



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/489/2020/4	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
30.03.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
30.03.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
28.09.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 6 Kindergartenneubau - Vorstellung der Entwurfsplanung			
<p>Ausgangssituation: Am 20.01.2020 wurde im Gemeinderat die überarbeitete Entwurfsplanung mit einer Kostenschätzung von 5,88 Mio. € vorgestellt. In der Beratung wurden die hohen Herstellungskosten für den Bau des 5 -gruppigen Kindergarten weiterhin thematisiert und kritisiert.</p> <p>Am 30.03.2020 wurde im Gemeinderat die weitere Vorgehensweise intensiv und ausführlich beraten und diskutiert.</p> <p>Der Gemeinderat empfindet die bisherige Planung für gut. Dennoch werden die Kosten von 5,88 Mio. € immer noch für zu hoch angesehen.</p> <p>Aus der Gremium kam der Auftrag an die Planer, die bisherigen Kosten realistisch zu reduzieren.</p> <p>Der Gemeinderat sieht den Bedarf eines Neubaus weiterhin. Eine dauerhafte Containerlösung wird gesehen und nicht gewünscht.</p> <p>Als zeitliche Schiene sieht der Gemeinderat den Beginn der Ausschreibungen zum Neubau im Winter / Frühjahr 2021.</p> <p>Dies kann zusammengefasst zu den Beratungen vom 30.03.2020 im Gemeinderat angeführt werden.</p> <p>Im Rahmen der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung), die bereits eine genauere Kostenberechnung vorsieht, wurden Seitens der Verwaltung mit den Planern erneut Gespräche geführt mit den Vorgaben und dem Ziel, realistische Möglichkeiten zu suchen, um die Kosten nochmals zu reduzieren.</p> <p>Von den Planern wurde die Entwurfsplanung mittlerweile erneut überarbeitet und auch mit KVJS, dem Landesverband, dem Gesundheitsamt, der Gewerbeaufsicht und der Baurechtsbehörde abgestimmt.</p> <p>Im Vorfeld wurde auch der Brandschutz mit dem Kreisbrandmeister abgestimmt und in die Planung eingearbeitet. Die schriftliche Stellungnahme steht aber noch aus. Die Abstimmungen mit der UKBW laufen zurzeit.</p> <p>Gegenüber der Entwurfsplanung und Flächenaufstellung vom 09.01.2020 ergaben sich bei der erneuten Überarbeitung des Entwurfs keine nennenswerte planerischen Veränderungen.</p>			

Es sind keine Räume weggefallen.

Flächen

Die Bruttogrundfläche von 1.614,37 qm aus dem Entwurf vom 09.01.2020 erhöhte sich bei der nun vorliegenden Entwurfsplan um 26,97 qm auf 1.641,34 qm.

Die Erhöhung der Bruttogrundfläche rührt daher, dass in der Entwurfsplanung vom 09.01.2020 der innenliegend geplante Geräteraum für Außenspielgeräte vorerst gestrichen wurde und in der neuen Entwurfsplanung ein Gerätehäuschen im Außenbereich dafür geplant wird.

Der Geräteraum im Außenbereich wurde bei der neuen Flächenberechnung miteingerechnet, was zu der Erhöhung der Bruttogrundfläche führt.

Eine detaillierte Flächenaufstellung mit einer Gegenüberstellung beider Entwürfe ist als Anlage beigefügt.

Derzeitige Baubeschreibung

Rohbau

Betonplatte, Decken und Wände als Stahlbeton in Ortbeton. Stützen im Obergeschoß auf der Gartenfassade aus Stahl.

Fassaden

Erdgeschoß sowie Stirnseiten und Decken über Erdgeschoß und Obergeschoß aus Stahlbeton, Oberfläche als sichtbar belassen.

Optisch geschlossene Bereiche im Obergeschoß aus perforiertem Trapezblech.

Fenster und Verglasung

3- fach Verglasung gemäß Bauphysik. Fenster an Ost- und Südfassade als Holz- Alu-Konstruktion.

Verglasung an Gartenfassade als Alukonstruktion direkt gegen Stahlstützen montiert.

Sonnenschutz

Textiler Sonnenschutz an Ost,- Süd- und Westfassade.

Dach

Flachdach als Warmdachkonstruktion mit 2 % Gefälle in der Fläche und bituminöser Abdichtung mit extensiver Begrünung.

Fußbodenaufbau

Erdberührt: Bituminöse Abdichtung, Wärme- und Trittschalldämmung mit Heizestrich

Sonstige: Wärme- und Trittschalldämmung mit Heizestrich

Bodenbeläge

In allgemeinen Bereichen als Industrieparkett. In Sanitärbereichen, Umkleiden und Küche Fliesenbeläge. Lager- und Technikbereiche staubbinder Anstrich.

Decken

Beton sichtbar und gesäubert. Akustikmaßnahmen in Teilbereichen gemäß Vorgabe der Bauphysik.

Magnetsitgebundene Holzwolle- Leichtbauplatten mit dahinterliegenden Absorbern.
Im Eingangsbereich abgehängte Decken.

Innenwände

Stahlbeton sichtbar und hell lasiert. Trockenbau gespachtelt, geschliffen und gestrichen.

Akustikmaßnahmen in Teilbereichen gemäß Vorgabe der Bauphysik.
Akustikverkleidungen aus Holz geschlitzt mit dahinterliegenden Absorbern.

Transparente Trennwände

Holz- beziehungsweise Metallrahmen entsprechend der Erfordernis mit Glasfüllung.
Sichtschutz mittels Vorhänge auch als gleichzeitige Schallschutzmaßnahme.

Innentüren

Holztüren entweder in Vollblattausführung oder mit Glasfüllung.

Wassieranlagen

Neuer Hauswasseranschluss mit Rückspülfilter und Wasserenthärtungsanlage. Rohrleitungen aus Edelstahl.

Warmwasserversorgung dezentral mittels Elektro- Durchlauferhitzer.

Wärmeerzeugungsanlagen

Wärmeversorgung über vorhandene Fernwärme aus dem Schulzentrum über Versorgungsleitung aus dem Technikbereich des Schulzentrums zum Neubau.

Heizungsverteiler mit einzelnen Heizgruppen für Fußbodenheizung / Heizkörper und Lüftung.

Raumheizflächen

Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Räume mit Fußbodenheizung erhalten einen Raumtemperaturregler.

Lüftung

Für innenliegende Nassräume, WC Anlagen usw. sind dezentrale Abluftgeräte geplant, welche auch für den Feuchteschutz sorgen.

Für den sommerlichen Wärmeschutz sind zur Nachtauskühlung dezentrale Dach-Entlüftungsgeräte geplant.

Der hygienische Luftwechsel erfolgt durch die Nutzer mittels manueller Fensterlüftung.
(Dies gilt, falls auf die zentrale Lüftungsanlage verzichtet wird)

Die Möglichkeit zur Nachrüstung einer zentralen Lüftungsanlage wird in der Planung berücksichtigt.

Gebäudeautomaten

Es ist keine Gebäudeleittechnik vorgesehen.

Die Heizkreisregelung erfolgt über eine integrierte Regelung in der Übergabestation.

Stromversorgung und Telekommunikation

Anbindungen ans Schulzentrum mit Unterzähler.

Leitungen für eine spätere Installation einer PV – Anlage werden vorgesehen.

Beleuchtung

Ausführung als LED – Leuchten. Konventionell schaltbar ausgeführt.

Gefahrenmeldeanlagen

Flächendeckende Brandmeldeanlage nach DIN 14675 Vollschutz Kategorie 1.

Freianlagen – Spielbereiche

Je ein Sandspielbereich für U 3 und Ü 3 Kinder mit Sonnensegel versehen. Bei Ü 3 Kinder mit einer Wasserzapfstelle.

Weitere 1 bis 2 Spielgeräte nach Bedarf.

Bei Bedarf können die Spielgeräte vom Kindergarten Schatzkiste umgesetzt, oder aber auf andere Kindergärten oder Spielplätze verteilt werden.

Stabgitterzaun entlang der Grundstücksgrenze zur Einzäunung des Spielbereichs.

Kosten

Die Kostenschätzung vom 09.01.2020 lag bei 5.887.841,67 € brutto.

Die Kostenberechnung bei der Entwurfsplanung vom 15.09.2020 liegt nun bei 5.494.697,30 € brutto.

Die erneute Überarbeitung der Entwurfsplanung bringt eine weitere Einsparung von 393.144,37 € brutto.

Bei beiden Kostenaufstellungen liegt der Mehrwertsteuersatz von 19 % zugrunde.

Übersicht der Einsparungen nach Kostengruppen

Kostengruppe	Kostenschätzung 09.01.2020	Kostenberechnung 28.08.2020	Differenz
200 Herrichten	53.080,00 €	54.820,00 €	+ 1.740,00 €
300 Bauwerk	2.666.709,25 €	2.608.533,51 €	- 58.175,74 €
400 Techn. Anlagen	762.487,64 €	604.327,44 €	- 158.160,20 €
500 Außenanlage	463.190,00 €	425.949,00 €	- 37.241,00 €
600 Ausstattung	145.000,00 €	120.547,50 €	- 24.452,50 €
700 Baunebenkosten	857.299,22 €	803.215,24 €	- 54.083,98 €
Gesamtkosten netto	4.947.766,11 €	4.617.392,69 €	- 330.373,42 €
Mwst. 19 %	940.075,56 €	877.304,61 €	62.770,95 €
Gesamtkosten brutto	5.887.841,67 €	5.494.697,01 €	- 393.144,37 €

In der Kostengruppe 400 ist die zentrale Lüftungsanlage in der Kostenberechnung vom 15.09.2020 nicht mehr enthalten.

In der Kostenschätzung vom 09.01.2020 (bei 5,88 Mio. €) war die zentrale Lüftungsanlage enthalten.

Mehrkosten für Lüftungsanlage

Vom Fachplaner wird eine zentrale Lüftungsanlage favorisiert, weil damit ein gesteuerter

Luftaustausch gewährleistet werden kann.

Die Verwaltung vertritt die Meinung, dass ein regelmäßiger Luftaustausch auch über das Öffnen der Fenster erfolgen kann.

In keinem städt. Gebäude dieser Art, bis auf die GS Sporthalle mit Stadthalle und des im Bau befindlichen Dorfstadel, gibt es zentrale Lüftungsanlagen. Auch nicht im neuen Bauteil von 2013 an der Grundschule und im neu sanierten Schulzentrum.

Neben den Anschaffungskosten fallen auch Reparatur- und Wartungskosten für solche Lüftungsanlagen über die Jahre gesehen in erheblichen Umfang an.

Sollte eine zentrale Lüftungsanlage für das gesamte Gebäude gewünscht werden, liegen die Mehrkosten bei brutto 151.873,00 € einschl. Nebenkosten.

Die Planer und die Fachplaner werden in der Sitzung anwesend sein und die überarbeitete Planung und Kostensituation vorstellen.

Falls die überarbeitete Entwurfsplanung vom 28.08.2020 mit dem Kostenrahmen vom 15.09.2020 eine Zustimmung im Gemeinderat findet, schlägt die Verwaltung die weitere Vorgehensweise und Beschlussfassung wie folgt vor:

1. Mit dem Verzicht auf die zentrale die Lüftungsanlage werden rund 151.900,00 € eingespart. Die Verwaltung schlägt den Verzicht auf die zentrale Lüftungsanlage vor.
2. Der vorgestellten Entwurfsplanung ohne zentrale Lüftungsanlage entsprechend der neuen Kostenberechnung vom 15.09.2020 in Höhe von 5,49 Mio. € wird zugestimmt.
3. Die vorgestellte Entwurfsplanung wird zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung freigegeben.
4. Die Vorstellung und Beratung der Ausführungsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung wird in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.

Zeitlicher Ablauf

Sollte der Gemeinderat der vorgelegten Entwurfsplanung zustimmen, sieht der Zeitplan so aus, dass das Baugesuch erarbeitet und bei der Baurechtsbehörde eingereicht werden kann. Die Bearbeitungsdauer beträgt circa 2 Monate.

Parallel würde mit der Ausführungsplanung begonnen, die dann im Ausschuss für Umwelt und Technik beraten und zur Ausschreibung freigegeben wird.

Die Vergabe der Arbeiten könnte entsprechend des zeitlichen Ablaufes in der letzten Sitzung des Gemeinderates vor der Sommerpause 2021 erfolgen.

Zur Errichtung des Kindergartens müssen bekanntlich Bäume gefällt werden. Die Fällung der Bäume erfolgt im zulässigen Zeitraum zwischen Oktober 2020 und Februar 2021.

Für das Bauvorhaben müssen rund 45 Bäume entfernt werden. Der Restbestand an Bäumen auf dem Grundstück beträgt nach der Fällung noch rund 60 Stück.

Als Ersatz-Nisthöhlen für Höhlenbrüter wurden entsprechend den Vorgaben vom

Umweltkonzept Vogelnistkästen über den BUND bestellt.
Diese werden nach Erhalt zu gegebener Zeit bis spätestens den 01.03.2021 aufgehängt.

Zuschüsse

In der Gemeinderatssitzung am 04.11.2019 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“ u.a. um den Bereich des geplanten Kindergartenneubaus erweitert und einen Antrag auf Zuwendung aus der Städtebauförderung – Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) gestellt. Mit Bescheid vom 07.04.2020 wurde der Antrag bewilligt. Die Zuwendung wird bewilligt für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neubau Kindergarten Schussenriederstraße“. Gefördert werden die Kosten für die Betreuung Ü 3 Kindern. Die Antragstellung erfolgte mit der Planung und Kostenschätzung mit rund 7,5 Mio. €. Die zuwendungsfähigen Kosten wurden im Antrag mit 1.333.333 € ermittelt und betragen bei Neubauten 30 % der Gesamtbaukosten. Die Zuwendung erfolgt als Anteilsfinanzierung in Höhe von 90 % der zuwendungsfähigen Kosten. Der Zuwendungsbetrag/ die Finanzhilfe des Bundes und des Landes wurde im Antrag auf 1.200.000 € festgesetzt.

Mit der Reduzierung der Gesamtbaukosten gemäß der derzeit vorliegenden Kostenberechnung vom 15.09.2020 auf rund 5,5 Mio. € reduziert sich auch der Zuwendungsbetrag. Nach Berechnung der Verwaltung beträgt der Zuwendungsbetrag bei einer angenommenen Kostenberechnung von 5,5 Mio. € auf rund 891.000 €.

Ob es für den Kindergartenneu eine Förderung aus dem Ausgleichstock gibt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden.

Ob es hinsichtlich der derzeitigen Beratungen über weitere Konjunkturprogramme auch zusätzliche Förderungen im Bereich der Kinderbetreuung geben wird, gilt abzuwarten.

Beschlussantrag:

1. Auf die zentrale Lüftungsanlage wird verzichtet und somit rund 151.900,00 € brutto eingespart.
2. Der Entwurfsplanung vom 28.08.2020 mit der Kostenberechnung vom 15.09.2020 in Höhe von rund 5,49 Mio. € brutto wird zugestimmt.
3. Die vorgestellte Entwurfsplanung vom 28.08.2020 wird zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung freigegeben.
4. Die Vorstellung und Beratung der Ausführungsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung wird in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.

Anlagen:

Grundrisse EG und OG mit Ansichten
Neue Kostenberechnung vom 15.09.2020
Neue Flächenaufstellung vom 28.08.2020
Baubeschreibung
Materialkonzept

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt

Aulendorf, den 18.09.2020	<input type="checkbox"/> Kämmerei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauamt	<input type="checkbox"/> Ortschaft
---------------------------	-----------------------------------	--	------------------------------------