

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. IWU/2021/010**
**Abteilung 230 - Gebäude und**  
**Grundstücke**

 Federführung: Keßler, Margarethe  
 Telefon: +49 7021 502-504

 AZ:  
 Datum: 15.03.2021

**Weiterentwicklung des Bildungsstandorts Nabern mit Neubau des Kindergartens und Sanierung der Grundschule**

- Vorstellung der Planungen für Kindergarten und Grundschule
- Freigabe von Ausschreibungen
- Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	12.04.2021
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	14.04.2021

**ANLAGEN**

- Anlage 01 - Lageplanskizze (ö)
- Anlage 02 - Visualisierung (ö)
- Anlage 03 - Entwurfsplanung Erdgeschoss (ö)
- Anlage 04 - Entwurfsplanung Obergeschoss (ö)
- Anlage 05 - Baubeschreibung (ö)
- Anlage 06 - Lageplan Kanal (ö)
- Anlage 07 - Übersicht Entwurf Außenanlagen (ö)
- Anlage 08 - Kindergarten Außenanlagen (ö)
- Anlage 09 - Pausenhof (ö)
- Anlage 10 - Parkplatz Gießnauhalle (ö)
- Anlage 11 - Kostenberechnung Kindergarten (ö)
- Anlage 12 - Kostenberechnung Außenanlagen Kindergarten (ö)
- Anlage 13 - Kostenschätzung Kanalisation (ö)
- Anlage 14 - Dachaufsicht und Untergeschoss (ö)
- Anlage 15 - Kostenberechnung Grundschule (ö)
- Anlage 16 - Kostenberechnung Außenanlagen Grundschule (ö)
- Anlage 17 - Rahmenterminplan (ö)

## **BEZUG**

- „Standortentscheidung Bildungshaus Nabern“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2019 (§ 136 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/133)
- „Kindergartenbedarfsplan 2020/2021“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2020 (§ 107 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/139)
- „Weiterentwicklung des Bildungsstandortes Nabern - Vorstellung der Vorentwurfsplanung für das Bildungshaus Nabern“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2020 (§ 109 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/125)
- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB „Neues Schulhaus“ - 2. Änderung, Gemarkung Nabern, Planbereich Nr. 51.03./2 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ ebenfalls in dieser Sitzungsrunde (Sitzungsvorlage GR/2021/046)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 230, 232

Mitzeichnung von: 110, 210, 220, 340, BM, EBM, OVNAB

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

- Alle Bildungseinrichtungen verfügen über eine angemessene und sichere Infrastruktur.
- Kirchheim unter Teck bietet für die Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze mit konstanter Qualität.

### Leistungsziele:

- 2. Alle sicherheitsrelevanten Themen in der Infrastruktur werden laufend nach Prioritäten behoben.
- 6. Die Anzahl der Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen für Kinder bis zum Schulbeginn ist ausreichend.
- 10. Alle zur Sicherstellung des Schulbetriebs notwendigen Maßnahmen werden laufend nach Prioritäten umgesetzt.

### Maßnahme:

- 2.04. Laufende Umsetzung prioritärer Maßnahmen im Bereich des Brandschutzes mit dem zur Verfügung gestellten Budget.
- 6.02. Laufende Schaffung von neuen Plätzen und Umwandlung von bestehenden Plätzen, bzw. Reduzierung des bestehenden Platzangebotes in den Kindertageseinrichtungen und der Tagespflege nach Bedarf.

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

### Auswirkungen der Anträge:

5.276.000 Euro Kiga Nabern + 480.000 Euro Außenanlagen + 220.000 Euro Kanalisation

Im Finanzhaushalt (Kiga)

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	3650
Kostenstelle	702365045003
Sachkonto	7871000

Im Finanzhaushalt (Außenanlagen)

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	3650
Investitionsauftrag	702365045103
Sachkonto	78710000

Im Finanzhaushalt (Kanalisation Seestraße)

Teilhaushalt	09
Produktgruppe	5380
Kostenstelle	709538045003
Sachkonto	78720000

Ergänzende Ausführungen:

Im Haushalt 2021 ist der Kindergartenneubau mit Kosten in Höhe von 5.276.000 Euro finanziert. Die Kosten für die Außenanlagen des Kindergartenneubaus von 480.000 Euro sind im Haushalt nur in Höhe von 365.000 Euro gedeckt. Die restlichen 115.000 Euro sollen durch eine überplanmäßige Ausgabe bereitgestellt werden. Die Deckung soll aus der Verpflichtungsermächtigung für 2022 des Investitionsauftrags 702552040007, Sachkonto 78730000 (Ausgleich Gießnaubach für Güterbahnhofareal) erfolgen. Im Doppelhaushalt 2022/2023 müssen diese Mittel dann neu angemeldet werden.

Für die notwendige Kanalumlegung im Bereich des geplanten Kindergartenneubaus einschließlich der Aufdimensionierung des Kanals in der Seestraße fallen gemäß Kostenschätzung Kosten in Höhe von 220.000 Euro an. Diese benötigten Mittel stehen im Haushaltsplan 2021 auf dem Investitionsauftrag 709538015003, Sachkonto 78720000 (Kanalisation Seestraße) zur Verfügung.

Die Kosten zu Antrag Nr. 4 sind durch die bereitgestellten Mittel von 230.000 Euro auf dem Investitionsauftrag 702211040050 (Sanierung Schulen) gedeckt, die Kosten zu Antrag Nr. 7 sind durch die bereitgestellten Mittel von 30.000 Euro auf dem Investitionsauftrag 702211040150 (Außenanlage Sanierung Schulen) gedeckt.

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE**

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge  
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Die Baumaßnahme wird investiv gebucht. Die Abschreibungen müssen im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden. Der Abschreibungszeitraum beträgt laut Afa-Tabelle 33 Jahre. Der Abschreibungsbetrag beläuft sich somit auf 174.424 Euro/Jahr. Die Abschreibung für die Kanalumlegung und Aufdimensionierung wird über die Abwassergebühren refinanziert.

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zur Entwurfsplanung und zur Kostenberechnung zum Kindergartenneubau in Nabern, wie in der Sitzungsvorlage IWU/2021/010 dargestellt.
2. Freigabe der Ausschreibung für Generalunternehmerleistungen für den Kindergartenneubau.
3. Kenntnisnahme von der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung zur Sanierung der Grundschule Nabern, wie in der Sitzungsvorlage IWU/2021/010 dargestellt.
4. Zustimmung zur Beauftragung der Leistungsphasen 4 und 5 (Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung) für eine außenliegende Fluchttreppe inklusive Anpassungsarbeiten an der Grundschule Nabern.
5. Freigabe der Ausschreibung für eine außenliegende Fluchttreppe inklusive Anpassungsarbeiten an der Grundschule.
6. Zustimmung zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung zum Umbau und der Ergänzung Parkplatzes und Außenanlagen Kindergartenneubau Nabern.
7. Kenntnisnahme von der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung für die Außenanlagen der Grundschule und den Rückbau des Kindergartens Bestand.
8. Freigabe der Ausschreibung für den Umbau und die Ergänzung von Parkplatz und Außenanlagen für den Kindergartenneubau Nabern.
9. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 115.000 Euro für den Investitionsauftrag 702365045103, Sachkonto 78710000 (Außenanlagen Kindergarten Neubau Nabern). Die Deckung erfolgt aus der Verpflichtungsermächtigung für 2022 des Investitionsauftrags 702552040007, Sachkonto 78730000 (Ausgleich Gießnaubach für Güterbahnhofareal).
10. Zustimmung zur Kanalverlegung auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung, wie in der Sitzungsvorlage IWU/2021/010 dargestellt und Freigabe der Ausschreibungen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2020 (§ 109 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/125) wurden die Vorentwurfsplanungen der Erweiterung des ‚Bildungshauses Nabern‘ vorgestellt. Hierin enthalten waren der Neubau des Kindergartens in Form eines Anbaus an die Grundschule und die notwendige energetische Sanierung des Grundschulgebäudes.

Da die Kindergartenentwicklungsplanung eine erhöhte Nachfrage nach Kindertagesplätzen gezeigt hat, wurden die Planungen auf Grundlage einer fünfgruppigen Einrichtung weiter vertieft und die Entwurfsplanung erarbeitet (vgl. Anlage 01, Lageplan).

Entwurfsplanung, Terminrahmen und Kostenberechnung des Kindergartenneubaus werden dem Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt auf Basis des aktuellen Planstands zur Beschlussfassung vorgestellt.

Die Entwurfsplanung zur Grundschulsanierung wird dem Gremium zur Kenntnisnahme vorgelegt, allerdings wird noch kein Baubeschluss gefasst, da diese Baumaßnahme im Finanzhaushalt 2022/2023 aufgenommen werden soll. Hierüber wird im Rahmen der Investitionsklausurtagung im Juni 2021 entschieden.

Der Kindergartenneubau soll als Generalunternehmerleistung ausgeschrieben werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Aufgrund der Kindergartenentwicklungsplanung hatte der Gemeinderat in der Dezember-Sitzung 2020 beschlossen, entlang der Seestraße als Ersatz für den bestehenden Kindergarten am Johannes-Konzelmann-Weg einen fünfgruppigen Kindergarten mit drei ü3-Gruppen und zwei u3-Gruppen zu errichten (vgl. Anlage 02, Visualisierung).

Das Gebäudeensemble mit den drei Gebäudeteilen Grundschule, Kindergarten und dem Verbindungsbau wurde im Grundriss (größerer Personalraum, Elternsprechzimmer, größerer Materialraum, Bistro für ü3-Gruppen) und in der Energiebilanz optimiert. Nach der vorliegenden Kostenberechnung wird der Neubau 5,276 Millionen Euro (brutto) und die Sanierung der Grundschule 2,05 Millionen Euro (brutto) kosten.

### **Projektstand Entwurfsplanung Neubau Kindergarten**

Die Entwurfsplanung wurde im Planungsteam weiter vertieft. Nachstehend wird auf die einzelnen Bereiche eingegangen:

#### Grundrisse/Architektur

Die Erschließung des Bildungshauses erfolgt von der Seestraße aus über ein gemeinsames Foyer, das die Schüler in den Grundschulbereich und die Kindergartenkinder in den gesicherten Kindergartenbereich lenkt. Das Foyer ist das Herzstück des Bildungshauses. Es kann durch eine abschließbare Falttrennwand zum Kindergarten-Essbereich geöffnet werden, in dem auch eine Warmhalteküche angrenzt. Ein vielseitig nutzbarer Mehrzweckraum steht für verschiedene Veranstaltungen von Schule und Kindergarten zur Verfügung (vgl. Anlage 03, Erdgeschoss Bildungshaus).

Über den Pausenhof werden Kindergarten und Grundschule separat erschlossen. Im Erdgeschoss des Kindergartens befinden sich im südlichen Teil die zwei u3-Gruppenräume und am Verbindungsflur Richtung Foyer Personalraum, Büro- und Elternsprechzimmer.

Im Obergeschoss (vgl. Anlage 04, Obergeschoss Bildungshaus) sind die Gruppenräume inklusive Nebenräumen für drei ü3-Gruppen im Modus der „verlängerten Öffnungszeit“ geplant. Diese Räumlichkeiten eignen sich auch für Ganztagesgruppen, so dass der Modus „verlängerte Öffnungszeiten“ auch in eine Ganztagesbetreuung umgewandelt werden kann. Neben einem Bistro gibt es einen zusätzlichen Bastelraum (Atelier) sowie großzügige Materialräume für Kindergarten und Grundschule.

Der geplante Aufzug aus dem Foyer erschließt im Obergeschoss den optimierten Verwaltungsbereich der Grundschule. Über eine gesicherte Türe gelangt man in den Kindergartenbereich, damit die Trennung von Kindergartenbereich zu Schulbereich gewährleistet ist. Die Planung ist mit dem Kommunalen Verband für Jugend und Soziales (KVJS) abgestimmt worden. Der Erteilung einer Betriebserlaubnis steht somit nichts mehr im Wege.

## Bauweise

Wie bereits in der Sitzungsrunde im Dezember 2020 vorgestellt, ist der Neubau der Kindertagesstätte in modularer Holzhybridbauweise konzipiert (vgl. Anlage 05, Baubeschreibung).

- Die Außenwände werden als Holzrahmenwände - die Innenwände aus Brettsperrholz vorgefertigt und können in kürzester Zeit vor Ort gestellt werden.
- Die Decke über EG wird aus Brettstapelholz gefertigt.
- Als Dach findet eine Sparrendachkonstruktion ohne Zwischendecke Verwendung.
- Der Holzbau wird auf eine massive Stahlbetonbodenplatte aufgesetzt, aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse muss wie bei der benachbarten Gießnahhalle eine Pfahlgründung erfolgen.
- Das aussteifende Treppenhaus wird in Stahlbeton erstellt.
- Sichtbar bleibende Holzoberflächen der Brettsperrholzwände und der sichtbar bleibende Treppenraum lassen dank ihrer robusten und dauerhaften Oberflächen einen geringen Gebäudeunterhaltungsaufwand erwarten. Durch diese Flächen steht zudem viel thermische Speicherfläche für ein ausgewogenes Raumklima zur Verfügung.
- Im Innenraum kommen ausschließlich natürliche Materialien zum Einsatz. Holz und Beton werden ergänzt durch einen Kautschuk-Bodenbelag, Gipskartonplatten als Vorsatzschalen und einer abgehängten Decke aus Holzwoleplatten.
- Der Kindergarten bekommt eine Holzfassade aus stehenden Lamellen in unterschiedlichen Tiefen.

## Heizungsanlage/Photovoltaikanlage

Das neue Kindergartengebäude wird an die neue Heizungsanlage, die im Grundschulgebäude ausgetauscht werden soll, angeschlossen. Eine zusätzliche Stromerzeugung über eine Photovoltaikanlage macht aus dem Neubau ein Energieeffizienzgebäude KfW 40.

Die neue Heizungs- und Photovoltaikanlage wird als Contracting-Modell von den Stadtwerken erstellt, betrieben und mit der Verwaltung abgerechnet. Das Contracting-Modell mit der Darstellung der Wirtschaftlichkeit wird in einer gesonderten Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorgestellt werden.

## **Tiefbau**

Ein vorhandener Abwasserkanal DN 300 aus Zeiten vor dem Bau der alten Gießnahhalle, der Grundstücke aus dem Johannes-Konzelmann-Weg entwässert, darf nicht überbaut werden, und muss verlegt werden (vgl. Anlage 06, Lageplan Kanal).

Zukünftig wird der neue DN 400-Kanal quer über das Grundstück und um den geplanten Kindergartenneubau geführt, um in dem Kanal in der Seestraße zu münden. Die Kanalhaltung zwischen dem neuen Anschlussschacht in der Seestraße bis zum alten Anschlussschacht in der Seestraße 35860089 muss aufgrund der zu geringen Kapazität durch das zusätzlich abzuleitende Abwasser aus dem Johannes-Konzelmann-Weg von DN 250 auf DN 500 aufdimensioniert werden. Insgesamt müssen ca. 60 Meter des DN 400-Kanals aus Polypropylen, ca. 25 Meter DN 500-Stahlbetonkanal sowie fünf neue Schachtbauwerke verlegt und gebaut werden.

Der Kanal muss vor Beginn des Kindergartenneubaus umgelegt und angeschlossen werden (voraussichtlich im Frühjahr 2022). Die Straßenwiederherstellung im Bereich der Kanalarbeiten in der Seestraße erfolgt bis zum Ende der Bauarbeiten vom Kindergartenneubau im Baustraßenzustand (voraussichtlich in 2023).

Bei den Tiefbaumaßnahmen ist aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse (Bestandsboden, ehemaliges Seegebiet, Auffüllung der ehemaligen Gießnauhalle, u.a.) mit bauzeitlicher Grundwasserabsenkung, Herstellung von Grundwassersperren je Schachtbauwerk sowie beim Grabeneinbau komplett mit Fremdmaterial (RC-Material ist nicht zulässig) zu rechnen. Die Kosten für die Kanalumverlegung und -auswechslung werden zum jetzigen Zeitpunkt auf 220.000 Euro geschätzt.

Gleichzeitig mit der Kanalumlegung finden in der Seestraße Kanalsanierungsarbeiten in offener Bauweise statt, wie z.B. defekte Anschlussstutzen reparieren. Diese Sanierungsarbeiten werden über den Ergebnishaushalt Kanal gedeckt.

Zusätzlich steht der Bau eines Fußgängerüberwegs über die Neue Straße/Ecke Seestraße an. Die Planung, Abstimmung und die Kostenermittlung hierzu laufen noch.

Die Verwaltung wird die Ausführung aller Planungen und Tiefbaumaßnahmen, die diesen Bereich betreffen, nach Möglichkeit zusammenlegen, um die Gesamtkosten gering zu halten.

Der Endausbau in der Seestraße im Bereich der Kanalauswechslung einschließlich Deckbelag und Randsteinen erfolgt erst nach Beendigung der Bauarbeiten zum Kindergartenneubau voraussichtlich ab 2023. Diese Kosten sind bisher noch nicht berücksichtigt und müssen in der weiteren Planung ermittelt werden.

### **Außenanlagen (vgl. Anlage 07, Übersicht Entwurf Außenanlagen)**

Die beiden Gebäudeteile „Grundschule“ und „Kindergarten“ werden über einen gemeinsamen, großzügig gestalteten Vorplatz von Osten her erreicht. Diese Fläche dient gleichzeitig als Pausenhof und wird mit Spielgeräten und Sonnenschutzelementen ausgestattet. Zusätzlich gliedern gestalterische Elemente wie Pflanzinseln, Baumquartiere und Sitzbänke den Bereich und trennen ihn von den beiden Gebäudeeingängen ab. Die angrenzende Spielwiese ergänzt den befestigten Pausenhofbereich.

Als erster Bauabschnitt wird im Zuge der Außenanlagen Kindergarten, ein Teilbereich des gemeinschaftlich genutzten Vorplatzes/Pausenhof Grundschule, hergestellt. Diese Fläche dient als Hauptzugang zum neuen Kindergarten. Im diesem Zuge muss zur Niederschlagswasserrückhaltung die Entwässerungseinrichtung gebaut werden.

### Kindergarten Neubau - Außenspielbereich (vgl. Anlage 08, Kindergarten Außenanlagen)

Die beispielbaren Außenanlagen werden naturnah und abwechslungsreich gestaltet. Modellierungen und Vegetationsflächen grenzen räumliche Bereiche ab, die für Sandspiel, Schaukeln, Klettern, Rutschen und Rollenspiele vorgesehen sind. Kleine Fahrwege ergänzen die Bewegungsmöglichkeiten. Ein abgegrenzter u3-Bereich bietet heimeligen Schutz. Zur Unterbringung von Spielgeräten und Fahrzeugen wird ein Gerätehaus auf der Fläche integriert. Die gesamte Spielfläche wird eingezäunt.

### Grundschule - Außenanlagen und Pausenhof (vgl. Anlage 09, Pausenhof)

Die abgewinkelte Architektur ergibt eine gemeinsame, gepflasterte Pausenhoffläche, die weiterhin viel Grün enthält, aber zu allen Jahreszeiten gut zugänglich genutzt werden kann.

Die Gestaltung erfolgt in abgerundeten Formen mit Bauminselformen, Sitzpodesten, Spielflächen und Pergola in ‚Bubbles‘-Formensprache. Die Bauminselformen sollen die Klassenzimmer im Erdgeschoss etwas abschirmen und für Schatten auch vor der Fassade sorgen. Vier neue Bäume und die geplante Pergola in Stahl-Holzkonstruktion spenden auf dem Vorplatz Schatten. Zusätzlich werden Spielgeräte im Vorplatz integriert.

### Erschließung

- *Fußgänger:*  
Der Hauptzugang zu beiden Gebäudeteilen wird über den gemeinsamen Vorplatz von Osten her erfolgen. Von der Seestraße aus wird es einen untergeordneten, nicht barrierefreien Eingang ins Foyer des Bildungshauses geben, der für Fußgänger aus dem nordwestlichen Wohngebiet einen kürzeren Zugang bietet. Fußgänger aus dem südlichen Wohngebiet sollen zukünftig über einen neu gestalteten Verbindungsweg zwischen Gießnauhalle und Johann-Konzelmann-Weg auf den Pausenhof und von dort zu den jeweiligen Eingängen kommen.
- *PKW:*  
Für Schule und Kindergarten müssen insgesamt 34 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Eine Doppelnutzung mit der Gießnauhalle ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten möglich und vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze können durch Umbau und Optimierung des vorhandenen Parkplatzes und durch zusätzliche Stellplätze entlang der Feuerwehrezufahrt Gießnauhalle nachgewiesen werden (Anlage 10, Parkplatz Gießnauhalle). Somit wird der PKW-Verkehr nur über die Seestraße erfolgen. Eine Zufahrt über den Johannes-Konzelmann-Weg ist nicht gewünscht und nur für Pflege- und Einsatzfahrzeuge vorgesehen.
- *Fahrräder/ Scooter:*  
Ein gemeinschaftlich genutzter überdachter Fahrradabstellplatz für 18 Fahrräder wird zentral zwischen Vorplatz Kindergarten / Grundschule und Sporthalle angeordnet. Ein weiterer Fahrradabstellplatz für 22 Fahrräder im Anschluss an den Johannes-Konzelmann-Weg. Zusätzlich finden 8 Fahrräder Platz am Hauszugang Seestraße. Zusätzlich werden Scooter-Stellplätze im Bereich der Zugänge angeboten.
- *Entsorgungsstation:*  
Geplant ist eine gemeinsame Müllauffstellfläche auf der Nordseite der Grundschule, die über das Foyer des Bildungshauses zugänglich ist.

### Kindergarten Bestand

Nach Abbruch des alten Kindergartens soll ein Teil der Grünfläche von der Grundschule genutzt werden können. Die Fläche soll unter Erhalt des Baumbestands und Integration von Spielgeräten begrünt werden.

### **Bebauungsplan**

Die Bebauungsplanänderung ist aktuell in Bearbeitung und wird ebenfalls in dieser Sitzungsrunde vorgestellt werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist auf dem gesamten Areal (Bereich Neubau/Anbau und zukünftiger Abriss) bereits erfolgt.

## **Ausschreibung der Bauleistungen Neubau**

Auf der Grundlage einer funktionalen Ausschreibung soll eine Generalunternehmerleistung (GU-Ausschreibung) als zweistufiges Vergabeverfahren ausgeschrieben werden. Das Vergabeverfahren kann nach der Erteilung der Baugenehmigung gestartet werden. Die Wertungskriterien des Vergabeverfahrens und deren Gewichtung werden in einer gesonderten Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung gebracht werden.

Die Art der baulichen Umsetzung, ob die Umsetzung in Holz-Elementbauweise oder Holz-Modulbauweise erfolgt, bleibt dem Unternehmer überlassen. Die Verwaltung verspricht sich von einer GU-Ausschreibung eine kürzere Bauzeit, da die Elemente vorgefertigt werden (witterungsunabhängig). In der funktionalen Leistungsbeschreibungen werden zwar Qualitäten und ggf. Leitdetails angegeben, aber dennoch hat der Generalunternehmer gewisse Freiheiten in der Art der Umsetzung. Der genaue Umfang wird mit dem Verfahrensbegleiter, auch hinsichtlich der Wertungskriterien, abgestimmt und festgelegt.

## **Kostenberechnung und Finanzierung des Kindergartens**

### Kostenberechnung des Neubaus des Kindergartens

Die Kostenberechnung des Architekturbüros KiltzKazmaier vom 11.02.2021 (Anlage 11, Kostenberechnung Kindergarten) weist Gesamtkosten aus in Höhe von

5.276.000 Euro

Der Mehraufwand für die Pfahlgründung konnte in anderen Gewerken kompensiert werden, so dass sich gegenüber der Kostenschätzung keine Kostensteigerungen ergeben haben.

Im Finanzhaushalt sind auf dem Investitionsauftrag 702365045003 (Kindergartenneubau Nabern) veranschlagt.

5.276.000 Euro

### Kostenberechnung und Finanzierung der Außenanlagen für den Kindergarten (vgl. Anlage 12, Kostenberechnung Außenanlagen Kindergarten)

Die Kostenberechnung Außenanlagen Kindergarten einschließlich Teilbereich Vorplatz beträgt brutto inklusive Baunebenkosten:

480.000 Euro

Aktuell stehen im Haushalt 2021 60.000 Euro und im Haushalt 2022 305.000 Euro zur Verfügung.

Zur Deckung der Gesamtkosten wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 115.000 Euro für den Investitionsauftrag 702365045103, Sachkonto 78710000 (Außenanlagen Kindergarten Neubau Nabern) benötigt. Die Deckung erfolgt über den Investitionsauftrag 702552040007, Sachkonto 78730000 (Ausgleich Gießnaubach für Güterbahnhofareal). Im Doppelhaushalt 2022/2023 werden diese Mittel neu angemeldet.

### Kostenschätzung für die Kanalumlegung und -auswechslung zwischen Johannes-Konzelmann-Weg und Seestraße

Die Kostenschätzung des Ingenieurbüros Infrateck vom 19.01.2021 (vgl. Anlage 13 - Kostenschätzung Kanalisation) weist Gesamtkosten in Höhe von 189.000 Euro aus.

Der Mehraufwand für die erschwerten Boden- und Grundwasserverhältnisse wird vorerst mit 31.000 Euro abgeschätzt, so dass für die Kanalbauarbeiten insgesamt von Kosten in folgender Höhe auszugehen ist. 220.000 Euro

Im Finanzhaushalt sind auf dem Investitionsauftrag 709538045003, Sachkonto 78720000 (Kanalisation Seestraße) insgesamt veranschlagt. 220.000 Euro

## **Entwurfsplanung Sanierung Grundschule**

### Architektur/Sanierung

Das Grundschulgebäude benötigt einen zweiten baulichen Rettungsweg. Dieser wird über eine außenliegende Treppe an der Nordfassade realisiert (Anlagen 02, Erdgeschoss Bildungshaus, 03, Obergeschoss Bildungshaus). Damit während der verschiedenen Bauphasen die Interimszugänge in die Grundschule funktionieren, muss die Fluchttreppe als erste Maßnahme erstellt werden.

Wie bereits in der Dezembersitzung beschrieben, muss das gesamte Gebäude generalsaniert werden. Alte Fenster werden ausgetauscht, eine Wärmedämmung wird angebracht und, um ein KfW-Effizienzgebäude 55 zu erhalten, wird die Bodenplatte/Kellerdecke gedämmt. Mit der gewonnenen Energie der Photovoltaikanlage auf dem Dach wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die im Sommer kühlen und im Winter heizen kann, betrieben. Optimiert wird die Raumluft im Inneren des Gebäudes mit einer modernen Lüftungsanlage. Ein durchdachtes Schranksystem für viel Lagerkapazität für Lernmaterialien gestalten helle und freundliche Klassenzimmer.

### Heizungsanlage

Die neue Heizungsanlage wird von den Stadtwerken als Contracting-Partner erstellt und betrieben. Geplant ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die viele Vorteile gegenüber einer Pelletheizung mitbringt: das Kühlen der Räume ist möglich, die Energie vom Dach kann genutzt werden (Anlage 14, Dachaufsicht + Untergeschoss).

### Photovoltaikanlage

Durch eine erneute statische Berechnung, ist eine Photovoltaikanlage auch auf dem Grundschuldach möglich; Voraussetzung ist eine Neueindeckung mit leichterem Material (z.B. Trapezblech) des vorhandenen Kaldaches.

Dadurch kann gemäß den aktuellen energetischen Berechnungen das Grundschulgebäude als ein Energieeffizienzhaus KfW 55 eingestuft werden.

## **Kostenberechnung und Finanzierung der Grundschulsanierung**

Die Kostenberechnung des Architekturbüros KiltzKazmaier (Anlage 15, Kostenberechnung Grundschule) beläuft sich auf 2.050.000 Euro

Eine Preissteigerung von 4 Prozent für die Folgejahre ist in der Kostenberechnung aufgezeigt.

Die Kostenschätzung lag ursprünglich bei 1,8 Millionen Euro. Die Mehrkosten der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung begründen sich aus den notwendigen Maßnahmen, um ein Energieeffizienzhaus KfW 55 anstatt KfW 70 herzustellen (z.B. neue Dacheindeckung für die Ausführung einer PV-Anlage etc.) sowie aus Mehrkosten in den Kostengruppen 300 + 400.

Im Finanzhaushalt sind auf dem Investitionsauftrag 702211040050050 (Sanierung Schulen) 230.000 Euro für Bau- und Planungsleistungen eingestellt.

In der ersten Bauphase soll damit die Fluchttreppe und die dafür notwendigen Planungsleistungen für die Leistungsphase 4 (Baugenehmigungsplanung) und Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) finanziert werden. Ein Baubeschluss für die Generalsanierung der Grundschule erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Die Baumaßnahme soll in der Investitionsklausurtagung 2021 zur Diskussion stehen. Die weiteren benötigten Haushaltsmittel müssten im Anschluss in der Finanzhaushaltsplanung 2022/2023 aufgenommen.

### Kostenberechnung Außenanlagen Grundschule (vgl. Anlage 16, Kostenberechnung Außenanlagen Grundschule)

Die Kostenberechnung Außenanlagen Grundschule beträgt brutto 290.000 Euro inklusive Baunebenkosten. Die Kostenberechnung Wiederherstellung Flächen nach Abbruch bestehender Kindergarten Vorplatz beträgt brutto 45.000 Euro inkl. Baunebenkosten.

Die Finanzierung zum Bau Außenanlagen Grundschule müsste nach der Diskussion in der Investitionsklausurtagung 2021 im Haushalt 2022/2023 aufgenommen werden. Die Zustimmung zur Freigabe der Ausschreibung wird gesondert beantragt.

## **Förderungsmöglichkeiten zum Neubau der Kita und Sanierung der Grundschule**

Für die geplanten Baumaßnahmen und deren Umfang und Ziel kommen unterschiedliche Förderungen in Frage:

- KfW Zuschüsse (Neubau KfW 40, Sanierung Bestand auf KfW 55) Aufgrund der Umstellung auf das neue GEG (GebäudeEnergieGesetz) kann eine KfW-Förderung erst Mitte des Jahres 2021 genauer berechnet werden.
- Schulbausanierungsfond (VwV Schulbau): für die Sanierung der Grundschule wird ein Antrag, wenn möglich, für 2023 gestellt werden.
- Elektro- und Heizungsförderprogramme
- Holzbauförderung

Folgende Anträge wurden gestellt:

- Der Antrag zum neuen Förderprogramm für Kindergärten mit Frist zum 31.03.2021: Das Programm sieht eine Förderung pro zusätzlich geschaffener Gruppe einen Pauschalbetrag vor: voraussichtliche Förderung hier: rd. 264.000 Euro, ggf. zzgl. noch weitere Förderung für die bestehenden Plätze

Grundsätzlich gilt, dass kein Zuschuss erfolgt, wenn mit der Baumaßnahme vor Bestandskraft des Bewilligungsbescheides begonnen wird.

### **Geplante Umsetzung des Gesamtprojekts**

Der Rahmenterminplan wurde aktualisiert und mit den Nutzern abgestimmt. (Anlage 17, Rahmenterminplan). Hieraus ergeben sich folgende Meilensteine:

- Baubeschluss April 2021 *gemäß oben aufgeführter Anträge*
- Mai 2021: Einreichen Baugesuch für Kindergartenneubau und Fluchttreppe am Grundschulgebäude. Die Baugenehmigung ist abhängig vom Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung.
- Herbst 2021: Durchführung des Vergabeverfahrens für die Generalunternehmer-Leistungen; abhängig vom Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung.
- Frühjahr 2022: Umverlegung Abwasserkanal
- Frühjahr 2022: Bau der zusätzlich benötigten Parkplätze zwischen Seestraße und Gießnauhalle
- Frühjahr 2022: Stellen der Fluchttreppe am Grundschulbau
- Sommer 2022 - Sommer 2023: Neubau Kindergarten
- Frühjahr - Sommer 2023: Herstellung Außenanlagen Kindergarten/Straße/Gehweg/Vorplatz Teil 1
- Sommerferien 2023: Umzug des Kindergartens in die neuen Räume und Herrichtung des alten Kindergartens für Schulbetrieb
- Sommerferien 2023: Umzug Schule in Interimsflächen
- Herbst 2023 – Frühjahr 2024 Sanierung des Grundschulgebäudes
- Frühjahr 2024: Herstellung Außenanlagen Pausenhof / Vorplatz Teil 2
- Frühjahr 2024: Umzug der Schule
- Sommer 2024 Abbruch des alten Kindergartens, Herrichtung Restgrundstück