

Vorlage Nr. 2021/066

AMT FÜR HOCHBAU UND
GEBÄUDEWIRTSCHAFT
AMT FÜR FAMILIE, BILDUNG UND VEREINE
Schn
Balingen, 03.03.2021

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.06.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Eendingen	öffentlich	am 21.06.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.06.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Kita Eendingen Umbau, Sanierung, Erweiterung - Planungsbeschluss

Anlagen:

- Grundrisse, Ansichten, Schnitt,
- AKBW: Auftragswertberechnung bei Planungsleistungen

Beschlussantrag:

1. Den weiteren Planungsschritten bis Leistungsphase 6 gem. HOAI zur Erweiterung und dem Umbau des Kindergartens in Eendingen zur Schaffung von ein bis zwei weiteren Betreuungsguppen und dem Ausbau zur Ganztagesbetreuung, sowie der baukonstruktiven und energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes, wird zugestimmt.
2. Die Planungskosten in Höhe von bis zu 100.000 € werden bewilligt.
3. Der stufenweisen Beauftragung des Büro Wochner Architektur aus Balingen gemäß den Vorgaben der HOAI wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Auszahlungen des Finanzhaushalts:

Einmalig: 100.000 €

Veranschlagung der Mittel:

- Auftrag / Kostenart: 736500105303 / 78710000

Laufendes Haushaltsjahr 2021:

planmäßig 80.000 €

planmäßig VE 20.000 €

Sachverhalt:

Bedarfssituation

Wegen der erhöhten Nachfrage nach Betreuungsplätzen wurde in der Kita Endingen zum Beginn des Kindergartenjahre 2020/2021 ein provisorische Kleingruppe mit 11 Betreuungsplätzen eingerichtet.

Nach der Bevölkerungsprognose des bewährten Prognostikers, Herrn Häusser, wird sich der Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil Endingen noch bis ca. 2025/2026 (Ü3-Bereich) bzw. bis ca. 2029/2030 (Ü3-Bereich) auf diesem hohen Niveau bewegen bzw. sogar noch etwas zunehmen und danach wieder leicht zurückgehen.

Dies bedeutet, dass im Hinblick auf das derzeitige Platzangebot mindestens bis zum Ende der Berechnungsperiode von Herrn Häusser im Jahr 2035 die bestehende provisorische Kleingruppe in eine dauerhafte Betreuungsgruppe mit ca. 22 – 25 Plätzen (je nach Betreuungsform) umgewandelt werden kann bzw. dauerhaft benötigt wird.

Falls in der Zwischenzeit der Bedarf temporär noch weiter ansteigen sollte, kann mit der vorliegenden Raumplanung die 4-gruppige Einrichtung vorübergehend sogar mit einer weiteren Krippengruppe betrieben werden und somit alle ggf. auftretenden Betreuungsbedarfe in Endingen abdecken.

Bauliche Situation

Wie bekannt, dringt in das untere Hanggeschoss Schichten- und Sickerwasser in das zweigeschossige Gebäude ein und verursacht Wasserschäden und, bis vor Kurzem noch, Schimmelbefall. Diese wurden durch interimistische Maßnahmen zwischenzeitlich beseitigt.

Um die dringend benötigten Betreuungsplätze, inkl. Ganztagesbetreuung anbieten zu können und die baulichen Mängel zu beseitigen, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie folgende Maßnahmen entwickelt:

Der Putzmittelraum im östlichen Hangbereich mit den undichten Bauteilen und die darüber liegenden Räume (Garderobe und Öllager) werden abgebrochen und im Hanggeschoss durch einen Abstellraum und eine Toilettenanlage ersetzt.

Das Gebäude wird an der nordöstlichen Schmalseite ca. 10 m über beide Geschosse in Richtung Nordosten verlängert.

Im Hanggeschoss ergibt sich dadurch die Gelegenheit einen Mehrzweckraum und einen Essbereich mit integrierter Ausgabe- und Kinderküche unterzubringen. Beide Räume können über eine mobile Trennwand zusammengelegt werden. Über großzügig verglaste Türen wird eine ebenerdige Verbindung zum angrenzenden Terrassenbereich geschaffen.

Durch die Erweiterung entsteht zudem eine zentrale Eingangshalle, an welcher der Kleinkinderbereich, die Nebenräume und Verwaltungsräume sowie der räumlich verlegte Eingangsbereich angeschlossen sind.

Das neue Eingangsbauwerk wird zur besseren Orientierung betont und bietet Unterstellmöglichkeiten, z.B. für Kinderwagen und Roller.

Durch die Verlegung des bestehenden Eingangs kann ein zusammenhängender Kleinkinderbereich, mit bis zu zwei Krippengruppen, Schlafräumen, sowie einem Sanitär- und Wickelbereich entstehen. Die Krippenkinder haben zudem einen direkten Ausgang zu dem für sie vorgesehe-

nen Außenspielbereich.

Im Obergeschoss kann in der Erweiterung ein zusätzlicher Gruppen- und zwei Kleingruppenräume geschaffen werden. Alle Gruppenräume können so umgestaltet werden, dass sie in Richtung Süden orientiert sind. Jede Gruppe hat einen direkten Zugang zu einem eigenen Außenbereich direkt vor ihrem Gruppenraum. Auf der Nordseite befinden sich weitere Kleingruppen-, Neben- und Verwaltungsräume.

Die Erweiterung soll ein Hybridbauwerk werden. Dabei werden die erdberührten und statisch belasteten Bauteile in Stahlbeton ausgeführt, während die Außenwände ohne Erdberührung in Holzständerbauweise hergestellt werden können. Der alte und neue Holzdachstuhl erhält eine Ziegeldeckung. Die Außenfassade der Erweiterung und der angrenzende, wesentlich umgebaute Altbauteil erhalten eine Holzschalung.

Ein hohes Augenmerk wird auf den Schutz gegen das Hangwasser im Bereich des hangseitigen Alt- und Neubaus gelegt. Hier ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser und eine Dränage vorgesehen.

Die gesamte Gebäudehülle und die Heizanlage soll energetisch ertüchtigt werden und die Anforderungen der Energieleitlinie der Stadt Balingen erfüllen.

Für den Zeitraum der Bauarbeiten werden die Kinder in einer provisorischen Containeranlage, die auf dem Grundstück platziert werden kann, untergebracht.

Kosteneinschätzung:

Eine erste vorläufige Gesamtkostenprognose für die vorbeschriebenen Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Baumaßnahmen der Kindertagesstätte im Einzelnen	Kosten ca.:
- Abbruch des schadhaften und undichten Gebäudeteils und Ersatz durch neue Lagerflächen und Betreuungsräume	115.000 €
- Erweiterung des Bestandsgebäudes und Umbau des Bestands zur Schaffung von Räumlichkeiten für eine, nach Notwendigkeit zwei zusätzliche Kleinkindergruppen und zur Ermöglichung von Ganztagesbetreuung	1.030.000 €
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle des Bestandsgebäudes sowie der Wärmeerzeugung	340.000 €
- Instandsetzung der altersbedingt abgenutzten und verschlissenen Oberflächen und HSE - Installationen sowie Anpassung der Räumlichkeiten an aktuelle pädagogische Anforderungen	440.000 €
- Erweiterung, Neugestaltung und Wiederherstellung der Außenanlagen, (ohne zusätzliche Spielgeräte)	345.000 €
- Verbesserung der Hol- und Bringzone mit ca. 5 zusätzlichen Parkplätzen	70.000 €
- Lose Möblierung für neuen Bereich und Ergänzung des Bestands, auch zur Anpassung des neuen pädagogischen Konzepts	100.000 €
Gesamtkostenprognose 4-5 Kindertagesstätte	2.440.000 €

Kosten für eventuelle geologische Sondergründungen sind in den Kosten nicht enthalten.

Nebengebäude bei der „Au“

Unabhängig von den vorbeschriebenen Baumaßnahmen fehlt dem Kindergarten seit langem ein überdachter Abstellbereich für „Kindertaxis“ und Entsorgungsgefäße. Die Herstellung dieses Nebengebäudes neben der Zugangstreppe von der „Au“ ist im Zuge mit den anstehenden Bauarbeiten sinnvoll.

Die Kosten für das Nebengebäude bei der „Au“ belaufen sich voraussichtlich auf 30.000 €

Interimistische Unterbringung der Kindergruppen:

Um die Baumaßnahmen uneingeschränkt und ohne Belastung für die Kinder und Erzieher*innen durchführen zu können, müssen sie über die Bauzeit von ca. einem Jahr entweder in einem geeigneten Gebäude in Endingen oder in einer Containeranlage auf dem Grundstück untergebracht werden.

Damit ergeben sich folgende Projektkosten:

- Zwischensumme Baukosten Kindertagesstätte	2.440.000 €
- Containeranlage zur Auslagerung der Kindergruppen über die Bauzeit	250.000 €
- Abstellraum bei der „Au“	30.000 €
Projektkosten gesamt	2.720.000 €

Vergabe der Planungsleistungen:

Die stufenweise zu vergebenden Planungsleistungen umfassen die Entwurfs- Baugenehmigungs-, Werk- und Detailplanungen im Objekt- und Fachplanungsbereich. Gemäß der Stellungnahme des BMI vom 16.05.2017 und den prognostizierten Honorarannahmen, müssen die Architekten- und Ingenieurleistungen nicht EU-weit ausgeschrieben werden (siehe dazu die angehängte Abhandlung der AKBW). Deshalb können die Planungsleistungen bis zu der im Haushalt 2021 zur Verfügung gestellten Höhe von 100.000 € nach der Dienstanweisung Vergabewesen der Stadt Balingen vergeben werden.

Zur Objektplanung des Projekts empfiehlt das Fachamt die stufenweise Beauftragung des Büro Wochner Architektur aus Balingen bis zur Leistungsphase 6. Das Architekturbüro hat die Machbarkeitsstudien zu diesem Projekt erfolgreich durchgeführt und sich dabei als kompetenter und leistungsfähiger Partner bewährt.

Alle weiteren (Fach-) Planungen können im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit beauftragt werden. Die Ingenieurbüros werden nach dem Planungsbeschluss festgelegt.

Zeitraumen

Nach Zustimmung der Gremien ist vorgesehen, dass dem Fachamt die Planungen im Jahr 2021 vorliegen. Nach Genehmigung des Haushalts 2022 kann ein Baubeschluss mit einer präziseren Kostenberechnung beantragt werden. Nach Zustimmung der Gremien kann im Frühjahr 2022 mit den Vergabeverfahren begonnen werden. Ein Baubeginn ist im Sommer 2022 zu erwarten.