

Gemeinderatsdrucksache 255/2019 öffentlich	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Robert Nitsche
Aktenzeichen:	461 21.11.2019



**Neubau Kindergarten Dörnach West;
Vorstellung Werkplanung mit Kostenberechnung,
Ausschreibungsbeschluss**

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	03.12.2019	Vorberatung nicht öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.12.2019	Vorberatung nicht öffentlich
Gemeinderat	17.12.2019	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Werkplanung mit Kostenberechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit der Ausschreibung der Baumaßnahme beauftragt.
3. Der Baubeschluss wird gefasst.

Sachverhalt:

In der Beratung im März wurde die Entwurfsplanung mit Kostenschätzung verabschiedet und das Stadtbauamt beauftragt mit Hilfe von Fachingenieuren die Planung voranzutreiben.

In der Zwischenzeit wurde der Bauantrag eingereicht, die Genehmigung liegt ebenfalls vor.

Bezüglich der Auflagen sind keine Überraschungen zu verbuchen, sowohl die Einstufung des Mittelteils als Versammlungsstätte, als auch das Brandschutzkonzept wurde in der vorgesehenen Form genehmigt.

Bei der **Baugrunduntersuchung** kamen unerfreuliche Ergebnisse zutage, zum einen ist der Untergrund mit (natürlich vorkommendem) Arsen belastet, was bei der Abfuhr zu deutlich höheren Kosten führt, zum anderen muss für die Tiefergründung mit ziemlich niedrigen Bodenpresswerten gerechnet werden, das ergibt große Fundamentflächen für die Betonplomben.

Ersteres Problem kann durch entsprechende Planung der Außenanlagen und Vermeidung der Abfuhr abgemildert werden, die geringe zulässige Bodenpressung führt allerdings zu erhöhten Gründungsaufwendungen wie: umfangreiche Fundamente für Tiefergründung, freitragende Bodenplatte mit Betonbalkenrost als Auflage.

Es wurden deshalb Varianten für die Gründung entwickelt, die Günstigste kommt zur Ausführung.

Sämtliche tragende Bauteile sind inzwischen statisch dimensioniert, die Beschreibung der Tragwerksplaner ist zur weiteren Information in der Anlage beigelegt.

Sowohl die Ausgestaltung der **Grundrisse** als auch der Ansichten wurde in der weiteren Ausarbeitung verfeinert, die Pläne sind in der Anlage ebenfalls beigefügt. Durch minimale Vergrößerung der Schlafräume im Erdgeschoss konnte die Option geschaffen werden, dass insgesamt maximal 4 Gruppen für Ganztagesbetreuung angeboten werden können, dies kann im Hinblick auf den langfristigen Bedarf wertvoll sein.

Die **Gebäudehülle** und Bauteilaufbauten wurden im Hinblick auf bauphysikalische Anforderungen präzisiert, detailliert und materialisiert. Der Ausbaustandard entspricht den Einrichtungen „Kinderkrippe Taubenäcker“, „Kinderhaus Dörnach“ bzw. „Franziska von Hohenheim Kinderhaus“.

Die Gebäudehülle wird sehr gut gedämmt:

Komplette 3-fach Verglasung der Fenster, 20-22 cm Wand-Außendämmung, 24 cm Dachdämmung.

Damit wird die Qualität des 0-Energiehauses „Kinderkrippe Taubenäcker“ übertroffen, allerdings kann durch den Primärenergieeinsatz von Gas beim Nahwärmenetz kein 0-Energiehaus-Standard erreicht werden. Bei der „Kinderkrippe Taubenäcker“ kam Geothermie zum Einsatz.

Der KfW-Effizienzstandard 55 (Verbrauch Jahres-Primärenergiebedarf max. 55% nach Energieeinspar-Verordnung) wird beim Kindergarten Dörnach West deutlich unterboten.

Die **Fassadengestaltung** des modernen Baukörpers greift auf klassische Farbtöne zurück, im Erdgeschoss wurde das Format der Holzfaserzementplatten (Vergleich Kinderhaus Dörnach) auf minimalen Verschnitt ausgelegt, das Wechselspiel der Farbnuancen (Vergleich Natursteinmauer) lässt lebendige Wandflächen entstehen, die relativ großen Formate lassen das Gebäude kleiner erscheinen. Das Obergeschoss setzt sich durch verputzte Wandflächen ab und das vertikale Sonderelement „Aufzug“ nimmt der Nordfassade die optische Länge.

Am **Nebengebäude** im Spielgarten können Restplatten verwendet werden, auf Griffhöhe der Kinder sind dort anstelle der Fassadenplatten rundherum Maltafeln vorgesehen.

Das Müllhaus und der Carport sind in Sichtbeton geplant und die Dächer sämtlicher Nebengebäude werden begrünt.

Für das Dach der Wohnungen empfiehlt sich **Photovoltaik-Nutzung** zur Stromgewinnung. Seitens der Fachplaner wurde die optimale Ausrichtung der Module mittels Computersimulation ermittelt, die Leistung in Höhe von 36 KWp (entspricht exakt der Anlage „Kinderkrippe Taubenäcker“) wird für die Eigenstromversorgung verwendet. Mit der Photovoltaikanlage entstehen Zusatzkosten in Höhe von rund 85.000 €, alternativ könnte das Dach einem Fremdnutzer zur Verfügung gestellt werden, die Verwaltung empfiehlt aber Eigennutzung.

Die Beschreibung mit Kostenberechnung des Gewerks Elektroarbeiten vom Holzgerlinger Büro IMS ist zur Information in der Anlage beigefügt.

Die **Lüftung** des Gebäudes erfolgt über Fensterlüftung, lediglich zum Feuchteschutz wird in den Nasszellen ein Unterdruck erzeugt und die Luft strömt

aus den Zimmern nach.

Die **Sanitärausstattung** verfügt über Warmwasserzirkulation, dabei kommt dem Gebäude zugute, dass über die Wohnungen im Obergeschoss ein größerer Durchfluss stattfindet. Die Verteilungen sind aufgrund der großen Dimensionen in Edelstahl, der Rest in Kunststoff-/Metallverbundrohr geplant.

Das Gewerk **Heizung** muss an das „Nahwärmenetz Dörnach West“ angeschlossen werden, der Kostenpunkt für die Anschlussgebühr beträgt über 100.000 €, sie sind in der Kostenschätzung nicht enthalten. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fußbodenheizung.

Die Projektbeschreibung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär ist mit Kostenberechnung in der Anlage ebenfalls beigefügt.

Als nächster Schritt ist die komplette Statik des Gebäudes zu berechnen und an den Prüfstatiker zur Freigabe zu schicken, damit verbunden sind Schalpläne und Stahllisten.

Seitens der Gewerke Elektro und HLS ist die Ausschreibung vorzubereiten, für das gesamte Projekt ist zu beachten, dass eine Trennung zwischen Wohnungen und Kindergarten vorgenommen werden muss (2 Lose).

Die architektonischen Gewerke: Rohbauarbeiten, Aufzugsbauarbeiten, Gerüstbauarbeiten und Abdichtungsarbeiten sind ebenfalls vorzubereiten.

Die Planung des Spielgartens befindet sich derzeit in Arbeit.

Der **Baubeginn** ist für Herbst 2020 geplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Insgesamt wurde die Kostenschätzung durch die Kostenberechnung bestätigt, allerdings müssen die vorgenannten zusätzlichen Maßnahmen, wie Photovoltaikanlage, Nahwärmeanschluss und erschwerte Gründung addiert werden.

Die Gesamtkostenberechnung ergibt einen Betrag von 5,25 Mio. € brutto.

Im Haushaltsplan 2020 (und Finanzplan 2021-2023) ist für die Maßnahme ein Betrag von **5,20 Mio. €** eingeplant.

Die Differenz in Höhe von 50.000 € soll durch Planungsoptimierungen eingespart werden.

Die Maßnahme wird über das Investitionsprogramm des Bundes "Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020" mit einem Gesamtzuschuss in Höhe von 532.000 € gefördert.

Der Zuschuss setzt sich wie folgt zusammen:

480.000 € für die Gruppenräume (4 Gruppen zu je 120.000 €), 36.000 € für die Inklusionsräume (2 Räume zu je 18.000 €) und 16.000 € für die Küche.

Es wird empfohlen antragsgemäß zu beschließen.

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Erdgeschoss

Anlage 2: Obergeschoss

Anlage 3: Dachaufsicht

Anlage 4: Nebengebäude

Anlage 5: Längsansichten- Schnitt

Anlage 6: Queransichten

Anlage 7: Beschreibung Tragwerksplanung

Anlage 8: Beschreibung Elektroplanung

Anlage 9.1: Beschreibung Heizung-Lüftung-Sanitär-Planung

Anlage 9.2: Kostenberechnung HLS