ü. NN geplant. Die UK der Fundamente wird bei 413,18 m ü NN liegen. In diesen Tiefen werden größtenteils bereits die gut tragfähigen angewitterten Lettenkeuperschichten erwartet. Im Bereich des nicht unterkellerten Bereiches werden Betonplomben unterhalb der Streifenfundamente auf tragfähigen Grund eingebracht. Die zu erwartenden geringen bis mittleren Lasten können mithilfe einer elastisch gebeteten Bodenplatte in den Untergrund abgetragen werden.

g. Außenwände

Die Außenwände werden aus Stahlbeton (d=24cm) errichtet. Die Innenseite des Betons wird dabei teilweise in Sichtqualität ausgeführt. Außenseitig wird die tragende Wand mit einem Vollwärmeschutz in Mineralwolle (d=16cm) gedämmt und mit einem grobkörnigen Außenputz verputzt.

Die großzügigen Öffnungen werden mit einer Pfosten-Riegel-Fassade geschlossen. Die Fenster sind als zu öffnende Paneele konzipiert. Die Materialität ist im Innenraum Holz (Weißtanne) und die Außenseite in Alu, dunkel eloxiert.

h. Innenwände

Die Innenwände sind in Sichtbeton oder in Mauerwerk geplant. Lediglich die Wände im Sanitärbereich und der Küche werden aus installationstechnischen Gründen in Trockenbauweise ausgeführt. Die Betonwände bleiben unbehandelt. Die Gipskartonwände werden gefliest bzw. gestrichen. Um die gewünschte Flexibilität zu gewährleisten wird zwischen dem Familienzentrum und der Kindertagesstätte eine mobile Trennwand (schallabsorbierend) eingebaut. Alle Türen sind als raumhohe Holztüren geplant. Die Gruppenraumtüren erhalten außerdem ein Glas-Seitenlicht, genauso wie die Individualräume im Tiefparterre.

i. Decken/ Böden

Die Decken werden in Beton ausgeführt, der Estrich als beheizbarer Zementestrich auf Dämmung und Trittschalldämmung. Als Bodenbelag ist in den stark frequentierten Bereichen (Mensa/ Mehrzweckraum/ Flure/ Familienzentrum Cafe) ein geölter Stabparkett, Fliesen in den Nassbereichen und der Küche und in den Büros und Gruppenräumen ein Kautschukbelag vorgesehen. Die Decken werden, dort wo erforderlich als Akustikdecken (gelochte GK-Platten) ausgebildet. Darin integriert ist jeweils die Raumbelichtung.

j. Dach

Das Flachdach wird hochgedämmt und mit einer Bitumen-Schweißbahn mehrlagig abgedichtet. Als Deckung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Das Dach nimmt eine PV-Anlage auf.

3.2 Tragwerk

Beim Neubau handelt es sich um einen Massivbau aus Stahlbeton mit Innenwänden aus Mauerwerk und Trockenbau, der konventionell gegründet ist.

3.3 Haustechnik / H,L,S

Die Ausführungsplanung für die HLS-Gewerke umfasst den Neubau mit zwei Gebäudeflügeln.

Für den gesamten Gebäudekomplex erfolgt die Warmwasseraufbereitung über dezentrale Warmwasserbereiter. Hierbei handelt es sich um elektrisch betriebene Kleinspeicher.

Die Entwässerung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt mit einem Rohrsystem aus PE. Das Schmutz- und Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird bis zum Kontrollschacht getrennt voneinander geführt, über einen Kontrollschacht zusammengefasst und in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet.

Für die Hauptwärmeerzeugung ist eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe vorgesehen. Zusätzlich gibt es für die Abdeckung der Spitzenlasten eine erdgasbetriebene Gas-Brennwerttherme.

Das gesamte Gebäude wird mit einer Fußbodenheizung beheizt. Die Fußbodenheizung ist an die gemischte Heizgruppe angeschlossen. Die Wärmepumpe hat eine zusätzliche Kühlfunktion. Im Sommer kann über die Fußbodenheizung gekühlt werden.

Die einzelnen Räume werden mittels Raumthermostaten und elektronischen Antrieben geregelt.

Alle innenliegenden Räume, z.B. WC, Putz- und Materialraum, erhalten eine Abluftanlage mit direkter Abführung der belasteten Luft über Dach. Für beide Gebäudeflügel gibt es separate Abluftabführung.

3.4 Haustechnik Elektro

SWR/ PV-Anlage

Die Stadtwerke Rottenburg werden auf dem Dach des Kindergartens eine PV-Anlage mit rd. 25 kWp installieren. Im Anhang finden Sie die Dachbelegung mit PV-Modulen gemäß aktueller Planung. Die Module sind aufgeständert bei einem Neigungswinkel von 13°.

3.5 Küchenplanung

Hintergrund der Planung ist die Versorgung von ca. 100 -120 Essensteilnehmern in 2 – 3 Schichten.

a. Küchensystem

Die Herstellung der Speisen erfolgt durch einen externen Caterer und wird täglich warm angeliefert. Vor Ort werden die Speisen aus Großgebinden in Schüsseln geschöpft und dann auf die einzelnen Tische verteilt. Dort erfolgt die Portionierung auf die Teller. Für die Lagerung von eventuellen Salaten/Desserts ist ein Umluftkühlschrank vorgesehen. Für die Lagerung von offenen Lebensmitteln (z.B. Butter o.ä.) ist ein separater Untertisch- Kühlschrank vorgesehen.

Sollte das Konzept zu einem späteren Zeitpunkt auf Kaltanlieferung mit Regenerierung vor Ort (Cook & Chill) umgestellt werden, sind hierfür Stellflächen sowie Anschlüsse (Elektro + Sanitär) für einen Heissluftdämpfer sowie einen Tiefkühlschrank vorgesehen.

b. Organisation des Geschirrkreislaufs

Die Ausgabe erfolgt wie oben beschrieben über eine Durchreiche aus der Küche in den Speiseraum. Die Geschirrrückgabe erfolgt über eine mobile Abräumstation, mit seitlich angehängten Behältern für Speisereste und Besteck. Der Abräumwagen wird dann in den Spülbereich gefahren. Dort wird das Schmutzgeschirr sortiert und gespült. Zum Spülen des Geschirrs ist eine gewerbliche Untertisch-Spülmaschine eingeplant.

c. Entsorgung

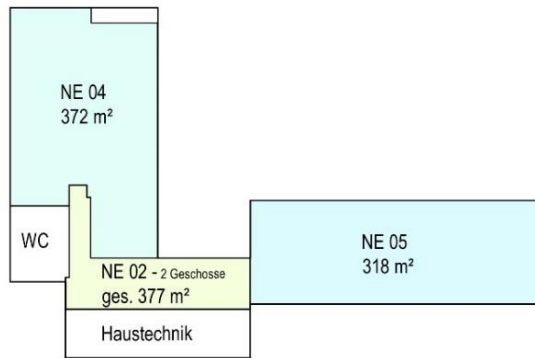
Die Entsorgung der Speisereste erfolgt durch den Caterer in seinen Räumlichkeiten, daher sind hierfür keine separaten Lagerflächen/Kühlung vorgesehen.

3.6 Brandschutz

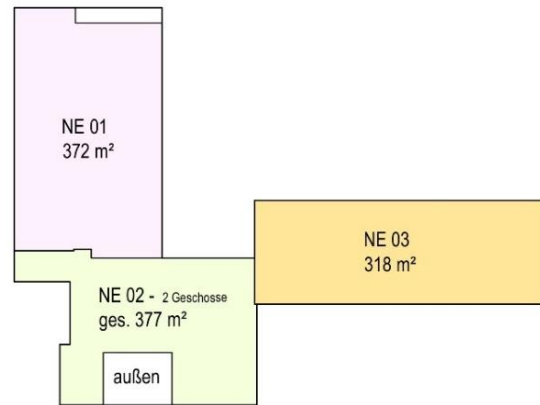
Die brandschutztechnische Konzeption wurde schon in der Entwurfsphase gemeinsam mit den Entwurfsarchitekten entwickelt. Es wurde das Konzept zur Aufteilung in Nutzungseinheiten/ Cluster gewählt, um auf herkömmliche notwendige Flure verzichten.

vgl. - Brandschutz im Schulbau - herausgegeben: Bund Deutscher Architekten BDA, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft, Technische Universität Kaiserslautern, Unfallkasse NRW, Verband Bildung und Erziehung (VBE).

Es entstehen 5 Nutzungseinheiten mit einer Grundfläche mit jeweils unter 400 m² Grundfläche. Diese Konzeption wird mittlerweile vielfach in ganz Deutschland sowohl in Schulen als auch in Kindertageseinrichtungen umgesetzt. Gestaltete Flächen haben gegenüber herkömmlichen notwendigen Fluren erheblichen Einfluss auf das Wohlbefinden und die Entwicklungsmöglichkeiten der Kinder. Seitens der Feuerwehren finden diese Lösungen weitgehend Zuspruch, da sich insbesondere bei Kindergärten und Grundschulen die baurechtlichen Anforderungen an notwendige Flure in der Praxis nicht dauerhaft darstellen lassen.



Tiefparterre



Hochparterre

Es können somit alle Flächen vollwertig genutzt werden. Insbesondere für eine Kindergartennutzung ist es wichtig, dass die Garderoben direkt an den Ausgängen zur Freifläche unterbracht werden. Ebenso lassen sich die Erschließungsflächen bespielen, z. B. mit Lern- oder Spielinseln, sowie für Kindergarten interne Veranstaltungen bis zu 200 Personen.

3.7 Außenanlagen (zurückgestellt)

Das Gewerk Außenanlagen ist im vorliegenden Baubeschluss ausgenommen und wird zu einem späteren Zeitpunkt im Gemeinderat beraten. Mit dem Baubeginn der Außenanlagen wird erst für Mitte 2022 gerechnet. Deshalb soll bis dahin abgewartet werden, wie sich die Vergaben im Projektverlauf entwickeln, um die Nachfinanzierung verlässlicher darstellen zu können. Derzeit wird mit einem Betrag von ca. 822.000 EUR gerechnet.

Beschreibung der geplanten Außenanlagen

Die Freianlagen des Kinderhauses St. Remigius umfassen insgesamt ca. 4.560 m².

Diese gliedern sich in die Bereiche:

Erschließung	ca. 890 m²
Familienzentrum	ca. 129 m²
Krippe	ca. 631 m²
Kindertagesstätte	ca. 2910 m².

a. Erschließung

Die Erschließung findet über die bestehende, in Nord-Südrichtung verlaufende Wegeverbindung zwischen Konrad-Adenauer und Friedrich-Ebert-Straße statt. Eine großzügige, mit dem örtlich gegebenen Gefälle des Geländes verlaufende Stufenanlage, führt aus westlicher Richtung zum Haupteingang, von Süden her ist der Eingang barrierefrei zu erreichen.

Eingangsnah sind südlich des Gebäudes 30 Fahrradständer, eine multifunktionale Abstellanlage für insgesamt 24 Scooter/Roller/Dreiräder/Kinderfahrräder, 1 behindertengerechter Stellplatz sowie der Zugang zum Kinderwagen- und Müllraum angeordnet. Westlich der Stufenanlage besteht für die Anlieferung der Speisen eine Aufstellfläche. Die ebene Fläche vor dem Eingang bietet für das Familienzentrum zusätzlich die Möglichkeit der Außennutzung mit mobiler Bestuhlung und Beschattung („Terrasse“).

*In der nord-west Ecke ist publikumsfern die Wendemöglichkeit für das Fahrzeug der Anlieferung/Cateringfirma sowie die Zufahrt für Pflegefahrzeuge vorgesehen. Ebenfalls können hier bei größeren Veranstaltungen weitere 10 Fahrräder geordnet abgestellt werden.
Um unerwünschten Fahrverkehr abzuhalten, ist eine Wegesperre mit Schließzwang vorgesehen. Die Belagsflächen erhalten einen wasserdurchlässigen Betonpflasterbelag.*

b. Familienzentrum

Das Familienzentrum erhält einen eigenen Außenbereich, der sowohl zum „öffentlichen Raum“ der Erschließung als auch zum Krippenbereich eingezäunt, abgetrennt und eingepflanzt ist. Mit Blickkontakt zum Innenraum ist eine Sandspielfläche angeordnet, größere Kinder können sich auf der Balancierpiste versuchen. Die gepflasterte Fläche sowie die kleine Rasenfläche bietet Platz für kleinere Bewegungsspiele, zum Sitzen oder einfach nur zum „Herumlümmeln“.

c. Krippenbereich

Im Zentrum stehen 2 bestehende Großbäume, die im Sommer Schatten für das Bewegen und Erkunden im Außenbereich bieten. Zusätzlich werden mobile und temporäre Verschattungsmöglichkeiten vorgesehen. Eine abdeckbare Sandspielfläche mit Rutschsteinen und Wasseranschluss bietet die Möglichkeit zum Sandeln und Matschen. Mit im Außengerätehaus untergebrachten Fahrzeugen lässt sich der gepflasterte Bereich am Übergang zum Innenraum nahezu ganzjährig nutzen.

Die Rasenfläche lässt sich grob in 3 Bereiche einteilen:

Babys: liegen und krabbeln

Krabbelkinder: krabbeln, aufrichten, erkunden

Kleinkinder: erkunden, erproben, spielen.

So regen einzelne Findlinge, „Baumstämme“/Hölzer, Spielpodeste, Balancierstämme Sträucher, Heckennischen und ein kleiner Rasenhügel zum individuellen Bewegen und Erkunden an. Ein kleines Spielhaus mit Rutsche, eine Minivogelnestschaukel und Sitz-/Wipptiere vervollständigen das Angebot.

Bei einem Ausflug „zu den Großen“, können die älteren Krippenkinder durch das Tor und den „Rasenhügelweg“ zum Kita-Bereich gelangen.

d. Kindertagesstättenbereich

Beim parkartigen Charakter des Außenbereichs der Kita stehen ganz nach dem Motto: „Das Gelände ist das Spielgerät“ die Geländemodellierung mit Böschungen, Hügeln und Senken sowie die Bepflanzung mit Bäumen, Wäldchen, Sträuchern und Heckennischen im Vordergrund. Bestehende, strauchartige Randbegrünung und Bäume mit Zukunftsperspektive bleiben erhalten. Die organische Wegeführung sowie das eingesetzte Material der Spielpunktgestaltung nehmen die Natürlichkeit des Parkcharakters mit auf.

Schatten spenden die Sandkastenabdeckungen, Sonnenschirme, Sonnensegel und - mit zunehmendem Alter - auch die Baumneupflanzungen.

Am zentralen Knotenpunkt zwischen West- und Ostflügel des Kinderhauses bietet ein Hügel mit Sitz- und Stehstufen die ideale Möglichkeit, gemeinsam zu singen, etwas vorzuführen,....oder einfach nur unter dem neu gepflanzten Baum zu sitzen. Hier ist auch der Platz für mobile Tische zum Malen, Basteln, Spielen.

Die an die Gruppenräume anschließenden gepflasterten Bewegungsflächen sind in ihrer Ausformung so gestaltet, dass zwei Bereiche - für die Gruppen mit verlängerter Öffnungszeit und für die Ganztagesgruppen - entstehen. So können den Kindern - wenn gewünscht – Spielzonen zugeordnet werden (jeder hat „seinen Bereich“). Hier kann witterungsunabhängig gerannt, gefahren, gespielt werden.

Zwei abdeckbare Sandspielflächen mit Sitz- und Spielsteinen sowie jeweiliger Wasser-/Matschzone ermöglichen ebenfalls das gleichzeitige Spielen aller Gruppen im Sand.

Eine zentrale, ebene Spielwiese bietet ausreichend Platz zum Rennen, Turnen, Ball spielen und gemeinsamen Aktivitäten. Am Rodelhang kann hindernisfrei gerollt, geschlittert und gerodelt werden - oder man überwindet den Höhenunterschied mittels einer Hangrutsche. Die beste Übersicht hat man von der Aussichtsplattform. Ein zentral gelegenes und auch bei schlechter Witterung gut zu erreichendes Spiel- und Klettergerät runden das Spielangebot ab. Wer es ruhiger mag, kann außerhalb der Laufwege schaukeln, geht ins „Wäldchen“ oder kümmert sich um Kräuter, Gemüse oder Blumen in den Hochbeeten. Einzelne Findlinge und Holzstämme laden zum Sitzen, Verweilen und Balancieren ein. Die eingesetzten Spielgeräte geben kein bestimmtes Motto vor, so dass der Fantasie keine Grenzen gesetzt sind.

3.8 EnEV-Nachweis

Das Ingenieurbüro Ströbel.Bilger.Mildner wurde mit der Aufstellung der bauphysikalischen Beurteilung der Bauteile beauftragt. Der zusammengestellte Bauteilkatalog bildet die erforderliche Beschaffenheit zum Zweck der Einhaltung der EnEV und zur Erfüllung der KfW-Anforderungen für Effizienzhäuser-55 ab.

4 Kosten

Die Kostenberechnung (Stand 04.11.2019) wurde auf folgenden Grundlagen erstellt:

Entwurfsplanung (jasarevic architekten)

- Tiefparterre 16.09.2019
- Hochparterre 16.09.2019
- Schnitte 16.09.2019
- Ansichten 28.10.2019
- Raumprogramm 16.09.2019

Statik (IB Ströbel Bilger Mildner)

- Schalpläne EG UG 08.10.2019
- Gründungsvariante V1 16.10.2019
- Stahlmengenberechnung 09.09.2019

Landschaftsarchitektur (LA Widmaier)

- Entwurfsplanung 05.09.2019
- Kostenberechnung 03.09.2019

Technische Gebäudeausrüstung HLS (IB Liepelt)

- Entwurfsplanung HLS 29.08.2019
- Entwässerungsplanung 30.10.2019
- Dachentwässerung, Berechnung Niederschlagswasserabfluss 27.08.2019
- Technisches Konzept 13.08.2019

- Kostenberechnung 10.09.2019

Technische Gebäudeausrüstung Elektro (IB Grammer)

- Entwurfsplanung ELT 04.09.2019

- Kostenberechnung 03.09.2019

Küchenplanung (PB Weißenberger)

- Entwurfsplanung 09.09.2019

- Kostenberechnung 09.09.2019

Vermessung (IB Wellhäuser)

- Bestandsaufnahme 05.10.2018

- Katasterauszug mit Höhenlinien 30.08.2019

Baugrund (IB HPC)

- Geotechnischer Bericht 19.07.2019

- Orientierende abfallrechtliche Untersuchung 07.08.2019

- Kostenschätzung für Abbruch der Bodenplatte und des Altbaus 10.09.2019

Wärmeschutz (IB Ströbel Bilger Mildner)

- EnEV Nachweis nicht vorhanden

Brandschutz (AB Bartels)

- Brandschutzkonzept 23.09.2019

- Grundriss Hochparterre 23.09.2019

- Grundriss Tiefparterre 23.09.2019

Spartenauskunft

- Erschließung Wasser – Gas 05.09.2019 IB Liepelt

- Provisorium für das Bestandsgebäude, Hausanschluss Neubau 13.08.2019 IB Liepelt

- Spartenplan Gas 16.07.2019 SWR

- Angebote Verlegung Wasserleitung/Wasseranschluss/Gasanschluss 22.08.2019 SWR

Kampfmittel: Die Luftbildauswertung hat keine Auffälligkeiten gezeigt.

Anmerkungen / Annahmen

- Grundstück altlastenfrei

- Die Zufahrt über die südliche Stichstraße kann als Baustellenzufahrt genutzt werden.

- Keine Auswirkungen durch das angrenzende Bodendenkmal

- Kein Ansatz für die baurechtlich geforderten Stellplätze (lediglich der Behindertenstellplatz ist in KG500 enthalten)

- Erschließung in Absprache mit Projektanten und Versorgern (Kostenberechnung KG200 16.09.2019) / Herstellen der Weg- und Straßenoberflächen durch KG500

- Ansätze für die Möblierung nach der Kostenberechnung vom 16.09.2019

- Ansätze für evtl. konjunkturbedingte Kostensteigerungen sind nicht angesetzt

- Die Ermittlung der KG 700 erfolgt durch das Hochbauamt

- Zur Inklusion wurden keine spezifischen Anforderungen gestellt

Baustelleneinrichtung

- In Absprache mit HPC wird angenommen, dass das evtl. anfallende Schichtenwasser mit einer kleinen Wasserhaltung abgeleitet werden kann. Einleitungsgebühren sind nicht angesetzt.

Erdarbeiten

- Baumfällung durch KG500
- Unentgeltliche Nutzung des Zwischenlagers (Parkplatz Post) für die Haufwerke
- Lettenkeuper angewittert ist als leicht lösbarer Fels angesetzt
- Nach Absprache mit HPC wird angenommen, dass der Böschungswinkel der Baugrube mit 60°ausgeführt werden kann.
- Nach Absprache mit HPC wird angenommen, dass der Aushub für das Hinterfüllen der Baugrube benutzt werden kann
- Die Entsorgung wurde mit 50% Z0 und 50% Z1.1 angesetzt

Entwässerungsarbeiten

- Grundleitungen durch KG400 HLS

Trockenbauarbeiten

- Es wird angenommen, dass die Deckenflächen für die raumakustischen Anforderungen ausreichen.

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Stand 04.11.2019

Kostengruppe	Bruttopreise
100 Grundstückskosten nicht enthalten	
200 Herrichten Erschließen	214.000 €
A Rohbau	1.672.065 €
B Ausbau	2.014.155 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	3.686.221 €
400 Bauwerk - Technik	966.271 €
500 Außenanlagen	-----
600 Ausstattung	205.000 €
700 Nebenkosten	1.300.000 €
Gesamtkosten (200, 300, 400, 600, 700) brutto	6.374.492 €
Unvorhergesehenes 4,20%	278.508 €
<u>GESAMTBUDGET</u>	<u>6.650.000 €</u>

Prüfung der Kosten durch einen externen Controller

Die vom Architekturbüro berechneten Kosten für das Projekt Kinderhaus St. Remigius mit Familienzentrum wurden vom Beratungsbüro Drees & Sommer GmbH geprüft. Nach Durchführung der Plausibilitätskontrolle auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen der Baueingabeplanung des Architektenbüro Jasarevic, Stand 16.09.2019 wurde festgestellt, dass die Kostenannahmen sowohl für das Gebäude wie für die Außenanlagen in Ordnung sind.

Förderung

Die Stadt hat im September 2019 für den Neubau des Kinderhauses St. Remigius insgesamt Fördermittel in Höhe von 506.000 EUR aus dem Bundesprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020“ beantragt. Da das Förderprogramm seit dem Frühjahr 2019 überzeichnet ist, ist derzeit nicht sicher, ob die Stadt Fördermittel erhält.

5 Termine

Baugenehmigung beantragt

Werkplanung und Ausschreibung bis 1. Vergabepaket 06/2020

Werkplanung und Ausschreibung bis 2. Vergabepaket 03/2021

Baubeginn Rohbau 04/2021

Beginn Ausbau 12/2021

Baufertigstellung 07/2022

Umzug vom Altbau in den Neubau

Abbrucharbeiten 08/2022

Beginn Außenanlagen KK Bereich 06/2022

Fertigstellung Außenanlagen 11/2022