

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 11.11.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 19.11.2020	Information
Gemeinderat	öffentlich	am 24.11.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erweiterung der Kindertagesstätte Frommern, Pestalozziweg - Grundsatz- und Baubeschluss

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Grundrisse EG gesamt, UG Bestand und DG Bestand

Beschlussantrag:

1. Der Errichtung eines Erweiterungsbaus zur Schaffung von zwei weiteren Kleinkindergruppen sowie Küchen- Speise- Schlaf- und Bewegungsräumen zur Ermöglichung einer Ganztagesbetreuung mit Gesamtbaukosten von ca. 2.000.000 € wird, vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt 2021 ff, zugestimmt.
2. Der bautechnischen und energetischen Sanierung des bestehenden Kindergartengebäudes mit voraussichtlichen Sanierungskosten von ca. 1.000.000 € wird zugestimmt. Die Baumaßnahme soll - vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt - ab 2023 umgesetzt werden.
3. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss des Bestandsbaus und die zugehörigen Verkehrsflächen werden mit voraussichtlichen Baukosten in Höhe von ca. 100.000 € instandgesetzt Die Baumaßnahme soll - vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt - ab 2023 umgesetzt werden.
4. Einer Vergabe der Planungsleistungen nach den Vorgaben der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) wird zugestimmt. Um mit dem Vergabeverfahren unverzüglich beginnen zu können, werden die Verfahrenskosten in Höhe von 15.000 € im Haushalt 2021 zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Auszahlungen des Finanzhaushalts:

Einmalig: 3.115.000 €

Veranschlagung der Mittel:

- Auftrag / Kostenart: 736500105303 / 78710000

Laufendes Haushaltsjahr 2020:

planmäßig 50.000 €

Veranschlagung der Mittel

Mittelfristige Finanzplanung:

Investitionsauftrag:

2021: 230.000 €

2022: 910.000 €

2023: 710.000 €

Besonderer Hinweis:

Um die Maßnahme vollständig umsetzen zu können, wären in der Finanzplanung in den Jahren 2024 und 2025 weitere 1.215.000 € bereitzustellen.

Sachverhalt:

Wie in der Kindergartenbedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2020/21 dargestellt, steigen die Kinderzahlen in den kommenden Jahren weiter an. Insbesondere im U3-Bereich (Krippen) wird ein höherer Bedarf prognostiziert.

Um weitere Betreuungsplätze anbieten zu können, schlagen wir vor den zweigruppigen Kindergarten im Pestalozziweg in Frommern um zwei Gruppen zu erweitern und damit eine viergruppige Kindertagesstätte mit Ganztagesbetreuung zu schaffen.

Neubau:

Der Erweiterungsbau könnte sinnvollerweise als eingeschossiges Gebäude im rechten Winkel zum bestehenden Kindergarten platziert werden. Neben je zwei Aufenthalts- und Kleingruppenräumen sind zwei Ruhe- und Schlafräume und ein Wickel- und Sanitärbereich eingeplant.

Im Übergangsbereich zwischen dem bestehenden Kindergarten und dem Neubau könnte eine neue, für beide Gebäude gemeinsame Eingangszone geschaffen werden, über die alle vier Gruppen, die Verwaltung und die für den Ganztagesbetrieb notwendigen Nutzungen wie Küche und Essbereich erschlossen wären. Dieser Bereich könnte gleichzeitig als Mehrzweckraum genutzt werden.

Der Erweiterungsbau ist als nicht unterkellertes Gebäude in Holzständerbauweise auf einer Stahlbetonbodenplatte geplant. Die Gruppenräume würden ein flach geneigtes Pultdach, die weiteren Räume ein bituminöses Flachdach, selbstverständlich jeweils mit extensiver Dachbegrünung, erhalten. Alle Dächer wären zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen vorbereitet. Eine Rampe könnte den barrierefreien Zugang zu den neu geschaffenen Räumlichkeiten ermöglichen.

Die Ölheizung im Bestand müsste erneuert werden. Unter der Voraussetzung einer energieeffizienten Heizungserzeugung wäre eine energetische Gesamtqualität möglich, die mindestens 30% besser ist als es das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgibt.

Im Zuge des Neubaus könnten im Bestandsgebäude die Garderobenbereiche optimiert, das Raumprogramm nach den Vorgaben der KVJS ergänzt und die in einer Wohnung im DG befindlichen Verwaltungsräume in den Kindertagesbereich integriert werden. Der vorhandene Eingangsbereich würde abgebrochen werden.

Die Kosten der Kostengruppe 200 – 700 für die vorbeschriebenen Maßnahmen liegen voraussichtlich bei ca. 2.000.000 €. Kosten für eventuelle geologische Sondergründungen sind in den Kosten nicht enthalten.

Sanierung Bestandsgebäude:

Das bestehende Gebäude aus den 60er Jahren ist zwischenzeitlich an einigen Stellen mangelhaft und sanierungsbedürftig. So sollten die erdberührten Außenwände neu abgedichtet und gedämmt werden. Die verwitterte Gebäudehülle und die abgenutzten Oberflächen im Innenbereich des Kindergartens sollten instandgesetzt sowie verschiedene schadhafte Bauteile, wie z.B. die Außentreppe ertüchtigt werden. Im Zuge der dringend notwendigen Sanierungen liegt eine Energetische Sanierung des Gebäudes nahe. Mit den Wärmedämmmaßnahmen der Gebäudehülle im Zuge der Instandsetzungsmaßnahmen und der sowieso notwendigen Heizungserneuerung, könnte die energetische Gesamtqualität um bis zu 30% besser sein, als nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgegeben.

Die Kosten der Kostengruppe 200 – 700 für die baukonstruktive und energetische Sanierung belaufen sich auf insgesamt ca. 1.000.000 €.

Sanierung der Dachgeschosswohnungen im Bestand:

Im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes steht seit geraumer Zeit eine Wohnung leer und eine weitere Wohnung wird in Teilen von den Erzieherinnen als Büro und Personalraum genutzt.

Durch die geplante bauliche Erweiterung könnten diese Verwaltungsräume im Bereich der Kindertagesstätte untergebracht werden. Dadurch wären die Wohnungen über ein vorhandenes, separates Treppenhaus, unabhängig vom Betrieb der Kindertagesstätte erschlossen und könnten wieder z.B. an finanziell benachteiligte Personen vermietet werden. Da sich die Wohnungen in einem stark abgenutzten Zustand befinden und die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen schadhafte bzw. teilweise nicht mehr zulässig sind, müssten die Wohnungen kernsaniert werden. Es wären, neben dem Austausch der Installationen, alle Decken-, Wand- und Bodenflächen zu erneuern. In Verbindung mit einer Energetischen Sanierung liegt eine erste Kosteneinschätzung für eine vollständige Instandsetzung der beiden Wohnungen und dem Treppenhaus bei ca. 100.000 €.

Mit diesen drei Bausteinen würde aus dem in die Jahre gekommenen Kindergarten eine moderne, zukunftsfähige Kindertagesstätte mit hohem Nutzungsgrad und hoher energetischer Effizienz entstehen.

Vergabe der Planungsleistungen gem. VgV

Die Notwendigkeit der Planungsleistung über ein europaweites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. VgV wird derzeit noch mit dem Fördergeber abgestimmt. Sofern das VgV-Verfahren notwendig ist lägen die Kosten lägen bei ca. 15.000 €.

Zeitrahmen

Nach Zustimmung der Gremien würde, sofern notwendig, schnellstmöglich das Wettbewerbsverfahren gem. VgV eingeleitet. Aufgrund der einzuhaltenden Fristen wäre die Festlegung des Planungsbüros frühestens im Mai 2021 möglich. Nach Fertigstellung der weiteren Planungen und Vorliegen der Baugenehmigung, könnten die wichtigsten Gewerke für den Neubau bis Ende des Jahres 2021 vergeben werden. Ein Baubeginn wäre in der zweiten Jahreshälfte 2022 möglich. Die Erweiterung wäre voraussichtlich bis Ende des Jahres 2023 fertiggestellt.

Sofern eine Sanierung des Bestandsgebäudes nahtlos nach der Erstellung des Neubaus beginnen könnte, wäre diese Maßnahme voraussichtlich Ende 2024 fertigstellbar.

Frieder Theurer