BIBERACH
klein. stark. oberschwäbisch.

Hochbau &
Gebäudemanagement
65 Ko/Sc

Biberach, 22.12.2020

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/001

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		**Datum**		**Ja**	**Nein**	**Enth**
Bauausschuss	öffentlich	18.01.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	01.02.2021	Beschlussfassung			

Einrichtung einer städtischen Kindertagesstätte in der Sandgrabenstraße Umbau und Erweiterung – Planung und Kostenschätzung

I. Beschlussantrag

Der dargestellten Planung und Kostenschätzung für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahme Kindergarten Sandgrabenstraße und dem dargestellten Verfahren zur Umsetzung wird zugestimmt.

II. Begründung

1) Nach der erfolgten Grundsatzentscheidung für die Einrichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung in Birkendorf und dem Kauf der entsprechenden Immobilie erfolgt hier die Darstellung der Planung des Hochbauamtes und der Kostenschätzung, die mit 2,5 Mio. € für die Baumaßnahmen endet.

2) <u>Ausgangssituation</u>

Mit dem Kindergartenbericht hat der Gemeinderat gemäß DS 2020/148/1, Ziff. 2, am 27. Juli 2020 beschlossen, in Birkendorf einen zusätzlichen Kita-Standort mit drei Gruppen einzurichten.

Zwischenzeitlich wurden das Gebäude und die Freifläche Sandgrabenstraße 37 / Flurstück 2282/2 von der ev. Kirche erworben. Das Gebäude war früher schon als Kindergarten genutzt worden.

Zur Unterbringung von drei Gruppen und dem dazugehörigen Ganztagesangebot sowie Personal- und Leitungsbereich ist der Bestandsbau jedoch nicht ausreichend.

...

3) Entwurf

Die Konzeption sieht daher einen Anbau als Pavillon analog Anbau Grundschule Birkendorf oder Kindergarten Ringschnait vor. Der Anbau erfolgt östlich des bestehenden Gebäudes mit Grenzabstand zu den bestehenden Nachbargaragen.

Im Bestand sollen im Souterrain-Geschoss der Bewegungsraum, ein Bildungsraum sowie die Personalumkleide untergebracht werden. Im Erdgeschoss des Bestands finden zwei Gruppen samt Schlafraum Platz. Die Erweiterung nimmt im Erdgeschoss eine dritte Gruppe mit einem weiteren Schlafraum auf, im Obergeschoss des Erweiterungs-Pavillons sind Esszimmer sowie Eltern- und Personalräume vorgesehen.

Zwingend erforderlich ist ein Aufzug an der Nahtstelle Bestand-Neubau, der die Verbindung vom UG Bestand bis ins OG Erweiterung schafft. Neben dem zwingenden baurechtlichen Erfordernis ist der Aufzug auch deshalb von Bedeutung, weil die bestehende Treppe vom UG ins EG relativ steil und für kleine Kinder schwer zu begehen ist.

Der Eingang in den neuen Kindergarten wurde in die Erweiterung verlegt; nur so konnte eine angemessene Eingangs- und Garderobensituation für die drei Gruppen geschaffen werden, an dieser Nahtstelle ist ferner der Aufzug platziert. Bei der Raumverteilung auf Bestand und Erweiterung war neben den Funktionen eine wichtige Prämisse auch die, in den Bestandsbau möglichst wenig baulich einzugreifen, Räume mit entsprechend abweichenden Zuschnitten eher in den Neubau zu legen.

Das Raumprogramm des ABBS wurde vom Hochbauamt planerisch umgesetzt, in enger Abstimmung wurde eine funktionale und wirtschaftliche Lösung erarbeitet.

Nutzfläche 889 m²
Bruttogeschossfläche: 1.074 m²
Außenspielfläche: ca. 600 m²

Die Pläne sind in der Anlage beigefügt und werden in der Sitzung vorgestellt.

4) Kosten

Die Kosten wurden bisher in Form einer groben Schätzung ermittelt.

Für den Erweiterungsbau wurden die Kosten der Pavillonprojekte Birkendorf und Ringschnait mit dem Baukostenindex hochgerechnet und die Gründungssituation spezifisch berücksichtigt (kein befestigtes Gelände, ferner Aufzugsschacht mit Unterfahrt).

Für den Erweiterungsbau beträgt die Kostenschätzung 1,43 Mio. €.

Der Pavillon soll analog den beiden anderen genannten schlüsselfertig ausgeschrieben werden.

Für den Bestandsbau sind Umbauplanungen erforderlich. Aus Gründen einer raschen Realisierung einerseits und angesichts eines nicht allzu großen Umfangs andererseits sollen die Umbaumaßnahmen bei den Technikgewerken von Fachfirmen geplant und umgesetzt werden. Auch die weiteren bautechnischen Gewerke werden unter Nutzung der erhöhten Wertgrenzen der „Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Beschleunigung der Vergabe öffentlicher Aufträge zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie“

...

(VwV Investitionsfördermaßnahmen öA) beschränkt ausgeschrieben bzw. freihändig vergeben.

Eine erste grobe Kostenschätzung für die Umbaumaßnahmen endet mit 460.000,-- €, Außenanlagen und Möblierung für das Gesamtgebäude werden ca. 610.000,-- € erfordern.

Die Gesamtkosten für das Projekt betragen damit ca. 2,5 Mio. €.

Hinzuzurechnen sind die Erwerbskosten für Grundstück und Gebäude, sh. n.ö. DS 2020/211.

5) Finanzierung

Die Maßnahme ist im HH-Plan 2021 finanziert.

6) Beschlussempfehlung

Der vorgeschlagene Beschlussantrag ist die weitere Konkretisierung in Richtung Realisierung der Kindertageseinrichtung. Die Planung ist wirtschaftlich angelegt und soll möglichst bald realisiert werden.

7) Weiteres Vorgehen

Die Ausschreibung des Erweiterungsbaus soll im Februar 2021 erfolgen. Ziel ist die Realisierung zum 1. Oktober 2021. Dies ist ein zeitlich sehr ambitioniertes Ziel. Wir streben das an, ob es zeitlich gelingt, hängt u.a. vom Erhalt entsprechender Angebote ab. Ein Zeitpuffer zwischen Submission und Baubeginn in der Größenordnung, wie er in den vergangenen zwei Jahren vorgesehen wurde, ist bei dieser vorgesehenen Zeitschiene nicht möglich. Nach den letzten Ausschreibungen sind wir zuversichtlich, Firmen auch ohne diesen großen Zeitpuffer zu finden; eine Gewähr dafür gibt es allerdings nicht.

Kopf-Jasiński

1_Lageplan_Kiga-Sandgrabenstr
2_Ansicht Süd und West_6
3_Ansicht Nord und Ost
4_Grundriss EG_2
5_Grundriss OG_3
6_Grundriss UG_1