

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2020-214

Datum: 15.07.2020

Beschlussvorlage

Neubau einer Kindertageseinrichtung im Schafwiesenweg
hier: Festlegung der Materialien der Aussenfassade und des Daches

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	30.07.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die in der Drucksache dargelegte abschließende Festlegung der Materialien für die Fassadengestaltung - Variante 1 Holzfassade - sowie für die Dacheindeckung – Variante 1 Aluminiumstehfalzdeckung - für den Neubau der Kindertagesstätte im Schafwiesenweg wird in finanzieller, technischer und gestalterischer Hinsicht anerkannt.
2. 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) Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 in öffentlicher Sitzung der Beauftragung der vorgeschlagenen Fachplaner für die Planungsleistungen HLS, Elektro und Tragwerksplanung zugestimmt.
- e) Auf Grundlage der Beschlussvorlage 2019-326/1 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2019 der abschließenden Planung zur Errichtung einer Kindertagesstätte in der Güterbahnhofstraße sowie der Einreichung der Bauantragsunterlagen zugestimmt.

2. Planungskonzept

- a) Das am 26.04.2018 in öffentlicher Sitzung vorgestellte Entwurfskonzept wurde 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. (siehe Anlage)
- c) Die Gebäudeteile sind mit den Buchstaben „A“, „B“ und „C“ benannt. Im Gebäudeteil „A“ ist die Kinderkrippe, 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 baurechtlich notwendige Stellplätze für die Mitarbeiter sowie der barrierefreie Zugang zum Gebäude vorgesehen.

- d) Durch die Umplanung der Straßenführung von einer zuerst angedachten Ringstraße 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 Ringstraße wurde das Baugrundstück für die geplante Kindertagesstätte von 2.890 m² auf eine Größe von 3.160 m² vergrößert.
- g) Entsprechend liegt der Bauantrag der zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises vor.

3. Materialauswahl Fassadenbekleidung Außenfassade

Für die Materialität der Fassadenbekleidung wurden durch das Architekturbüro Studio SF, Mannheim mehrere Varianten vorgeschlagen.

Die verschiedenen Varianten sind:

Variante 1 – Holzfassade

Material:	Weißtanne Premium keilverzinkt (astfreie Qualität)
Oberfläche/Farbe:	Vorvergrautes Holz, Verfahren als Dura Patina oder gleichwertig, Oberfläche sägerauh, Farbe basaltgrau
Schalung:	Deckleisten in vertikaler Anordnung
Befestigung:	Verschraubung mit Edelstahlschrauben

Vorteile:

- Lebensdauer größer/gleich 30 Jahre (in Abhängigkeit von Wartung/Pflege)
- Natürliche Bildung einer Schutzpatina
- Ökologisch nachhaltiger Rohstoff, gute CO₂ Bilanz
- Sicherheit bei langfristiger Kostenplanung
- Hohe Behaglichkeit und natürliche Haptik
- Vielseitige Ausführungsmöglichkeiten

Nachteile:

- Unregelmäßige Fassadenverwitterung

Geschätzte Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung ca. 25.000,00 € brutto.

Variante 2 – Eternitfassade

Material:	Faserzement-Platten strukturiert
Oberfläche/Farbe:	Strukturiert, Braun
Befestigung:	verdeckte Befestigung

Vorteile:

- Lebensdauer größer/gleich 40 Jahre
- Hohe Wertbeständigkeit
- Wartungsarm
- Robuste Oberfläche

Nachteile:

- Hohe Kosten
- Schlechte CO2 Bilanz
- Platten schüsseln bei Alterung
- Scharfkantige Schnittkanten

Geschätzte Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung ca. 80.000,00 € brutto.

Variante 3 – HPL-Fassade

Material:	HPL-Platten
Oberfläche/Farbe:	Deckplatte mit Kunststoffbeschichtung, Oberfläche mit CNC-Plattenfräsungen, Farbe weiß
Befestigung:	sichtbar mit Nieten

Vorteile:

- Lebensdauer größer/gleich 40 Jahre
- Hohe Wertbeständigkeit
- Wartungsarm
- Robuste Oberfläche

Nachteile:

- Hohe Kosten
- Schlechte CO2 Bilanz
- Fleckenanfällig durch Öle und Fette
- Material kann in den Flankenbereichen aufquellen

- Scharfkantige Schnittkanten

Geschätzte Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung ca. 95.000,00 € brutto.

Der Vorschlag der Verwaltung ist hier die Variante 1 zur Ausführung der Fassadenbekleidung, als Holzfassade in der Holzart Weißtanne und einer Vorvergrauung durch ein Oxidationsverfahren. Hierdurch würde die Fassade stark wasserabweisend und würde gleichzeitig eine geringe Pilzbelastung erhalten.

4. Materialauswahl Dachbekleidung

Auch für die Materialität der Dachbekleidung wurden durch das Architekturbüro Studio SF, Mannheim mehrere Varianten vorgeschlagen.

Die verschiedenen Varianten sind:

Variante 1 – Aluminiumstehfalzdach

Vorteile:

- Kostengünstiger im Vergleich zu Edelstahlstehfalzdach
- Sehr robust
- Langlebig und wartungsfrei
- 100% Recyclebar
- In unterschiedlichen Farben erhältlich
- Geringeres Gewicht als Edelstahl
- Stärke 0,7 mm

Nachteile:

- Weiches Material
- Schlechtere Ökobilanz als Edelstahl
- Höhere Wärmeausdehnung als Edelstahl

Keine Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung.

Variante 2 – Edelstahlstehfalzdach

Vorteile:

- Robuster als Aluminiumstehfalzdach
- Langlebig und wartungsfrei
- 100% Recyclebar
- Bessere bauphysikalische Eigenschaften als Aluminiumdach
- Bessere Ökobilanz als Aluminiumdach

- Stärke 0,5 mm

Nachteile:

- Oberfläche nur blank und matt
- Teurer im Vergleich zum Aluminiumdach
- Höheres Gewicht als Aluminiumdach

Geschätzte Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung ca. 20.000,00 € brutto.

Der Vorschlag der Verwaltung ist hier die Ausführung der Metaldachdeckung als Aluminiumdach in Ausführung Doppelstehfalzdeckung auszuführen. Das Aluminiumdach wäre von der Langlebigkeit ebenso geeignet wie das Edeldach wäre aber leichter und kostengünstiger. Durch das höhere Gewicht des Edeldaches müsste überprüft werden, ob hier eine Korrektur der Statik notwendig werden würde.

5. 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 (+ 25.000,00 €)	415.470,00 €	
340	Innenwände	404.805,00 €	
360	Dächer	677.150,00 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	115.250,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion	105.300,00 €	
	Gesamtkosten KG 300		2.367.180,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	112.900,00 €	
420	Wärmeversorgungsanlage	127.000,00 €	
430	Lufttechnische Anlagen	108.800,00 €	
440	Starkstromanlagen	206.890,00 €	
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	35.110,00 €	
	Gesamtkosten KG 400		590.700,00 €
500	Außenanlage	315.591,00 €	315.591,00 €
600	Ausstattung	65.000,00 €	65.000,00 €
700	Baunebenkosten (+ 9.000,00 €)	733.798,00 €	733.798,00 €
	GESAMTKOSTEN NETTO		4.072.269,00 €
	+19 % Mehrwertsteuer		773.731,11 €
	<u>GESAMTKOSTEN BRUTTO</u>		<u>4.846.000,11 €</u>

6. 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 Bauarbeiten soll im Februar 2021 erfolgen. Abschluss der Bauarbeiten und Bezug des Gebäudes ist für den April 2022 eingeplant.

7. Förderung

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

Mit Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 24.10.2019 wurde die grundsätzliche Förderfähigkeit im Rahmen des Sanierungsgebietes Güterbahnhofstraße bestätigt. Mit Zuwendungsbescheid vom 15.04.2020 wurde der Förderrahmen aufgestockt sowie gleichzeitig der Bewilligungsantrag zum Sanierungsgebiet bis 30.04.2022 verlängert.

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

8. Finanzierung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan Kindertagesstätte
Förderung Sanierungsgebiet