

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/047

Abteilung 240 - Technische
Infrastruktur

Federführung: Spann, Birgit
 Telefon: +49 7021 502-464

AZ:
 Datum: 23.03.2022

Neubau einer Kindertagesstätte in der Tannenbergsstraße
- Vorstellung der Machbarkeitsstudie
- Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe
- Entscheidung über die Ausführung als Generalunternehmerleistung

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	27.04.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	04.05.2022

ANLAGEN

Anlage 1 - Machbarkeitsstudie Kindertagesstätte Tannenbergsstraße (ö)

BEZUG

- „Neubau des Seniorenpflegeheims St. Hedwig - Grundsatzbeschluss zur Einbringung des Grundstücks des Lichtenstein-Kindergartens in den weiteren Prozess“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.11.2021 (§ 26 nö, Sitzungsvorlage GR/2021/151)
- „Bebauungsplan "Am Jauchernbach" und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich 15.01/1 – Satzungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.03.2022 (§ 36 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/007)
- „Bebauungsplan "Am Jauchernbach" - 2 Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB Gemarkung Kirchheim unter Teck, Planbereich 15.01/2 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 04.05.2022 (Sitzungsvorlage GR/2022/050)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 240, 242
 Mitzeichnung von: 120, 210, 320, BMin, EBM

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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

Kirchheim unter Teck bietet für die Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze mit konstanter Qualität.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input checked="" type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 100.000 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Im Doppelhaushalt 2022/2023 sind für die Baumaßnahme keine Haushaltsmittel eingestellt. Es ist beabsichtigt, den Haushaltsplanansatz im Nachtragshaushalt 2023 aufzunehmen. Für Gutachterleistungen in der Vorplanung, Verfahrensbetreuung und juristische Beratung wird eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 100.000 Euro benötigt. Die Deckung erfolgt aus dem Investitionsauftrag 702112440025 (Sanierung Wachthaus).

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von der Machbarkeitsstudie zum Neubau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte mit Freianlagen in der Tannenbergstraße, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2022/047 dargestellt.
2. Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 100.000 Euro für Gutachterleistungen, Verfahrensbetreuung und juristische Beratung. Die Deckung erfolgt aus dem Investitionsauftrag 702211040046 (Generalsanierung LUG).
3. Zustimmung zur Umsetzung der Baumaßnahme als Generalunternehmerleistung und Auftrag an die Verwaltung, zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens sowie der funktionalen Leistungsbeschreibung.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Sitzungsvorlage GR/2021/151 „Neubau des Seniorenpflegeheims St. Hedwig - Grundsatzbeschluss zur Einbringung des Grundstücks des Lichtenstein-Kindergartens in den weiteren Prozess“ wurde dem Gemeinderat die Notwendigkeit des Neubaus des Seniorenpflegeheims St. Hedwig vorgestellt. In diesem Zusammenhang ist es unerlässlich, dass das Grundstück, auf dem der heutige Lichtenstein-Kindergarten steht, für den Neubau eingebracht wird.

Der Gemeinderat hatte nichtöffentlich beschlossen, dass der Auftrag an die Verwaltung ergeht, die geeignete Überlassung des Grundstücks zu erarbeiten und dem Gemeinderat vorzuschlagen. Des Weiteren erging der Auftrag an die Verwaltung, in geeigneter Form für weitere Kinderbetreuungsplätze zu sorgen.

Die nichtöffentlichen Beschlüsse des Gemeinderates vom 17.11.2021 wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 15.12.2021 öffentlich bekanntgegeben.

Bohnauhaus

Die katholische Kirchengemeinde hat Interesse daran, die Räumlichkeiten für die Gemeinde näher an die Kirche Maria Königin zu platzieren und die Räumlichkeiten im Neubau des Seniorenpflegeheims St. Hedwig zu integrieren. Das Bohnauhaus, in dem sich die jetzigen Räumlichkeiten der Gemeinde befinden, könnte dann von der Stadt für einen Kindergarten erworben werden.

Die Verwaltung hat daraufhin eine Machbarkeitsstudie beauftragt, um zu prüfen, ob sich im Bohnauhaus eine viergruppige Kindertagesstätte integrieren lässt. Es wurden mehrere Varianten in Form von Skizzen untersucht und verwaltungsintern abgestimmt. Es zeigte sich jedoch bereits in einem frühen Stadium, dass die Räumlichkeiten für eine 4-gruppige Kindertagesstätte nicht optimal geeignet sind. Das Raumprogramm ließ sich nur schwer umsetzen, es hatte viele pädagogische Nachteile und die Umbauarbeiten wären erheblich gewesen. Aus diesen Gründen hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, die Varianten nicht weiterzuverfolgen und die Machbarkeitsstudie zu beenden.

Die katholische Kirchengemeinde wurde am 04.02.2022 über diesen Schritt informiert.

Kita Tannenbergstraße

Als alternativen Standort kann sich die Verwaltung in der Tannenbergstraße eine fünfgruppige Kindertagesstätte in Modulbauweise vorstellen. Dabei geht die Verwaltung von einer Kindertagesstätte mit drei Gruppen Ü3 und zwei Gruppen U3 im Ganztagesbetrieb aus.

Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück aufzeigen soll, sowie die Funktionsbereiche und die Zonierung der Außenanlagen mit dem angrenzenden Fuß- und Radweg entlang des Jauchertbaches und die Einmündung des Fuß- und Radweges in die Kreuzung Tannenbergstraße/Bulkesweg. Des Weiteren wurde der Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte untersucht und der Kostenrahmen des Projektes ermittelt sowie dessen terminliche Bauabwicklung.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die Stadt Kirchheim unter Teck legt großen Wert auf die gute Betreuung eines jeden Kindes. Auf Grundlage der rechtlichen Vorgaben sollen neue Räume in Synergie mit der bereits bestehenden Umgebung umgesetzt werden, in denen die Kinder ihre Fähigkeiten erweitern und ihre Persönlichkeit entwickeln können. Um diesem Anspruch weiterhin gerecht zu werden, soll mit dem Neubau in der Tannenbergstraße ein weiterer Entwicklungsraum für Kinder entstehen. Da der Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen weiter steigt, wurde die Ausweitung von Plätzen für Kinder unter und über drei Jahren auf insgesamt fünf Gruppen am Standort Tannenbergstraße geplant. Aufgrund des steigenden Bedarfs an Betreuungsplätzen ist die kurzfristige Realisierung eines weiteren Kindergartens erforderlich. Es werden insgesamt 60 Plätze für Kinder über drei Jahren und 20 Plätze für Kinder unter drei Jahren geschaffen.

Die beiden U3-Gruppen sind im Erdgeschoss vorgesehen und die drei Ü3-Gruppen im Obergeschoss. Diese Aufteilung der Gruppen auf zwei Etagen ermöglicht zum einen die bessere Kooperation unter den Gruppen und den Kindern unter drei Jahren eine schnellere Eingewöhnung.

Die Einrichtung wird als eine reine Ganztageseinrichtung umgesetzt, da der Bedarf an Plätzen für den Ganzttag sich kontinuierlich steigend abzeichnet. Die Fachkräfte werden im Schichtbetrieb arbeiten, um die Öffnungszeiten entsprechend der Bedarfe der Eltern umzusetzen. Da am Essensbereich der U3-Kinder im Erdgeschoss ein Multifunktionsraum angrenzt, können die Kinder über drei Jahre ebenfalls gemeinsam essen. Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, auch Elternabende oder übergreifende Aktivitäten in dem Raum umzusetzen. Die Schlafräume sind an den Gruppenräumen angrenzt, so dass auch für die Kinder Ruhephasen innerhalb des Spielbetriebs ermöglicht werden können. Die Kinder finden im Außenbereich anregende und natürliche Spielräume vor, die durch den Bachlauf vor der Einrichtung wunderbar ergänzt wird. Eine Kooperation mit der in der Nähe liegenden Teck-Grundschule bietet sich ebenso an, wie die sozialräumliche Verbindung mit dem Bohnauhaus, sowie der Kirchengemeinde. Ebenfalls Fußläufig sind zwei große Spielplätze und der Südstadt-Natur-Erlebnis-Garten, SNEG.

Die Einrichtung bietet damit zur Umsetzung der Konzeption verschiedene Möglichkeiten, deren Erarbeitung in den nächsten Monaten vertieft erfolgen wird.

Machbarkeitsstudie

Topologie

Das Büro Bankwitz Architekten hat eine Machbarkeitsstudie für eine fünfgruppige Kindertagesstätte in Modulbauweise in der Tannenbergsstraße ausgearbeitet. Der teilweise zweigeschossige Baukörper mit begrünem Flachdach ist in L-Form zur Tannenbergsstraße und der Umgehungsstraße B 297 angeordnet. Der Freibereich erschließt sich im südöstlichen Bereich für die Ü3 Gruppen zum Fuß- und Radweg und im nördlichen Bereich für die U3 Gruppen. Der Fuß- und Radweg wird näher zum Jauchertbach verlegt.

Die Zufahrt zur Kita wird gestalterisch von der Zufahrt zu den Stellplätzen entlang der B 297 abgegrenzt, so dass für die Kita ein geschützter Vorplatz entsteht. Für den Hol- und Bringverkehr sind fünf PKW-Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich befinden sich neben dem Eingangsbereich Fahrradabstellplätze.

Erschließung, Anordnung der Funktionsbereiche

Die Erschließung erfolgt im Erdgeschoss über ein großzügiges Foyer, das auch als Aufenthaltsbereich für Eltern während der Eingewöhnungsphase dienen kann. Südöstlich des Foyers schließen sich der Essbereich mit Küche und Mehrzweckraum sowie Sanitärbereiche an. Der Essbereich und der Mehrzweckraum sind durch eine mobile Trennwand voneinander getrennt und können flexibel zum Foyer hin geöffnet werden.

Südwestlich sind das Büro der Kitaleitung, Besprechungsräume und ein Personalraum angeordnet. Angrenzend wurden die beiden Ü3 Gruppen mit Gruppen-, Neben- und Schlafräumen sowie den Funktionsbereichen Sanitär und Abstellräume positioniert. Alle Gruppenräume sind zum Freibereich angesiedelt, die Nebenräume zu den Stellplätzen entlang der B 297.

Im Obergeschoss befinden sich drei Ü3 Gruppen mit ihren jeweiligen Gruppen-, Neben- und Schlafräumen, die ebenfalls wieder zum Freibereich angeordnet sind. Die Nebenräume wie Personalraum, Werkstatt, Sanitärbereich, Garderobe und Abstellraum sind wieder im nordwestlichen Bereich Stellplätzen entlang der B 297 angesiedelt.

Energetisches Konzept

Das Gebäude soll einen Energieeffizienzstandard 40 ausweisen. Das Energiekonzept bleibt dem Generalübernehmer überlassen, jedoch sind keine fossilen Brennstoffe erlaubt. Flachdächer werden begrünt.

Schallimmissionsschutz

Die auf die geplante Kindertagesstätte einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von der B 297 liegen tagsüber zwischen 61 und 66 dB(A). Gemäß DIN 4109-1/2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ müssen Außenbauteile (Außenwand, Dach, Fenster, Türen usw.) von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Aufenthaltsräume usw.) für einen ausreichenden Schallschutz gegen Außenlärm konzipiert werden mit einem Bau-Schalldämm-Maß von 40 dB(A). Dies wird durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 (35-39 dB(A)) und schalldämmten Außenluftdurchlässen (z.B. Schalldämmlüfter) erreicht.

Die Positionierung des Gebäudes zur B 297 und die Anordnung der Nebenräume zu den Außenseiten des Gebäudes wirken sich schallschutzmäßig positiv auf die Gruppenräume aus, da sich diese auf der schallabgewandten Gebäudeseite befinden.

Im Freibereich (Spielbereich) fordert das Landratsamt Esslingen, dass in diesem Bereich ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) durch Verkehrslärm oder andere Geräusche nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieser Forderung an den Freibereichen kann z.B. durch Lärmschutzwände erreicht werden.

Freianlagen

Die Freianlagen der Kindertagesstätte gliedern sich in verschiedene Bereiche.

Im Süden, zur Tannenbergstraße hin, entsteht ein großzügiger Vorplatz, der sich an die Zufahrt zu den vermieteten Stellplätzen im Westen anschließt. Im Vorplatz sind zudem Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Osten schließen PKW-Stellplätze für den Hol- und Bring-Verkehr an. Die befestigten Flächen werden mit ökologisch wirksamen Steinsystemen ausgeführt. Durch die wasserdurchlässige Flächenbefestigung zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen, mit der Funktion einer Behandlungsanlage für Niederschlagswasser aufgrund gesicherten Schadstoffrückhalts, kann das anfallende Niederschlagswasser vor Ort beseitigt werden.

Die Garten- und Spielflächen für die Kinder befinden sich im Norden und Osten des Grundstücks und verlaufen entlang des Geh- und Radwegs. Um ausreichend Platz für die Außenanlagen gewährleisten zu können, wird der bestehende Geh- und Radweg in Richtung Gießnau verlegt. Die Spielflächen für die Kinder sind in zwei Bereiche eingeteilt, einen für die Jüngeren und einen für die Älteren. Dem Alter entsprechend sollen die Spielgeräte zum Klettern, Toben und Spielen einladen. Der gesamte Gartenbereich soll naturnah, angepasst an das nähere Umfeld aus Bach und Wiesen, gestaltet werden. Zudem werden in die Fläche Spielgeräte aus Holz, zum Klettern und Balancieren integriert. Im U3 Bereich soll ein Spielhäuschen mit Rutsche in die Gartenanlage eingebettet werden. Beide Bereiche werden mit einer überdachten Sandfläche und Sitzbänken ausgestattet. In Richtung des verlegten Geh- und Radweges entsteht eine wallartige Vegetationsfläche, die mit Sträuchern bepflanzt wird. Um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten und die Grenzen der Spielbereiche zu definieren, werden Zaunanlagen montiert, welche aber durch die Hecken- und Strauchflächen nicht in Erscheinung treten sollen. Ebenfalls werden die im Garten angelegten, befestigten Terrassenflächen als ökologisch befestigten (versickerungsfähige) Flächen ausgeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser, welches nicht direkt versickern kann, soll außerhalb des geschützten Kindergartenbereichs gesammelt und gedrosselt in den Jauchertbach eingeleitet werden.

Vergabeverfahren Generalübernehmer

Die Kindertagesstätte soll von einem Generalübernehmer in Modulbauweise erstellt werden, wobei die Konstruktionsart nicht vorgegeben wird. Die Fassade soll als Holzfassade ausgebildet werden. Die Mengen und Qualitäten der Bauteile und der Freianlagen werden in einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) definiert. Der Planungsbereich für die Generalübernehmerleistung erstreckt sich von der äußeren Bordsteinkante des Fußweges der Tannenbergstraße im Süden, im Osten bis zu den Stellplätzen entlang der B 297 und im Osten bis zum Jauchertbach.



Für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens und die Aufstellung der FLB wird ein Verfahrensbetreuer beauftragt. Derzeit wird dafür ein Angebot eingeholt.

Das Vergabeverfahren ist in 2 Stufen unterteilt:

- *Vergabestufe 1 - Teilnahmewettbewerb vor beschränkter Ausschreibung*
Die Eignung der Bewerber wird an Hand von festgelegten Eignungskriterien überprüft. Nach der Wertung werden die geeigneten Bewerber aufgefordert, einen Entwurf und ein Preisangebot abzugeben.
- *Vergabestufe 2 - Beschränkte Ausschreibung nach Teilnahmewettbewerb*
Die Bieter reichen einen Entwurf und ein Preisangebot ein. An Hand von festgelegten Zuschlagskriterien erfolgt eine Rangfolge. Der Vergabebeschluss erfolgt danach im Gemeinderat.

Für das Vergabeverfahren mit den Eignungs- und Zuschlagskriterien wird dem Gemeinderat eine gesonderte Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der Generalübernehmer übernimmt auf der Grundlage seines Entwurfs und Preisangebotes die Planung und Ausführung der gesamten Baumaßnahme (sowohl Gebäude als auch Freiflächen) zu einem Festpreis und führt die Baumaßnahme zu einem definierten Endtermin durch.

Finanzierung/Förderung

Die Machbarkeitsstudie weist einen Kostenrahmen von ca. 6,93 Millionen Euro aus, inklusive Preissteigerungen von 8 Prozent/Jahr. Bei der derzeitigen Marktlage ist es nicht absehbar, ob diese Preissteigerungsrate bis zur Angebotsabgabe der Bieter noch Bestand hat.

Im Haushalt 2022/2023 sind für diese Baumaßnahme und die Freiflächen keine Haushaltsmittel enthalten. Die Verwaltung beabsichtigt, dieses Projekt im Nachtragshaushalt 2023 aufzunehmen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Für Gutachterleistungen (Bodengrundgutachten, Vermessung, Kampfmittelbeseitigung etc.), juristische Beratung und die Beauftragung des Verfahrensbetreuers zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens Generalübernehmerleistungen und der funktionalen Leistungsbeschreibung ist eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 100.000 Euro notwendig.

Die Deckung erfolgt aus dem Investitionsauftrag 702211040046 Generalsanierung LUG. Auf Grund von Kapazitätsengpässen hatte der Fachplaner der Technischen Gebäudeausstattung den Auftrag gekündigt, so dass ein erneutes Vergabeverfahren eingeleitet werden muss.

Die Baumaßnahme verzögert sich dadurch, so dass die Haushaltsmittel im Jahr 2022 nicht benötigt werden. Sie müssen im Nachtragshaushalt 2023 wieder berücksichtigt werden.

Die Möglichkeiten der Beantragungen von Fördermitteln werden derzeit eruiert.

Terminplan

- Mai 2022	Beschlussfassung Kita Tannenbergstraße im GR am 04.05.2022
- Mai 2022	Beauftragung Gutachterleistungen
- Mai 2022	Beauftragung Verfahrensbetreuer
- September - Dezember 2022	Vorbereitung Teilnahmewettbewerb und funktionale Leistungsbeschreibung
- Dezember 2022	Beschlussfassung Nachtragshaushalt 2023 im GR
- ca. Ende Februar 2023	Genehmigung Nachtragshaushalt 2023 durch RP Stuttgart
- März - Juni 2023	Vergabeverfahren GÜ-Leistung
- Juli 2023	Beschlussfassung GÜ-Leistung im GR
- August 2023	Beauftragung GÜ
- September 2023 - Dezember 2024	Planen und Bauen GÜ
- Januar 2025	Kita bezugsfertig