

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/060

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	19.04.2021	Beschlussfassung			
Gemeinderat	öffentlich	03.05.2021	Beschlussfassung			

Neubau Kindertagesstätte Hirschberg - Raumprogramm, Vorentwurf und Kostenprognose

I. Beschlussantrag

1. Die Stadt Biberach baut an der Ziegelhausstraße, am Rande des neuen Wohngebietes „Hirschberg“, eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung.
2. Dem Raumprogramm in Anlage 1 wird zugestimmt.
3. Die Trägerschaft für die sechsgruppige Kindertageseinrichtung übernimmt die Stadt Biberach.
4. Der dargestellten Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

In Drucksache Nr. 2020/137 und Nr. 2020/137/1 wurde mit Verweis auf den Kindergartenbericht 2019/20 der Bebauungsplan zum Bau einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung beschlossen. Das Hochbau & Gebäudemanagement hat in der Zwischenzeit aufgrund der geschilderten Dringlichkeit auf Basis des Raumprogramms den Vorentwurf für eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung erstellt. Um die Kita möglichst rasch in Betrieb zu nehmen, erfolgte die Vorentwurfsplanung im eigenen Hause. Im Weiteren soll diese Planung unmittelbar Basis für ein Baugesuch und eine GU-Ausschreibung bilden. Die Beauftragung der notwendigen Unterstützung durch Fachplaner erfolgt im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit. Zugunsten einer entwurfsbedingt optimierten Raumausnutzung, der wirtschaftlichen Bauweise und aufgrund des mittelfristig hohen Bedarfes an Betreuungsplätzen im Zuge der künftigen Wohnbebauung Hirschberg, empfiehlt die Verwaltung den Bau von 6 Gruppen von Beginn an und nicht in Abschnitten, wie in der Haushaltsplanung zunächst angenommen.

2. Bedarf, Raumprogramm, Betrieb

Der Bedarf wurde bereits in der Drucksache Nr. 2020/137 und im Kindergartenbericht 2019/20 erörtert. In der Drucksache 2017/134 zur Erstellung der Kita Hauderboschen wurden mögliche Standorte untersucht. Der gewählte Standort trägt sowohl dem aktuellen als auch dem künftig weiter steigenden Bedarf mit der Entwicklung des Baugebietes Hirschberg in optimaler Weise Rechnung.

Das Raumprogramm (Anlage 1) wurde im Wesentlichen analog der Einrichtung Kita Hauderboschen vom Amt für Bildung, Betreuung und Sport in Abstimmung mit der Kindergartenfachberatung fortgeschrieben. Die pädagogischen Räume entsprechen dem dort geplanten Standard. Das Raumprogramm ist so ausgelegt, dass die Betriebsform variabel ist. Es ist sowohl ein Regel-, VÖ- oder Ganztagesbetrieb für Ü3-Kinder und U3-Kinder möglich. Zum Start gehen wir von einer gemischten Betriebsform aus Regel-, VÖ- und Ganztagesbetrieb für 2 bis 6-jährige Kinder aus.

Der Betrieb soll in städtischer Trägerschaft erfolgen.

3. Entwurf

Die besondere topografische Situation bietet die Möglichkeit 2 Geschossebenen ebenerdig im Gelände anzubinden. Der 3-geschossige Baukörper aus Sockelgeschoss und zwei Regelgeschossen bindet mit dem Sockel zur Hälfte in das Gelände ein. Das Sockelgeschoss ist auf zwei Seiten nach Nordwesten natürlich belichtet und ebenerdig erschlossen. Das erste Regelgeschoss erhält den Haupteingang und einen ebenerdigen Zugang in das Spielgelände. Das Sockelgeschoss nimmt die Bereiche Arbeitsräume, Personal, Bewegungsräume und Speiseräume mit deren Nebenräumen und Technik auf. In den Regelgeschossen befinden sich jeweils 3 Gruppenräume und die zugehörigen Nebenräume. Sowohl das Sockelgeschoss als auch die Regelgeschosse sind barrierefrei auf kurzem und direkten Weg zu den Parkplätzen über die Ziegelhausstraße angebunden. Perspektivisch ist auch eine getrennte Nutzung des Sockelgeschosses von den Regelgeschossen möglich.

Zentral angeordnete Garderoben- und Sanitärbereiche schaffen eine übersichtliche, kompakte innere Organisation und damit ein im Verhältnis geringes Bauvolumen bei optimaler Flächenausnutzung. Die Raumzuschnitte ermöglichen aufgrund der angemessenen Raumtiefen eine bestmögliche natürliche Belichtung und Orientierung ins Freie.

Der Freibereich bietet eine zusammenhängende Spielfläche im Osten und Süden des Gebäudes zur Dunantstraße hin. An der Strahlenklinik schließt der noch zu gestaltende Freibereich mit den Mitarbeiterparkplätzen ab. Zur Ziegelhausstraße kann ein halböffentlicher Freibereich vor den Gemeinschaftsnutzungen entstehen. Die Erschließung mit dem PKW erfolgt ausschließlich über die Ziegelhausstraße von der Westseite. Stellplätze für Kurzparker befinden sich in direkter Nähe zu den Eingängen im Südwesten des Gebäudes. Von dort aus erfolgt die fußläufige Anbindung des Sockel- und Regelgeschosses im leichten Gefälle, bzw. leicht ansteigend. Beide Eingänge sind übereinanderliegend, leicht auffindbar und erhalten eine angemessene Überdachung.

4. Kosten

Die Kostenschätzung des Amtes für Hochbau & Gebäudemanagement setzt sich wie folgt zusammen:

Kostenschätzung nach DIN 276

KG	100	Grundstück	nicht enthalten
KG	200	Herrichten und Erschließen (ohne Erschl. -Beiträge)	65.000,00 €
KG	300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.615.458,00 €
KG	400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.370.047,00 €
		Zwischensumme Bauwerk	4.985.505,00 €
KG	500	Außenanlagen	612.374,00 €
KG	600	Ausstattung	628.848,27 €
KG	700	Baunebenkosten	942.100,00 €
		Zwischensumme	7.233.827,27 €
		Preissteigerung 1 % August 2020 - Februar 2021	72.338,27 €
		Zwischensumme:	7.306.165,54 €
		Sicherheit und Rundung ca. 5 %	366.172,73 €
KG 200 - 700		Summe	7.600.000,00 €
KG	200	Umlegung Rohwassertrasse (Kostenaufteilung ewanetze/ Stadt Biberach noch zu klären)	200.000,00 €

Die Beauftragung externer Planer erfolgt aktuell. Es wurde der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abgewartet. Die Kostenansätze der Kostenschätzung sind daher noch nicht durchgehend projektspezifisch ermittelt. Sie orientieren sich an den weitestgehend vergleichbaren, sehr detaillierten Größen des Projektes Kita Hauderboschen. Die dort zugrunde gelegten Gebäudestandards sollen übernommen werden. Aufgrund der größeren Kompaktheit des Vorentwurfes und der Eigenleistung in der Planung können die etwas aufwändigere Gründung, Geländemodellierung und die allgemeine Kostensteigerung gegenüber dem Projekt Hauderboschen voraussichtlich kompensiert werden. Die Genauigkeit der noch zu überprüfenden Annahmen bewegt sich nach Einschätzung der Verwaltung im üblichen Bereich der Planungsphase Vorentwurf.

5. Finanzierung

Im Haushalt 2021 sind für das Projekt 5.000.000 € für eine 4-gruppige Ausführung angesetzt. Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des Bedarfes, der guten Lage in der Stadt und der wirtschaftlicheren Raumorganisation und Bauweise den Bau von 6 Gruppen. Die Differenz zu den angesetzten Kosten wird im HH-Plan 2022 dargestellt.

6. Beschlussempfehlung

Der Vorentwurf wurde innerhalb der Verwaltung und mit einer externen Kita-Fachberatung abgestimmt. Unter Nutzung der Ressourcen von Hochbau & Gebäudemanagement kann die Planungszeit sehr kompakt gehalten werden. Die Vergabeunterlagen sollen unmittelbar und

weitgehend identisch zu jenen der Kita Hauderboschen erstellt werden. Um wiederum eine wirtschaftliche Vergabe zu erwirken, sollen Materialvorgaben und Ausführungszeit für den GU einen angemessenen Spielraum und Anreiz zur Kalkulation ermöglichen. Auch der vor Ort sinnvollste Energieträger soll im Rahmen der Vergabe ermittelt werden. Er soll hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb vorab untersucht und voraussichtlich in mehreren Optionen ausgeschrieben werden.

7. Weiteres Vorgehen

Das Hochbau & Gebäudemanagement erarbeitet mit Beteiligung der Fachbehörden und Fachplaner das Baugesuch auf Basis des Vorentwurfes und parallel die Ausschreibung für einen Generalunternehmer. Die Submission / Vergabe ist für das Jahresende geplant. Je nach Ausführungsweise und Kapazität des Generalunternehmers kann eine Baufertigstellung zwischen Anfang und Mitte 2023 erfolgen.

Kopf-Jasiński

21_03_25_KiHir_Anlage_1_Raumprogramm

21_03_25_KiHir_Anlage_2_Plaene_Vorentwurf