

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Am Stadtpark 94, Ersatzneubau eines 3-gruppigen Kindergartens

Die Maßnahme „Am Stadtpark 94, Ersatzneubau eines 3-gruppigen Kindergartens“ wurde zum 2013 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 04.06.2013 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst den Ersatzneubau eines bestehenden sanierungs- und modernisierungsbedürftigen 3-gruppigen Kindergartens Am Stadtpark 94.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Kindergarten Am Stadtpark 94 wurde 1962/63 errichtet und 1978/1979 erweitert. Der bauliche Zustand des Kindergartens ist sehr schlecht. Im Zuge einer Gebäudeschadstoffuntersuchung konnten zudem verschiedene Schadstoffe nachgewiesen werden. Neben der schlechten Bausubstanz ist auch das geringe Platzangebot problematisch. Bereits seit 2012 gibt es deshalb Überlegungen zur Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Verschiedene Studien, die teilweise eine Erweiterung um drei Gruppen vorsahen, führten nicht zum Ziel einer städtebaulichen Einfügung in den sensiblen Bereich des Stadtparks. Nach umfassender Prüfung gibt es jedoch keine Alternativgrundstücke, die im näheren Umgriff eine Standortverlagerung des Kindergartens ermöglichen würden, so dass der bestehende Kindergarten abzureißen ist und auf dem Grundstück ein Neubau zu errichten ist.

Eine alternative Generalsanierung und -modernisierung würde bei dem aktuellen Gebäudezustand flächenbezogene Kosten ähnlich einem konventionellen Neubau verursachen, da bis auf den Rohbau ebenfalls sämtliche Baugewerke saniert werden müssten und aufwendige Demontage- und Umbauarbeiten durchzuführen wären. Weiterhin würden auch bei einer alternativen Generalsanierung des Bestandsgebäudes umfangreiche und weitestgehend variantenunabhängige „Ohnehin“-Sonderkosten anfallen, wie zum Beispiel der Aufwand für einen vollständigen Erhalt der vorhandenen Bäume (flächenbegrenzte Baustelleneinrichtung) oder für eine Interimsunterbringung des Kindergartens während der Sanierung. Gleichzeitig müssten die Kindergartenplätze bei einer Generalsanierung anstelle eines Neubaus drastisch von aktuell ca. 75 Plätzen auf ca. 37 Plätze reduziert werden, um die aktuell für eine neue Betriebserlaubnis geforderten Flächenvorgaben je Kindergartenplatz zu erfüllen. Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen ist daher der Neubau wirtschaftlicher zu bewerten als eine alternative Generalsanierung.

Planung und Baubeschreibung

Aus den Rahmenbedingungen wurde ein Entwurf entwickelt, der den oberirdischen Teil des Kindergartens durch Flächen im Souterrain erweitert. Das Gebäude, das eine Bruttogeschosfläche von 893 m² umfasst, wird in Massivbauweise errichtet und wird – obwohl es zunächst eine außergewöhnliche Formgebung hat – mit einfachen, konventionellen Konstruktionen erstellt. Die Belichtung und Belüftung der Räume im Souterrain wird durch das Anheben des Gebäudes aus dem Gelände und der Terrassierung der Freiflächen möglich. Die Fensterbrüstungen im Souterrain liegen auf der Höhe des Außengeländes und gehen nahtlos über in den Stadtpark, mit direkten Blick in die Landschaft. Zwei Rampen, am Haupteingang und am Zugang zum Außenspielbereich, verbinden den aus dem Gelände herausgehobenen Baukörper mit der Umgebung.

Die Dachform gleicht einem Hügel oder einer Welle und schmiegt sich in die Landschaft des Stadtparks. Eine Verbindung, die zwischen Gebäude und Ort entsteht, fügt das neue Gebäude in die Landschaft ein. Die fließende Form des Daches ist auch in den Innenräumen erlebbar. Im zentralen Eingangsbereich und den anschließenden Flur bildet das fließende Dach die Verbindung zwischen den beiden Geschossen und verbindet sie zu einem großzügigen, offenen Bereich. Auf der Eingangsebene befinden sich gemeinschaftliche Einrichtungen wie Garderobe, Speisesaal Küche oder das Leitungszimmer. Die Gruppenräume und Gruppennebenräume sind über beide Geschosse verteilt. Zurückgezogen im Souterrain am Ende des Flurs wurde der Mehrzweckraum angesiedelt, um gleichermaßen geeignet zu sein für ruhige, entspannende und lärmende, laute Nutzungen. Weit entfernt von den Gruppenräumen ist beides möglich.

Der Keller wird aus wasserundurchlässigen Betonwänden errichtet. Die Innenwände werden in Mauerwerksbauweise erstellt und verputzt. Die Eindeckung des Dachs erfolgt mit Bahnenabdichtungen wie sie bei Flachdächern gebräuchlich sind und Attikaeinfassungen aus Blech. Eine Holzschalung als Fassadenbekleidung mit stehenden Profilen schützt die darunterliegende Dämmung und schafft über das Material eine weitere Verbindung zur Umgebung. Darüber hinaus ist es robust gegen jegliche Anprallkräfte die beim Spielen entstehen können.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Geothermiesonden, die der Erde in ca. 70 m Tiefe Wärme entziehen. Für die Haustechnik, der Heizung ebenso wie die Regenwasserableitung stehen dem Bauvorhaben keine Flächen außerhalb des „Fußabdrucks“ des Gebäudes zur Verfügung, da dieser Bereich durch die Baumwurzeln belegt ist. Die Erdsonden der Geothermieanlage sowie eine 100 m³ große Sickerpackung für Regenwasser befinden sich direkt unter der Bodenplatte des Gebäudes.

Alle Bauabläufe, Lagerflächen, Vorhaltungen und Baustelleneinrichtungen sind so organisiert, dass auf der geringen Grundfläche innerhalb der Lichtung der neue Kindergarten entstehen kann. Während der Bauzeit ist eine Interimsunterbringung in der KiTa Ingolstädter Straße 52 vorgesehen.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten des Neubaus betragen 6,274 Mio. € inkl. Bauverwaltungskosten. Die vorgelegte Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft. Die Massen- und Mengenansätze bautechnisch zusammengehörender Positionen sind plausibel. Die Höhe der Einheitspreise erscheint angemessen. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten in Höhe von 6,274 Mio. € als Kostenobergrenze festzulegen.

Für den Bau von Kindertagesstätten werden nach Art. 10 FAG Landesmittel in Höhe 1,197 Mio. € als Zuweisungen erwartet.

Mit einem Mittelabfluss der Haushaltsmittel wird bis 2023 gerechnet. Es entfallen daher auf die einzelnen Haushaltsjahre folgende Auszahlungsansätze:

bis 2019: 249.000 € (bereits bereitgestellte Planungsmittel)

2020: 336.000 €, davon 29.000 € konsumtiv

2021: 2.264.000 €, davon 541.000 € konsumtiv

2022: 2.006.000 €, davon 116.000 € konsumtiv

2023: 1.419.000 €, davon 29.000 € konsumtiv

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 6,274 Mio. €

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden. Da es sich um einen Ersatzneubau handelt, ist mit keinen zusätzlichen Folgekosten zu rechnen.

Zeitliche Umsetzung

Die Rahmenterminplanung sieht den Umzug im IV. Quartal 2020 vor. Der Abriss des Bestandsgebäudes ist für das 1. Quartal 2021 vorgesehen. Mit dem Rohbaubeginn kann im 2. Quartal 2021 und mit der baulichen Fertigstellung sowie der anschließenden Inbetriebnahme des Kindergartens im März 2023 gerechnet werden. Die Maßnahme ist für die Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans 2020/2023 angemeldet und wird in den Haushaltsberatungen als Verwaltungsantrag zum Mittelfristigen Investitionsplans 2020/2023 eingebracht.

Die Maßnahme hat das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.