

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 206/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsrat Stafflangen	ja	13.10.2015			
Bauausschuss	ja	19.10.2015			
Gemeinderat	ja	26.10.2015			

Erweiterung Kindergarten St. Remigius in Stafflangen Vorentwurf und Kostenschätzung

I. Beschlussantrag

1. Der baulichen Erweiterung des Kindergartens Stafflangen zur Einrichtung eines Ganztagesangebots gemäß Vorentwurfslösung 4 und der Kostenschätzung über 1.176.000,-- € wird zugestimmt.
2. Die Architektin Manja Peter wird mit der weiteren Planung beauftragt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Für die Erweiterung des Kindergartens St. Remigius Stafflangen zur Einrichtung eines Ganztagesangebotes wurden zwei Vorentwurfslösungen mit Kostenschätzungen ausgearbeitet.

Die Variante 3/2, die ausschließlich mit Bestandsräumen auskommt, kostet 947.000,-- €, erfüllt aber aus Sicht des Trägers und des Fachamtes die Anforderungen nicht.

Die Variante 4 sieht in einem Teilbereich einen Neubau vor und kostet insgesamt 1.176.000,-- €. Zu dieser Variante liegt eine positive Stellungnahme des Trägers und des Fachamtes vor. Diese Variante ist daher Grundlage des Beschlussantrags.

2) Ausgangssituation

Mit dem Kindergartenbericht DS 14/2015 und 14/2015-1 wurde vom Gemeinderat am 2. März 2015 beschlossen, im Kindergarten St. Remigius in Stafflangen ein Ganztagesangebot einzurichten und zu den HH-Beratungen 2016 eine Planung mit Kostenschätzung unter Berücksichtigung der vermieteten Büroräume im 1. OG vorzulegen.

Zuvor hatte das Hochbauamt eine Erweiterung analog dem Raumprogramm für die Kindergartenneubauten Rissegg und Talfeld geprüft mit dem Ergebnis, dass dies nur durch einen kompletten Neubau zu realisieren wäre. Eine Aufstockung der Gruppenbereiche ist statisch nicht möglich.

3) Entwurf

Die Architekten Manja Peter, Stafflangen, wurde mit einer entsprechenden Vorplanung beauftragt. Erste Ergebnisse wurden mit dem ABBS, der Kindergartenleitung und der Kirchengemeinde als Träger erörtert und deren Anforderungen und Anregungen in die Planung eingearbeitet.

Im Ergebnis werden hier zwei Planungen vorgestellt. Die Variante 3/2 setzt den Beschluss des Gemeinderats um, die vermieteten Büroräume im 1.OG für die Erweiterung um ein Ganztagesangebot zu nutzen. Diese Planung ist gemäß Stellungnahme des Trägers und der Kindergartenleitung räumlich nicht ausreichend.

Es wurde eine weitere Variante 4 planerisch dargestellt, die die Mindestanforderungen aus Sicht der Nutzer und des Trägers erfüllt. Diese Variante geht vom Abbruch des eingeschossigen Sanitärbereichs und stattdessen der Errichtung eines zweigeschossigen Teil-Neubaus an dieser Stelle aus. Die weiteren Bauteile, der eingeschossige Gruppenbereich und das zweigeschossige ehemalige Wohngebäude bleiben erhalten und werden in Teilen saniert bzw. umgebaut. Dieser Lösung haben Träger und Kindergartenleitung zugestimmt.

Variante 3/2 (nur Umbau Bestand) – Anlage 1:

Der Eingang zum Kindergarten wird an die Ostseite verlegt, um an der Stelle des bisherigen Eingangs eine Treppe und den notwendigen Aufzug für die baurechtlich erforderliche barrierefreie Erschließung des Obergeschosses zu schaffen. Im Erdgeschoss bleiben die drei Gruppenbereiche, ebenso ein Raum für "Intensivbetreuung" bzw. besondere pädagogische Angebote. Im Obergeschoss entsteht der Essbereich mit Verteilertische und das Leitungsbüro. Personalaufenthalt und Materiallager werden – ohne Aufzugsanbindung – im Dachgeschoss untergebracht.

Die erforderlichen Ruhebereiche werden als Nutzungsüberlagerung in den drei Nebengruppenräume ausgewiesen.

Dies stellt den Hauptkritikpunkt von Träger und Nutzer dar, die den Essbereich und separate Ruhebereiche als Mindestanforderung formuliert haben.

Der Aufzug und damit die Verlegung des Eingangs ist nicht verzichtbar. Die Erschließung von der Ostseite ist funktional nicht ganz optimal. Ein barrierefreier Zugang besteht von der Westseite.

Variante 4 (zweigeschossiger Teil-Neubau) – Anlage 2:

Durch Abbruch des nördlichen Gebäudetraktes mit dem Sanitärbereich und einen etwas vergrößerten zweigeschossigen Neubau an dieser Stelle ergeben sich folgende erweiterte Möglichkeiten:

- mittige Erschließung des Kindergartens von der Nordseite
- Optimierung des Sanitärbereichs im Erdgeschoss
- Im Obergeschoss Angebot des Essbereichs mit Verteilerküche und zusätzlich separater Ruhebereich. Dieser kann in einen Schlaf- und einen Lese-/Ruheraum unterteilt werden.

Die weitere Raumanordnung entspricht Variante 3/2.

Mit dieser Variante sind die Anforderungen von Träger, Kindergartenleitung, Fachberatung und ABBS erfüllt.

Das ehemalige Wohnhaus aus den 50er-Jahren, das in beiden Varianten in allen Geschossen größere bauliche Eingriffe erfährt und Sanierungsbedarf aufweist, auch eine neue Fluchttreppe benötigt, erhält auch eine Außendämmung und ist damit komplett saniert.

Der südliche Trakt aus den 70-er-Jahren mit den Gruppenräumen erfährt keine nennenswerten Eingriffe, ist in einem guten Zustand und benötigt derzeit keine weitere Sanierung.

Bei beiden Varianten wird während der Bauzeit ein Sanitär-Container aufgestellt.

4) Kosten

Zusammenstellung der Kosten:

		Variante 3/2	Variante 4
		Nutzung nur Bestand	Teilneubau
KG 100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
KG 200	Erschließung	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk	560.550,00 €	740.900,00 €
KG 400	Technische Ausrüstung	132.200,00 €	151.550,00 €
KG 500	Außenanlagen	50.000,00 €	50.000,00 €
KG 600	Ausstattung	46.900,00 €	48.900,00 €
KG 700	Baunebenkosten	157.200,00 €	184.200,00 €
		946.850,00 €	1.175.550,00 €

5) Begründung des Bedarfs durch das ABBS

Der Ortsteil Stafflangen hat aktuell rd. 1.300 Einwohner. Auf Grund der Bautätigkeit in Stafflangen ist die Geburtenquote dort mit 1,01 % höher als die durchschnittliche Geburtenquote für die Gesamtstadt mit 0,88 %, die auch für die gesamte Bedarfsplanung zu Grunde gelegt wird. Unter Berücksichtigung der beiden Quoten gehen wir für den

Ortsteil Stafflangen von 11 – 13 Geburten pro Jahr aus. Für den Ü3-Bereich ergibt sich somit bei einer Bedarfsquote von 95 % ein Bedarf von 42 – 49 Kindergartenplätzen im Ü3-Bereich. In der Kindergartenbedarfsplanung gehen wir bei den Kindern im Alter von 2 – 3 Jahren mittel- bis langfristig von einer Bedarfsquote von bis zu 85 % aus. Bei 11 – 13 Geburten pro Jahr entspricht dies einem Bedarf von 18 – 22 weiteren Kindergartenplätzen (U3-Kinder belegen jeweils 2 Plätze), insgesamt somit 60 – 71 Kindergartenplätze. Mit einem 3-gruppigen Betrieb stehen in dem Gebäude bei 1 GT-Gruppe und 2 Regelgruppen insgesamt 70 Kindergartenplätze zur Verfügung.

Mit der Herstellung von Ess- und Ruhe-/Schlafflächen besteht für die Zukunft die Option, bei einem sich verändernden Nachfragebedarf eine Regelgruppe in eine VÖ-Gruppe mit 35 Wochenstunden und zusätzlichem Verpflegungsangebot umzuwandeln. Wir gehen davon aus, dass mit einem solchen Betreuungsbaustein die Nachfrage nach weiteren GT-Plätzen reduziert und damit Ressourcen gespart werden können.

6) Finanzierung

Im HH-Plan-Entwurf für 2016 ist bisher eine Planungs- und Baurate in Höhe von 250.000,- € vorgesehen. Die weitere Finanzierung gemäß Beschlussfassung über diese Vorlage ist in der Änderungsliste zum HH-Entwurf 2016 darzustellen.

7) Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen von Fachamt, Nutzer und Träger zu Variante 3/2 sind negativ, weil das Raumangebot als unzureichend angesehen wird. Die Variante 4 wird von allen akzeptiert.

In Anbetracht der Gesamtkosten und der Kostendifferenz zwischen den beiden Varianten spricht sich die Verwaltung für die Realisierung der Variante 4 aus. Mit dieser Lösung erhält der Ortsteil Stafflangen eine langfristig ausreichende Kindergartenlösung, hinter der alle Beteiligten stehen.

8) Weiteres Vorgehen

Unmittelbar nach Beschlussfassung erfolgt die weitere Planung durch die Architektin. Die Fachingenieure können im Benehmen mit der Architektin in Verwaltungszuständigkeit beauftragt werden.

Ein Baubeginn ist für Frühsommer 2016 vorgesehen, die Fertigstellung wird im Frühjahr 2017 angestrebt.

Kopf

Anlagen

1 - Vorentwurf Variante 3/2

2 - Vorentwurf Variante 4