

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/136

Abteilung 240 - Technische
Infrastruktur

Federführung: Krüger, Julia
Telefon: +49 7021 502-511

AZ:
Datum: 26.09.2022

Erweiterung des Uracher-Kindergartens
- Zustimmung zur Machbarkeitsstudie und
Umsetzung des 1. Bauabschnitts
- Freigabe der Ausschreibung als Totalunternehmerleistung
- Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	17.10.2022
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2022

ANLAGEN

Anlage 1 - Machbarkeitsstudie Uracher Kindergarten (ö)

BEZUG

GR/2022/092 „Schaffung von Plätzen zur Kinderbetreuung – Erweiterung des Uracher-Kindergartens in Modulbauweise“

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 242

Mitzeichnung von: 120, 140, 210, 320, BMin, EBM, OB, OVOE, STW

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 2

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

Priorität 3

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

-

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

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.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 4,2 Mio. Euro

In der Folge: 84.000 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	THH02
Produktgruppe	3650
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702365043004
Sachkonto	78710000

Teilhaushalt	THH02
Produktgruppe	1124
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	47113000

Ergänzende Ausführungen:

Im Doppelhaushalt 2022/2023 sind für die Baumaßnahme (Gebäude und Freiflächen) mit Kosten von 4,2 Mio. Euro keine Haushaltsmittel eingestellt. Da es sich im vorliegenden Fall nach der Sitzungsvorlage GR/2022/071 Kindergartenbedarfsplan um eine unabwiesbare Investition handelt, entfällt, sofern die Maßnahme außerplanmäßig finanziert (Deckung im Rahmen des bestehenden Doppelhaushaltes) werden kann, die Pflicht eines Nachtragshaushaltes.

Eine Deckung ist über die Maßnahme Umbau und Sanierung des Kornhauses Museum sichergestellt. Im laufenden Jahr sollen dort nur noch Ausgaben für Planungsleistungen anfallen. Die Umsetzung der Baumaßnahmen im Kornhaus kann nach der Wiederaufnahme der Haushaltsmittel und der Genehmigung des Nachtragshaushaltes 2023 Anfang nächsten Jahres weiterverfolgt werden.

	2022	2023	2024	2025	Gesamt
702365043004 Erweiterung Uracher Kindergarten	50.000	800.000	2.000.000	1.350.000	4.200.000
Deckung					
702252040003 Umbau und Sanierung Kornhaus Museum	50.000	800.000	2.000.000	1.350.000	4.200.000

Die Abschreibungen müssen im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden und betragen bei einer Zeitdauer von 50 Jahren 84.000 Euro pro Jahr.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Machbarkeitsstudie zum Neubau des 1. Bauabschnitts eines 5-gruppigen Kindergartens mit Freianlagen in der Uracher Straße als Erweiterung des 3-gruppigen Bestandskindergartens.
2. Zustimmung zur Umsetzung der Baumaßnahme als Totalunternehmerleistung mit funktionaler Leistungsbeschreibung und Durchführung des Vergabeverfahrens.
3. Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 4.200.000 Euro für den Investitionsauftrag 702365043004 Erweiterung Uracher Kindergarten, Sachkonto 78710000. Die Deckung erfolgt in den Haushaltsjahren 2022-2025 über den Investitionsauftrag 702252040003 Umbau und Sanierung Kornhaus Museum, Sachkonto 78710000. Die Aufteilung setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2023	2024	2025
702252040003 Umbau und Sanierung Kornhaus Museum	50.000	800.000 (Verpflichtungs- ermächtigung)	2.000.000 (Verpflichtungs- ermächtigung)	1.350.000 (Verpflichtungs- ermächtigung)

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Sitzungsvorlage GR/2022/092 (ö) wurde dem Gemeinderat die Notwendigkeit der Schaffung von Plätzen zur Kinderbetreuung vorgestellt. Es wurde die Umsetzung weiterer Gruppen des Uracher-Kindergartens auf dem angrenzenden Grundstück, Flurstück 954/5, beschlossen. Es wurde weiterhin die Zustimmung zur Umsetzung der Erweiterung in Modulbauweise erteilt und die Verwaltung mit der weiteren Planung beauftragt.

Der bestehende Uracher-Kindergarten beherbergt 3 Ü3-Gruppen und setzt sich aus dem Ursprungsgebäude aus 1978 und der Erweiterung aus 1991 zusammen. Der Kindergarten wird über Nachtspeicheröfen und elektrische Lüfter beheizt, die komplette Heizungsanlage ist kurzfristig zu erneuern. Das Bestandsgebäude ist stark sanierungsbedürftig, eine Sanierung ist unwirtschaftlich.

In einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurde daher untersucht, den Neubau eines 5-gruppigen Kindergartens in 2 Bauabschnitten zu realisieren, um mittel- bis langfristig einen kompletten Ersatz für den abgängigen Bestand zu schaffen.

Der Kindergarten soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. In einem ersten Abschnitt werden alle notwendigen Funktionsräume errichtet, sowie zwei Gruppen und der Mehrzweckraum. Der erste Bauabschnitt wird im westlichen Grundstücksteil angeordnet, so können die Parkierung, Fahrradanlagen und der Außenspielbereich fertiggestellt werden. Der zweite Bauabschnitt wird dann an die Halle auf der Ostseite angebaut. Im Anschluss kann der bestehende Kindergarten abgebrochen und die Freianlagen erweitert werden. Im östlichen Grundstücksbereich entstehen freie Flächen, auf denen eine Wohnbebauung mit einem kleinen Wohnhof ergänzt werden können.

Die Heizung (voraussichtlich Wärmepumpe mit Geothermie) und die PV-Anlage sollen durch die Stadtwerke betrieben werden. Das anfallende Niederschlagwasser kann in Zisternen gesammelt, überschüssiges Wasser in eine Mulde am südlichen Grundstücksrand abgeleitet und gespeichert werden.

Im Sinne einer möglichst schnellen Umsetzung, ist für das Projekt eine Totalunternehmervergabe analog der Projektabwicklung der Kita Tannenbergstraße vorgesehen.

Für den 1. Bauabschnitt fallen inkl. Außenanlagen (schlüsselfertige Ausführung des Gebäudes inkl. Außenanlagen) 4,2 Mio. € brutto an.

Für den 2. Bauabschnitt werden derzeit Kosten in Höhe von 1,8 Mio. € brutto angenommen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Städtebau und Erschließung

Der städtebauliche Ansatz ist geprägt von der nachbarlichen Bebauung, dem Raumprogramm und insbesondere dem Wunsch nach einer gemeinsamen Mitte. Der Baukörper rückt nach Norden hin und wird von der Uracher Straße aus erschlossen. Die Uracher Straße soll zur Mischfläche umgebaut werden. Dadurch entstehen auf der Südseite großzügige zusammenhängende, differenzierte Außenspielflächen.

Der Neubau ist, in Anklang an die kleinteilige Nachbarbebauung, differenziert in Gruppen - "Spielhäuser" angeordnet, die um die zentrale Halle gruppiert sind. Von dieser zweigeschoßigen Halle - "Marktplatz" - können alle Räume eingesehen und ohne Rangordnung begangen werden. Der Eingangsbereich des Kindergartens weitet sich auf, so dass ein Kommen und Gehen am Eingangplatz stattfindet.

Gebäudestruktur

Der Baukörper ist, trotz seiner Differenziertheit, modular aufgebaut. Das äußere Erscheinungsbild wird weitgehend geprägt durch die Funktionshäuser (Holz-Modulbaukörper) mit Lochfassade und großzügig verglasten Elementen im Bereich der Halle. So wird die Halle auch Bindeglied zwischen Innen und Außen. Der Garten fließt durch die Halle hindurch.

Ein weiteres prägendes Element sind die beiden Fassadengärten ausgestattet, mit erdverbundener, laubwerfender Bepflanzung (Naschobst, z.B. Kletterkiwi). Diese geben dem Gebäude ein eigenständiges Aussehen, bieten eine Vielzahl von spielerischen und pädagogischen Möglichkeiten und leisten einen wichtigen ökologischen Beitrag. Die lebendige Hülle filtert im Sommer die Sonnenstrahlen, lässt durch die laubwerfende Berankung das wertvolle Winterlicht in die Räume eintreten. Aus- und Einblicke werden zudem konzentriert und gefiltert.

Konstruktion und Bauweise

Der Kindergarten erhält ein nachhaltiges, zeitgemäßes, offenes und transparentes Erscheinungsbild, er wird konsequent in ökologischer Holzbauweise hergestellt.

Der Baukörper basiert auf einem Raster von 2,95 / 2,95 m. Er kann wahlweise als Holzmodulbau, in Holztafelbauweise oder Holzständerwandkonstruktion ausgeführt werden. Der hohe Grad an Vorfertigung verkürzt die Bauzeit. Die warmen Oberflächen der sichtbar belassenen Holzbauteile in Wand- und Deckenelementen, gute Wärme und Feuchtigkeitsspeicherung sorgen für ein ausgeglichenes und behagliches Raumklima.

Energiekonzept

Zur Wärmeerzeugung wird eine Wärmepumpe mit Geothermie vorgeschlagen. Die südlich geneigten Dächer sollen mit PV-Modulen belegt werden. Die Heizung und die PV-Anlage sollen durch die Stadtwerke betrieben werden.

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral an den jeweiligen Entnahmestellen. Die erforderliche mechanische Be- und Entlüftung erfolgt "Hausweise" und soll eine effektive

Wärmerückgewinnung erhalten. Über die zentrale Halle und die Oberlichtbänder der Funktionshäuser, erfolgt im Sommer eine Nachluftspülung des gesamten Hauses. Die Dächer der Nordseiten werden begrünt (Retentionsdächer) die Südseiten erhalten großflächige PV bzw. PVT Module auf Faserzementplatten (Welle).

Das anfallende Niederschlagwasser wird in Zisternen gesammelt, überschüssiges Wasser in eine Mulde am südlichen Grundstücksrand abgeleitet und gespeichert.

Vergabeverfahren Totalunternehmer

Die Kindertagesstätte soll von einem Totalunternehmer in Modulbauweise erstellt werden, wobei weder der Grundriss noch die Konstruktionsart 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.

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.

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

Der Totalunternehmer 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

Für den 1. Bauabschnitt fallen inkl. Außenanlagen (schlüsselfertige Ausführung des Gebäudes inkl. Außenanlagen) 4,2 Mio. € brutto an.

Für den 2. Bauabschnitt werden derzeit Kosten in Höhe von 1,8 Mio. € brutto angenommen.

Im Haushalt 2022/2023 sind für diese Baumaßnahme und die Freiflächen keine Haushaltsmittel enthalten. Die Maßnahme soll mit der Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe (Deckung Kornhaus Museum) finanziert werden.

Derzeit besteht keine Möglichkeit für die Beantragungen von Fördermitteln für die Schaffung neuer Kindergartenplätze.

Die Beantragung von Fördermitteln über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (EH 40 EE) „Klimafreundlich Bauen und Sanieren“ wird derzeit geprüft.

Terminplan

- Oktober 2022	Beschlussfassung zur Erweiterung und Finanzierung des Uracher Kindergartens
- September – Dezember 2022	Vorbereitung Teilnahmewettbewerb und funktionale Leistungsbeschreibung
- Dezember 2022	Teilnahmewettbewerb
- Februar – Juni 2023	Vergabeverfahren TU-Leistung
- Juli 2023	Beauftragung TU
- Juli 2023 – Januar 2025	Planen und Bauen TU
- Januar 2025	Kita bezugsfertig