Beilage

Betreff: **Saarbrückener Straße 26, Generalsanierung und Erweiterung des Kindergartens**
hier: **Objektplan**

Entscheidungsvorlage:

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Ausgangssituation
Der 2-gruppige Kindergarten Saarbrückener Straße 26 ist in zwei Bauabschnitten entstanden, der ältere, östliche Bauteil mit Teilunterkellerung stammt aus den 1950er Jahren und wurde in den 1980er Jahren saniert und erweitert.

Planungsanlass
Im derzeitigen Gebäude fehlen sowohl pädagogische Hauptnutzflächen als auch weitere Flächen im Umfang von circa 100 Quadratmeter (circa 70 Quadratmeter zuwendungsfähige Flächen, circa 30 Quadratmeter sonstige Flächen). Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht der Bauzeit der 50er beziehungsweise 80er Jahre mit entsprechend hohem Energiebedarf. Die gesamte technische Gebäudeausstattung ist verbraucht und nicht erhaltenswert.

2. Planung und Baubeschreibung

Grundstück und Erschließung
Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Gartenstadt, Fl.Nr. 683 Gemarkung Gibitzenhof. Das Gebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich des Schulgrundstücks der Georg-Holzbauer-Schule und in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Altbau der Schulanlage.
Die bestehende Erschließung von der Saarbrückener Straße aus bleibt erhalten.

Planungskonzept
Ziel der Planung ist die Umsetzung des Raumprogramms im Bestand und in Anbauten, die Schaffung sinnvoller Raumbezüge und die Erfüllung der Anforderungen an Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.
Das bestehende Gebäude besteht aus drei Bauteilen mit Satteldächern in Massivbauweise und ziegelgedeckten Holzdachstühlen (Bauteile 1-3) und einem dazwischenliegenden Flachdachbauteil in Massivbauweise. Der Flachdachteil wird abgebrochen und in erweiterter Form als Holzbau (Bauteil 4) zwischen die Bestandsbaukörper gestellt.
Funktional erhält das Gebäudeensemble aus Bestands- und Erweiterungsbau eine umfassende Neustrukturierung. Der Eingangsbereich mit Garderobe und Elternwartebereich übernimmt Hauptorientierung und -verteilung im Gebäude. Im westlichen Bereich wird der Speise- und Küchenbereich verortet und bildet eine eigene Einheit mit direktem Zugang zum westlichen Freiraum. Südlich angrenzend sind die pädagogischen Funktionsflächen im Erweiterungsbau untereinander verbunden und

verfügen über einen aufgeweiteten vorgelagerten Flurbereich mit Zugang zur südlichen Freifläche

Tragwerk und Baukonstruktion
Die Bauteile 1-3 werden umfassend saniert, der bestehende Flachdachbau wird abgebrochen und in erweiterter Form neu errichtet (Bauteil 4). Bauteil 4 ist als vorgefertigte Holzkonstruktion mit Flachdach konzipiert.
Die bestehenden Bauteile (Wände, Dächer, Böden) werden energetisch ertüchtigt, der Innenausbau wird erneuert und entsprechend der nutzungsspezifischen sowie raum- und bauakustischen Anforderungen vorgesehen. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem, mineralisch, verputzt, die Ziegeldeckung der Satteldächer wird beibehalten, Teilbereiche der Dachflächen werden mit einer InDach-PV-Anlage ausgestattet.
Der eingefügte Erweiterungsbau wird als Brettsperrholzkonstruktion mit extensiv begrüntem Flachdach geplant. Zur flexiblen Anpassung der Raumstruktur werden hierbei die tragenden Wandkonstruktionen auf das notwendige Maß reduziert. Die Außenwand erhält eine hinterlüftete Holzfassade.

Technische Gebäudeausstattung
Alle Installationen und betriebstechnischen Anlagen werden erneuert.
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.
Für die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation gelten die aktuellen Standards.
Die Raumlufttechnik ist entsprechend des Standards „Einfaches Bauen“ konzipiert. Der personenbezogene Luftwechsel erfolgt über freie Lüftung. Der gebäudebezogene Luftwechsel (Feuchtereduzierung) erfolgt über Fassadenlüfter.
Für innenliegende Räume und Räume ohne entsprechend große Fassadenflächen für den Einbau von Fassadenlüftern (Mehrzweckraum), erfolgt die Lüftung über ein Lüftungsgerät (KWL-Gerät - kontrollierte Wohnraumlüftung).
Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt über Öffnungsflügel zur Nachtauskühlung.

Freiflächen
Die Fläche östlich des Gebäudes soll weiterhin als „Hauptspielfläche“ für aktives Spiel genutzt werden. Die vorhandene Sandspielfläche wird erhalten und saniert. Holzpodeste sollen den Sandaustrag in angrenzende Flächen verhindern. Eine Aufwertung der Fläche erfolgt durch ein zusätzliches Spielgerät (Schaukel) und eine Fahrbahn für Kinderfahrzeuge.
Die Fläche westlich des Gebäudes soll als ruhigerer Bereich genutzt werden. Der an die Küche angrenzende Bereich erhält Hochbeete für Kräuter und Gemüse. Ein vorhandenes Spielgerät wird umgesetzt. Die Fläche hinter der Turnhalle soll als nicht gestalteter „wilder“ Bereich genutzt werden.
Vorhandene Bäume und große Sträucher bleiben weitestgehend erhalten.

3. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Energieeffizienz
Sowohl für die Sanierung des Bestandes als auch für den neuen Zwischenbau mit Erweiterung wird der Standard „Effizienzgebäude 40“ erreicht.
Zwei Drittel des Ertrags der In-Dach-PV-Module kann in der KITA verbraucht werden, circa ein Drittel im benachbarten Schulgebäude.

Nachhaltigkeit
Für beide Gebäudeteile (Bestand und Neubau) werden die Auswirkungen auf den Klimawandel als gering eingestuft. Insbesondere durch die Wiederverwendung von großen Teilen des Bestandsgebäudes wird graue Energie erhalten, was aus Nachhaltigkeitsaspekten positiv zu bewerten ist.

4. Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen laut Kostenberechnung vom 20.11.2025 4.454.417,91 Euro brutto inklusive der Bauverwaltungskosten.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten
KG 100	Grundstück	- EUR
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	151.926,73 EUR
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.517.510,75 EUR
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	604.896,84 EUR
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	283.417,60 EUR
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	111.980,17 EUR
KG 700	Baunebenkosten **ohne BVK**	818.487,39 EUR
	Sonstiges	- EUR
	Zwischensumme	3.176.981,19 EUR
	Mehrwertsteuer 19%	603.626,43 EUR
	Aufrundung	- EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		4.150.981,19 EUR
Bauverwaltungskosten (BVK)		303.436,72 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK		4.454.417,91 EUR

Die erhöhten Personalkosten resultieren aus der Erweiterung der Einrichtung nach der Sanierung. Diese werden im laufenden Stellenschaffungsverfahren anhand der gesamten Bedarfsplanung wie jedes Jahr mit DIP ins Verfahren eingespeist.
Die Folgekosten für Unterhalt und Bewirtschaftung betragen ca. 47.503,00 Euro/Jahr.

5. Finanzierung/Fördermittel

Die Maßnahme ist im MIP unter der Nummer 1271 eingestellt.
Die Maßnahme ist als Einzelmaßnahme nach dem Bayerischen Finanzausgleichsgesetz (BayFAG) förderfähig. Es werden Zuweisungen in Höhe von circa 1.270.793 Euro erwartet.
Für das Gebäude wird eine energetische Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW) in Anspruch genommen - für den Sanierungsteil wird zum jetzigen Planungsstand ein Effizienzgebäude 40 + WPB-Bonus (WPB=Worst Performing Building) erzielt werden, mit einer maximalen Zuschusshöhe von 217.000 Euro.

6. Zeitliche Umsetzung

Der aktuelle Terminplan sieht folgende Eckdaten vor:
- 09/2026: Baubeginn
- 07/2028: Baufertigstellung
- 11/2028: Übergabe an Nutzer