



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 85/2015-1

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

Neubau Kindergarten Talfeld Reduzierte Planung und Kostenschätzung

I. Beschlussantrag

1. Der vorliegenden Vorentwurfsplanung mit dem reduzierten Raumprogramm wird zugestimmt.
2. Der dazu vorliegenden Kostenschätzung über 3.679.000,-- € wird zugestimmt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Gemäß Auftrag des Gemeinderats hat die Verwaltung mit dem künftigen Träger des Kindergartens, der evangelischen Kirchengemeinde, über eine Reduzierung des Raumprogramms und der Bruttogeschossfläche verhandelt und die Planung entsprechend überarbeiten lassen. Die reduzierte Planung mit entsprechender Kostenschätzung wird mit dieser Vorlage dargestellt. Die ev. Kirchengemeinde hat der vorliegenden Planung mit Hinweisen zugestimmt.

2) Ausgangssituation

Mit DS 271/2014 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 der ev. 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 54 auf 40 m² reduziert
- Überlagerung eines der beiden Bildungsräume mit den beiden Schlafräumen bzw. des Elternraumes (Doppelnutzung)
- 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.)
- 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

Folgende Vorschläge zur Reduzierung der Bruttogeschossfläche wurden gemacht:

- Nur noch ein abgeschlossener Essbereich
- Ein weiterer Essbereich am aufgeweiteten Flurende, damit Überlagerung der Nutz- und Verkehrsfläche analog dem 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 und Trennwänden aus Gipskarton vorgeschlagen. Die Fassade ist Holzverschalt analog der Kinderkrippe.

4) **Kosten**

Die Kostenberechnung für die beschriebene Ausführung gliedert sich wie folgt:
Kostengruppen nach DIN 276

KG	100	Grundstück	- €
KG	200	Herrichten und Erschließen	23.800,00 €
KG	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.707.103,30 €
KG	400	Bauwerk - Technische Anlagen	531.989,50 €
KG	500	Außenanlagen	283.334,18 €
KG	600	Ausstattung und Kunstwerke	402.899,00 €
KG	700	Baunebenkosten	729.486,15 €
		Summe:	3.678.612,13 €
		Summe gerundet:	3.679.000,00 €

Kostenvergleichsbasis Stand Oktober 2014

Vergleichswerte der bisherigen Planung:

Kostenprognose Januar 2014 (Drucksache 28/2014): 4.004.000,-- €

Planungsstand September 2014: 4.357.000,-- €

Planungsstand Oktober 2014 (Drucksache Nr. 271/2014): 4.137.000,-- €

Planungsstand März 2015: 3.679.000,-- €

Der aktuelle Planungsstand liegt damit deutlich unter der ursprünglichen Kostenprognose.

Kennwerte / Planungsstand:

Oktober 2014: BGF 1.540 m²

März 2015: BGF 1.371 m² (damit Einsparung von 169 m² BGF)

Oktober 2014: Kostenkennwert 1.720,-- €/m² BGF

März 2015: Kostenkennwert 1.670,-- €/m² BGF
(damit Einsparung von 50 €/m² BGF)

5) **Finanzierung**

Die im HH-Plan 2015 und der Finanzplanung dargestellte Finanzierung von insgesamt 4,2 Mio. € kann entsprechend reduziert werden.

6) **Beschlussempfehlung**

Die Reduzierung der Flächen wurde auf Arbeitsebene mit den Vertretern der ev. Kirche besprochen. Die Kirche hat mit Schreiben vom 12. März 2015 dem vorliegenden Entwurf mit Hinweisen zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Kindergarten nach der vorliegenden Planung zu realisieren. Auch nach den Flächeneinsparungen sind die beiden Biberacher Kindergärten bezüglich der Flächen im gehobenen Bereich angesiedelt (siehe beigefügtes aktualisiertes Vergleichsdiagramm). Der Technikraumbereich wird bedarfsgerecht nochmals überprüft.

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 Frühjahr 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