



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 86/2015-1

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	ja	27. April 2015			

Neubau Kindergarten Rissegg Reduzierte Planung und Kostenschätzung

I. Beschlussantrag

1. Der vorliegenden Vorentwurfsplanung mit dem reduzierten Raumprogramm wird zugestimmt.
2. Der dazu vorliegenden Kostenschätzung über 4.963.000,-- € wird zugestimmt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Gemäß Auftrag des Gemeinderats hat die Verwaltung mit den künftigen Trägern des Kindergartens – Landkreis Biberach und kath. Kirchengemeinde - über eine Reduzierung des Raumprogramms und der Bruttogeschosfläche verhandelt und die Planung entsprechend überarbeiten lassen. Die reduzierte Planung mit entsprechender Kostenschätzung wird mit dieser Vorlage dargestellt. Der Landkreis trägt die reduzierte Lösung mit, die kath. Kirchengemeinde hat der vorliegenden Planung mit Hinweisen zugestimmt.

2) Ausgangssituation

Mit DS 272/2014 war im Januar 2015 im Bauausschuss ein Zwischenstand bezüglich Entwurf und Kosten dargestellt worden. Nachdem die beiden Biberacher Kindergartenprojekte Talfeld und Rißegg bezüglich der Flächen an der Spitze der Vergleichsskala lagen, hatte der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, zusammen mit den Trägern zu Flächen- und Kostenreduzierungen zu gelangen.

3) Raumprogramm und Entwurf

In Gesprächen mit dem Landkreis und der kath. Kirchengemeinde hat die Verwaltung Vorschläge unterbreitet, wie ohne wesentliche Abstriche am pädagogischen Konzept moderat Programm- und Bruttogeschossflächen eingespart werden könnten.

Folgende Programmflächeneinsparungen wurden vorgeschlagen:

- Personalarbeits- und –aufenthaltsräume von insgesamt 80 auf 50 m² reduziert
- Zusammenlegung eines Bildungsraums "lesen/spiritual" mit einem der drei Schlafräume
- Reduzierung der Schlafräumgröße zweimal von jeweils 30 auf 20 m²

(Es sind pro Gruppe max. 10 U3-Kinder oder max. 20 Ü3-Kinder im Ganztagesbetrieb zulässig. Bei gemischten Gruppen liegt die Kinderzahl dazwischen. Der KVJS empfiehlt 1,5 m² pro Kind.)

- Zusammenlegung Eltern- und Beratungszimmer in einem Raum
- Flächenreduzierungen im Bereich Lager
- Materialraum pro Gruppe nicht als separater Raum mit Türe und Verkehrsfläche, sondern mit gleichem nutzbarem Volumen als tiefer Einbauschränk in den Gruppenräumen
- Entfall einer Kinderküche (eine Kinderküche reicht für fünf Gruppen)
- Kompaktere Gestaltung Sanitär/Wickeln
- Stuhllager im Mehrzweckraum mittels Raumteiler, damit etwas Flächenreduzierung bei flexiblerer Nutzung
- Entfall eines Putzmittelraums

Folgende Vorschläge zur Reduzierung der Bruttogeschossfläche wurden gemacht:

- Nur noch ein abgeschlossener Essbereich, die der Schulkindergarten benötigt
- Zwei weitere Essbereiche am aufgeweiteten Flurende, damit Überlagerung Nutz- und Verkehrsfläche analog dem von der katholischen Kirche genannten Referenzkindergarten Baienfurt
- Optimierung der Verkehrsflächen

Diese Optimierungsvorschläge wurden in die Planung eingearbeitet, die der Vorlage beigelegt ist.

Parallel zu den Flächen wurde auch bautechnisch nach kostensparenden Optimierungen gesucht. So schlägt die Verwaltung die Realisierung nach folgenden Festlegungen vor:

EnEV 2016 (statt Passivhaus)

Gas-Brennwerttherme, zulässig in Verbindung mit einer Lüftungsanlage für die Aufenthaltsräume mit Wärmerückgewinnung (statt Nutzung von Geothermie, die letztendlich den gleichen Primärenergieverbrauch hätte).

Statt Massivholzbauweise wird die Ausführung in Holzleichtbauweise mit Massivholzdecken vorgeschlagen, Trennwände Gipskarton.

4) Kosten

Die Kostenberechnung für den beschriebenen Holzbau gliedert sich wie folgt:

Kostengruppen nach DIN 276

KG	100	Grundstück	- €
KG	200	Herrichten und Erschließen	31.981,25 €
KG	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.239.272,98 €
KG	400	Bauwerk - Technische Anlagen	850.504,90 €
KG	500	Außenanlagen	322.609,00 €
KG	600	Ausstattung und Kunstwerke	453.568,50 €
KG	700	Baunebenkosten	1.065.050,00 €
		Summe:	4.962.986,63 €
		Summe gerundet:	4.963.000,00 €
Kostenvergleichsbasis Stand Oktober 2014			

Alternativ als Massivbau, WDVS verputzt (statt Holzbau mit Holzfassade)
betragen die Kosten 4.851.000,00 €.

Es wird trotz des Kostenunterschieds von 112.000,-- € der Holzbau mit der Holzfassade zur Realisierung vorgeschlagen, da es sich um die robustere und damit nachhaltigere Lösung handelt: Kein weiterer Anstrich erforderlich, robuster gegen Beschädigungen und – insbesondere hier am Ortsrand – unempfindlicher gegen Algenbildung.

Mehrkosten als Passivhaus beim Holzbau (im Beschlussvorschlag nicht beinhaltet): zuzüglich 40.000,-- €

Vergleichswerte der bisherigen Planung:

Kostenprognose November 2013: 4.893.000,-- €

Wettbewerb Juli 2014: 6.676.000,-- €

Planungsstand Oktober 2014: 6.032.000,-- €

Planungsstand März 2015: 4.963.000,-- €

Der aktuelle Planungsstand liegt damit nur noch knapp über der ursprünglichen Kostenprognose.

Kennwerte / Planungsstand:

Oktober 2014: BGF 2.225 m²

März 2015: BGF 1.717 m² (damit Einsparung von 508 m² BGF)

Oktober 2014: Kostenkennwert 1.730,-- €/m² BGF

März 2015: Kostenkennwert 1.757,-- €/m² BGF

5) Finanzierung

Die im HH-Plan 2015 und der Finanzplanung dargestellte Finanzierung von insgesamt 5,8 Mio. € kann entsprechend reduziert werden.

6) Beschlussempfehlung

Die Reduzierung der Flächen wurde auf Arbeitsebene mit den Trägern Landkreis und kath. Kirche besprochen. Zuletzt wurde noch der Wunsch geäußert, eine Gruppe Kindergarten und Schulkindergarten zu tauschen, den Putzmittelraum zu verlegen und die Zugänglichkeit des Kinderwagenabstellraums zu verändern. Diese Entwurfsänderungen sollen bei genereller Zustimmung zu der vorliegenden Lösung von den Planern eingearbeitet werden.

Auch nach den Flächeneinsparungen sind die beiden Biberacher Kindergärten bezüglich der Flächen im gehobenen Bereich angesiedelt (siehe beigefügtes aktualisiertes Vergleichsdiagramm).

Der Landkreis hat der vorliegenden Planung zugestimmt, die kath. Kirchengemeinde hat mit Hinweisen zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Kindergarten nach der vorliegenden Planung zu realisieren.

7) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen erfolgt die weitere Planung und Ausschreibung. Der Bau kann 2016 starten, sobald die Witterung es zulässt, die Fertigstellung kann bis zum Schuljahresbeginn im September 2017 erfolgen.

Kopf

Anlagen:

Grundrisse aktuelle Planung

Aktualisiertes Diagramm Kosten- und Flächenvergleich von Kindergartenbauten

1 Grundrisse_aktuelle_Planung

2 Aktualisiertes_Diagramm_Kosten_u._Flächenvergleich_v._Kindergartenbauten