Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2019-326/1

Datum: 06.12.2019

Beschlussvorlage

Neubau einer Kindertagesstätte in der Güterbahnhofstraße
hier: Abschließende Planung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	19.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die in der Beschlussvorlage dargelegte abschließende Planung für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Güterbahnhofstraße wird in finanzieller, technischer, gestalterischer und zeitlicher Hinsicht anerkannt.
2. Bei dem beauftragten Planungsbüro Studio SF, Simon Fischer & Architekten GmbH, Mannheim werden alle Leistungsphasen bis einschl. der Leistungsphase 6 abgerufen.
3. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 145 BauGB erteilt.
4. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 36505000060 „Neubau Kiga Regenbogen“. Die erforderlichen Mittel sind in die kommenden Haushaltsjahre entsprechend der Haushaltsmeldungen einzustellen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Auf Grundlage der Vorlage Nr. 2014-134/4 hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2015 die Verwaltung beauftragt, ausschließlich im Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße den Ersatzbau des Ev. Kindergartens Regenbogen und der drei Krippengruppen des Vereins Postillion e.V. voranzutreiben.
- b) Der Gemeinderat hat am 27.07.2017 in öffentlicher Sitzung folgendem Beschlussantrag zugestimmt:
 - Die erforderliche Planung für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung auf dem Gelände im Sanierungsgebiet, Güterbahnhofstr. (Flurst. Nr. 5806, 5806/1, 5806/2) soll erstellt werden.

- Die Kindertageseinrichtung soll drei Gruppen „U3“ (Krippengruppen) und drei Gruppen „Ü3“ (Kindergartengruppen) umfassen.
 - Geplant wird der Kindergartenbau als Ersatz für den Kindergarten „Regenbogen“ der evangelischen Gemeinde Eberbach sowie als Zusammenführung der drei „U3“ Gruppen des Vereins Postillion e.V. in einem Gebäude.
 - Bauherr der Kindertageseinrichtung ist die Stadt Eberbach. Mit den zukünftigen Betriebsträgern werden Vereinbarungen zur Aufteilung der Betriebskosten geschlossen.
 - Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Architekten für die Planung und Durchführung der dafür erforderlichen Baumaßnahmen auszuwählen und dem Gemeinderat einen Vorschlag zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.
 - Die Auswahl des Architekten erfolgt gemäß § 74 der Vergabeverordnung (VgV) in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV.
 - Die Ausschreibung der Architektenleistungen erfolgt bezüglich der Bauart und der hauptsächlich zu verwendenden Baumaterialien offen und wertneutral. Für die Entscheidung sind Lösungsvorschläge mit dazugehöriger Kostenschätzung von den Bietern, die in die engere Auswahl gelangen, einzuholen.
 - Die Beauftragung des Architekten erfolgt stufenweise.
- c) Gemäß der Beschlussvorlage 2018-071 wurde am 26.04.2018 in öffentlicher Sitzung, nach Durchführung des Vergabeverfahrens nach den gesetzlichen Anforderungen, der Zuschlag der erforderlichen Architektenleistungen an das Architekturbüro Studio SF, Simon Fischer & Architekten GmbH, Mannheim erteilt.
- d) Nun steht die Entscheidung des Gemeinderates zur vorgelegten abschließenden Planung zur Errichtung einer Kindertagesstätte in der Güterbahnhofstraße an, damit der Bauantrag eingereicht und der Baubeginn zur Umsetzung der Planung forciert werden kann.

2. Planungskonzept

- a) Das am 26.04.2018 in öffentlicher Sitzung vorgestellte Entwurfskonzept wurde nun noch in funktionaler Hinsicht nach Rücksprache mit den jeweiligen Betreibern sowie in konstruktiver Hinsicht nach Beratung und Planung durch die beauftragten Fachplaner verfeinert.
- b) Die neu zu errichtende Kindertagesstätte ist in 3 Gebäudeteile aufgeteilt, welcher jeder mit einem eigenen Dach in Zeltform sowie einem großen Oberlicht über den Spielflächen versehen ist.
- c) Die Gebäudeteile sind mit den Buchstaben „A“, „B“ und „C“ benannt. Im Gebäudeteil „A“ ist die Kindergruppe, im Gebäudeteil „B“ die allgemein zugeordneten Räume und im Gebäudeteil „C“ die Kindergartengruppen angeordnet. Im rückwärtigen Bereich der geplanten Kindertagesstätte sind in Verlängerung der einzelnen Gebäudeteile in Richtung Stadtwerke die jeweiligen Außenspielgelände geplant. Ebenfalls sind in diesem Bereich Stellplätze für die Mitarbeiter sowie der barrierefreie Zugang zum Gebäude vorgesehen.

- d) Durch die Umplanung der Straßenführung von einer zuerst angedachten Umfahrung zu einer Stichstraße mit Wendehammer wurde erreicht, dass hier das geplante Gebäude weiter in Richtung Stadtwerke und Kinderarztpraxis verschoben werden konnte. Dadurch konnte das Restgrundstück zur Güterbahnhofstraße hin in ein Baugrundstück in akzeptabler Größe erweitert werden.
- e) Durch die entstehende großzügigere Fläche vor dem Eingang des Gebäudes besteht nun die Möglichkeit einer erweiterten Rampenanlage. Dies ermöglicht die Höhenstellung des Gebäudes anzuheben und somit im Bereich der Erdarbeiten durch Verminderung der Aushubmassen Kosten zu sparen.
- f) Durch den Wegfall der Umfahrung wurde das Baugrundstück für die geplante Kindertagesstätte von 2.890 m² auf eine Größe von 3.160 m² vergrößert.

3. Flächen und Rauminhalt

Die Berechnung der Nutzfläche, der Nettogrundrissfläche, der Verkehrsfläche, der Technikfläche sowie des Bruttorauminhaltes wurden gemäß der DIN 277 – 1; 2013-01 anhand der abschließenden Planung vorgenommen.

Nutzfläche, Nettogrundrissfläche, Verkehrsfläche und Technikfläche

Baukörper	Netto-Grundrissfläche	Nutzfläche	Verkehrsfläche	Technikfläche
„A“	408,30 m ²	399,50 m ²	8,80 m ²	0,00 m ²
„B“	318,40 m ²	282,00 m ²	11,10 m ²	25,30 m ²
„C“	506,00 m ²	503,50 m ²	2,50 m ²	,00 m ²
Gesamt	1.232,70 m²	1.185,00 m²	22,40 m²	25,30 m²

Brutto Rauminhalt

Der Bruttorauminhalt beträgt 1.395,00 m³.

4. Investitionskosten

Die Kostenberechnung wurde auf Basis der tatsächlichen Flächen und Rauminhalte gemäß der DIN 276 erhoben. Sie stellen sich wie folgt dar:

Nr.:	Kostengruppe	Summe	Gesamtsumme
310	Baugrube	208.225,00 €	
320	Gründungen	440.980,00 €	
330	Außenwände	390.470,00 €	
340	Innenwände	404.805,00 €	
360	Dächer	677.150,00 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	115.250,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion	105.300,00 €	2.342.180,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	112.900,00 €	
420	Wärmeversorgungsanlage	127.000,00 €	
430	Lufttechnische Anlagen	108.800,00 €	
	Ü B E R T R A G :		2.342.180,00 €

	ÜBERTRAG :		2.342.180,00 €
440	Starkstromanlagen	206.890,00 €	
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	35.110,00 €	590.700,00 €
500	Außenanlage	315.591,00 €	315.591,00 €
600	Ausstattung	65.000,00 €	65.000,00 €
700	Baunebenkosten	724.798,00 €	724.798,00 €
	GESAMTKOSTEN NETTO		4.038.269,00 €
	+19 % Mehrwertsteuer		767.271,11 €
	GESAMTKOSTEN BRUTTO		4.805.540,11 €

In der Kostenberechnung sind folgende Arbeiten und Ausführungen berücksichtigt:

310 – Baugrube

- Abräumen der Schotterschicht
- Abräumen sonstiges Grundstück
- Aushub der Baugrube nach Statik und Bodengutachten
- Abdichten der Gebäudesohle
- Drainagemaßnahmen nach Bodengutachten
- Leitungsräben

320 – Gründung

- Baugrundverbesserung
- Kiesfilterschicht
- Perimeterdämmung
- Frostschrzen
- Tragende Bodenplatte
- Abdichtung Bodenplatte
- Trittschalldämmung, Heizestrich
- Bodenbeläge Linoleum
- Sauberläufe in den Eingangsbereichen und Stiefelgängen

330 – Außenwände

- Holzlattung vertikal
- Hinterlüftungsebene
- DWD-Platten
- Holzrahmenbau
- OSB-Platten
- Installationsebene
- Innenwandbekleidungen (Gipskarton, HPL-Platten)

330 – Außenwände Fenster

- Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz (Markisolekten oder Fallarmmarkisen, Außenjalousien)

340 – Innenwände

- Holzrahmenbauweise mit Gipskarton oder HPL-Platten
- Metallständerwände mit Gipskarton, Fliesen oder HPL-Platten
- WC-Trennwände

360 – Dächer

- Metallstehfalzdeckung
- Unterkonstruktion
- Holzfaserdämmplatten
- Zwischensparrendämmung
- OSB-Verkleidung
- Installationsebene
- Innendachbekleidung Heraklith oder Gipskarton

370 – Baukonstruktive Einbauten

- Briefkastenanlage
- Schließanlage
- Garderoben als Schreinerlösung in Lärche
- Sitzelemente mit Stauflächen als Schreinerlösungen in Lärche

In der Kostenschätzung vom März 2018 wurden für den damaligen Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von 3.700.000,00 € geschätzt.

Als Gründe für die jetzige Kostensteigerung der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung sind zu nennen:

- a) Konjunkturelle Preissteigerung von ca. 7 % laut statistischem Bundesamt

ca. 259.000,00 €

- b) Vergrößerung des Bauvolumens um ca. 13 %

ca. 514.000,00 €

- c) Mehraufwand aus der Ergebnissen des Bodengutachtens ca. 6,5 %

ca. 257.335,00 €

- d) Anpassung der Nebenkosten ca. 3 %

ca. 108.205,00 €

5. Bauzeitenplan

Die Ausführung der geplanten Baumaßnahme ist in der Zeit von Januar 2020 bis April 2022 vorgesehen.

Für die Maßnahme ist eine Gesamtbauzeit von 15 Monaten vorgesehen. Der Baustart der Arbeiten soll im Februar 2021 erfolgen. Abschluss der Bauarbeiten und Bezug des Gebäudes ist für den April 2022 eingeplant.

6. Förderung

Für die beschriebene Maßnahme „Neubau einer Kindertagesstätte“ wurde ein Antrag auf Fachförderung gestellt. Zum Antrag liegt noch kein Bescheid vor.

Ein Antrag auf Förderung der Maßnahme aus dem Ausgleichsstock wird gestellt.

7. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 36505000060 „Neubau Kindertagesstätte“. Die erforderlichen Mittel sind in die kommenden Haushalte entsprechend den Haushaltsanmeldungen einzustellen.

8. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

9. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist das Baugrundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück wäre somit einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Hiernach sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Unter diesen Katalog der zulässigen Nutzungen fällt auch die beantragte Kindertagesstätte.

Das städtebauliche Umfeld ist in der Art der baulichen Nutzung durch die gewerbliche Nutzung der Stadtwerke, des nordöstlich angrenzenden Pflegeheim „Lebensrad“, der freiberuflichen Nutzung einer Kinderarzt-Praxis sowie mit angrenzenden Wohnnutzungen geprägt.

Die beantragte Nutzung entspricht somit den städtebaulich vorzufindenden Nutzungsformen.

Das beantragte Vorhaben soll im Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss (VG) ausgeführt werden.

Das städtebauliche Umfeld weist bis zu 3 VG auf, die angrenzenden Bebauung der Stadtwerke bis zu 4 VG.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung entspricht somit der prägenden umgebenden Bebauung.

Die Bauweise soll als abweichende Bauweise mit 62,30 m max. Baukörperlänge ausgeführt werden.

Die Bebauung der Stadtwerke weist eine Gebäudelänge von bis zu ca. 81,0 m auf. Hinsichtlich der Gliederung des eingeschossigen Baukörpers durch den Gebäuderücksprung entlang des Schafwiesenweges sowie der Gebäudeversprünge im rückwärtigen Grundstücksbereich zeigt sich die beantragte Bauweise mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

Die Erschließung des Vorhabens ist über die Erschließungsstraße Schafwiesenweg gesichert.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

10. Sanierungsrechtliche Belange

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“.

Das beantragte Vorhaben berührt keine Belange der definierten Sanierungsziele.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 – Pläne