

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Technische Abteilung
Verfasser/in
Pfaff, Katarina

Vorlagen-Nr.
651/11/2021
Aktenzeichen
65 12 410

Anlagedatum
12.04.2021

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	27.04.2021	Ö	Anhörung
Bau- und Umweltausschuss	04.05.2021	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	20.05.2021	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

KiGa Bienenkorb, Erweiterung um eine Gruppe & Sanierung Turnraum - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

1. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Bau der in der Vorlage dargestellten Baumaßnahme zu beschließen.
2. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss der in der Vorlage dargestellten Baumaßnahme.

Anlagen

- Planzeichnungen vom 19.03.2021
- Kostenberechnung AB Knöpfe (folgt allerspät. zum BUA, da Bestandsaufnahme der Sparren Bewegungsraum gerade erfolgt)

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von 954.180,68 Euro nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

ja, in Höhe von jährlich ... Euro nein

Erläuterung:

- Aufwendungen zum baulichen Unterhalt
- Abschreibung über 67 Jahre

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

ja nein

unter

Investitionsmaßnahme I36500080012: KiGa Bienenkorb - Erw. um eine Gruppe

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

ja nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

Anfang 2020 wurde das Architekturbüro Knöpfel mit einer ersten Grobkostenschätzung zur Sanierung des Bewegungsraumes / Mehrzweckraumes der Kindertagesstätte Bienenkorb in Karsau beauftragt. In diesem Raum gibt es seit geraumer Zeit ein Schimmelpilzproblem, welches nur durch eine großflächige Sanierung von Dach, Fassade und Fenstern beseitigt werden kann.

Im Zuge der Erarbeitung der Kosten, wurden die Gedanken über den bestehenden Verbindungsgang im östlichen Teil des Gebäudes ausgeweitet. Dieser ist energetisch in ebenso keinem guten Zustand (Baujahr 1977, Dach nicht isoliert, 2-fach Verglasung), da er im Sommer zu warm und im Winter zu kalt ist und deshalb nur bedingt von den Kindern zum Spielen genutzt wird. Während dieser Überlegungen und unter Berücksichtigung, dass der Bedarf an Kindergartenplätzen hoch ist, kamen erste Ideen auf, im Zuge einer möglichen Baumaßnahme zur Schimmelsanierung und der energetischen Sanierung des Verbindungsganges, gleichzeitig um eine Gruppe zu erweitern. Hierzu würde der Verbindungsgang jedoch nicht saniert, sondern abgerissen und in das Gebäude Innere verlagert werden, damit an dessen Stelle die Erweiterung erfolgen kann.

Die Notwendigkeit der Schimmelsanierung, aber auch der Schaffung weiterer Kindergartenplätze bewog die Stadtverwaltung dazu das Architekturbüro Knöpfel mit den ersten 4 Leistungsphasen für die Sanierung des Bewegungsraumes und der Erweiterung um eine Gruppe zu beauftragen. Die Haushaltsmittel wurden auf Grundlage der ersten Grobkostenschätzungen des AB Knöpfel, durch das Amt für Gebäudemanagement für die HH-Jahre 2021 (750.000 €) und 2022 (250.000 €) angemeldet.

Der Entwurf der Erweiterung um eine zusätzliche Gruppe wurde im Wesentlichen auf dem Stand von Anfang 2020 weiterverfolgt und detaillierter ausgearbeitet. Der bestehende Verbindungsgang wird bis auf die Bodenplatte abgerissen werden. Ein eher dunkler Gruppenraum im Bestand wird verändert. Hieraus wird ein Intensivraum und der neue Flur als Verbindung zum Bewegungsraum. Dieser so entfallene Gruppenraum aus dem Bestand findet in der Erweiterung, neben dem neu geschaffenen Gruppenraum (zusätzlich 25 Kinder, Ü3), Platz. Anschließend an die beiden Räume befindet sich eine neue Terrassenfläche, welche nicht nur zum Spielen einlädt, sondern welche auch den Übergang in das Außengelände schafft.

Die gesamte Erweiterung ist in Holzbauweise geplant, nachhaltig und je nach Verfügbarkeit mit Holz aus dem Schwarzwald. Dies stellt für die örtlichen Gegebenheiten zudem die wirtschaftlichste Lösung dar, da das bestehende Gelände und der geplante Bauplatz nur eingeschränkt mit Baumaschinen zu befahren sind. Der große Baumbestand im Außenbereich soll erhalten bleiben, was das Aufstellen eines für die Baumaßnahme angepassten Baukrans jedoch fast unmöglich macht. Dieser müsste so hoch sein, dass er über die Bäume schwenken kann. Des Weiteren ist die Zufahrt mit Betonwagen und Bagger fast nicht möglich und könnte nur durch zusätzliche Maßnahmen (Betonpumpe, viel Ausführung in Handarbeit, längere Bauzeit, etc.) erreicht werden. Zudem ist der Baugrund sehr weich, weshalb eine konventionelle Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten aus Stahlbeton nicht so geeignet ist, wie die geplante Pfahlgründung. Auf dieser kann anschließend sehr gut der Holzbau errichtet werden. Ein weiterer Vorteil ist die kürzere Bauzeit bei der Ausführung in Holz. Was dem geplanten Fertigstellungstermin im März 2022 entgegen kommt (Stichtag der FAG-Zuweisungen für ein ganzes Jahr ist jeweils der 01.März).

Für die Sanierung des Bewegungsraumes ist der Rückbau des Daches, im Idealfall mit Erhalt der Konstruktion (Sparren) geplant. Die Substanz der Sparren wird gerade geprüft, danach entscheidet sich ob sie erhalten werden können. Das Dach wird neu gedämmt und gedeckt. Die bestehende Verglasung wird ausgebaut, durch neue 3-fach Verglasung ersetzt und mit neuem Sonnenschutz versehen. Die restlichen Wandflächen werden gedämmt. Die abgehangene Decke wird entfernt. An deren Stelle wird eine neue abgehangene Decke die gleichzeitig den Schallschutz verbessert, angebracht. Die Schimmelsanierung wird durch

einen Bauphysiker begleitet werden, so dass die Problematik resultierend aus der Bausubstanz zielgerichtet beseitigt werden kann.

Parallel zu den Gremien Terminen zum Baubeschluss wird Anfang Mai der Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden. Sobald der Baubeschluss gefasst ist und die Baugenehmigung vorliegt, ist im Sommer dieses Jahres der Baubeginn geplant.

Die Kostenberechnung weist aktuell eine Summe von 955.000 € brutto, Sanierung inklusive Erweiterung aus. Je nachdem ob die Sparren des Bewegungsraumes erhalten bleiben können, kommen hier noch ca. 35.000 € hinzu. Eine ggf. aktualisierte Kostenberechnung liegt in den nächsten Tagen vor und wird noch vor den Sitzungsterminen über das Ratssystem verteilt.