



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

1. Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	30.11.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2020	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☐ in voller Höhe ☒ teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

1.300.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto)	1.640.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)/.	140.000,00 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)	1.500.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten	_____ €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der Durchführung der Maßnahme	_____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse)/.	_____ €
--	---------

Jährliche Belastungen	_____ €
-----------------------	---------

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- Umbau und Erweiterung der Kita Griesheim entsprechend der Entwurfsvariante 2: Teilabbruch des älteren Bestandsgebäudes in Verbindung mit einem Neubau mit zwei Krippengruppen und ein Bistro einschl. Nebenräumen sowie den Umbau der Sanitärräume in der bestehenden Kindertagesstätte.
- Der Nachfinanzierung in Höhe von 200 TEUR im Rahmen des Nachtragshaushalts 2021 wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Würtz, Christoph	82-2570	28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

Sachverhalt/Begründung:

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen tragen zu den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg bei:

Ziel B1:

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

Ziel C1:

Für alle Kinder von 1-6 Jahren wird in Offenburger Vorschuleinrichtungen eine qualitativ hochwertige Betreuung mit guten Bildungs- und Erziehungskonzepten bedarfsgerecht angeboten.

Ziel E3:

Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um 60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

1. Anlass:

Die Bedarfsplanung der Stadt Offenburg erfolgt trägerübergreifend und zentral gesteuert. Die Bedarfsmeldungen der Eltern werden über ein zentrales Anmelderegister (ZAR) erfasst. Diese Erfassung der Elternangaben und -wünsche in einer zentralen Datenbank sind die Grundlage für die trägerübergreifende gemeindliche Bedarfsplanung.

Nachdem der durch das oberhalb der ursprünglichen Bevölkerungsvorausberechnung liegende Bevölkerungszuwachs und die höheren Geburtenraten verursachte Engpass weitestgehend beseitigt ist, muss aus Sicht des Fachbereiches 9 schwerpunktmäßig wieder stärker im Fokus stehen, dass Kindergarten- und Krippenplätze möglichst für alle ortsnahe zur Verfügung gestellt werden können.

Besonders in einer Stadt wie Offenburg mit ihren elf Ortschaften genügt es nicht, wenn die Zahl an Plätzen zwar insgesamt ausreicht, diese aber nicht überall ortsnahe zur Verfügung stehen.

Aus der Struktur der Stadt mit elf Ortsteilen und den daraus resultierenden Wegstrecken ergeben sich zwei Anforderungen: die Entfernung von max. 5 km ist einzuhalten und es muss mit einer Auslastung von 95 % geplant werden. Eine höhere Auslastung ist nur temporär zur Abfederung von Spitzen möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

Mittel- bis langfristig sollte erreicht werden, dass auch auswärtige Kinder wieder in stärkerem Umfang in den Offenburg Einrichtungen betreut werden können, gerade weil Offenburg vielen auswärtigen Personen Arbeitsplätze bietet und dieser „weiche Faktor“ für den Wirtschaftsstandort Offenburg wichtig ist.

Zur Erreichung dieses Ziels gilt es nun für den Ortsteil Griesheim zehn zusätzliche Krippenplätze für unter 3-jährige Kinder und 30 Essplätze für die Kinder in der gesamten Kita zu schaffen. Zwölf Krippenplätze und 3 Gruppenräume für Kinder über 3 Jahren sind in der Einrichtung bereits vorhanden.

2. Planung

Die Kita Griesheim besteht momentan aus zwei Gebäuden, welche durch eine Freifläche voneinander getrennt sind. Eine bauliche Verbindung gibt es bisher nicht, demzufolge ist der betriebliche Ablauf im Kindergarten nicht optimal.

- Im älteren zweigeschossigen Bestandsgebäude (Zum Gottsacker 2), errichtet im Jahr 1908, sind im Erdgeschoss Räume für eine Krippengruppe mit erforderlichen Nebenräumen eingerichtet, welche allerdings nicht den Vorgaben des Kommunalverbands für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) entsprechen und umgebaut werden müssen.
Das Gebäude ist im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt, welche sich allerdings auch auf einen Teilbereich des Erdgeschosses erstreckt.
- Im neueren eingeschossigen Gebäude (Zum Gottsacker 2a), errichtet in den 1970-er Jahren, befinden sich 3 Gruppenräume einschl. Nebenräumen mit WC-Anlagen, Küche und Personalraum. In der Teilunterkellerung des Gebäudes sind Technikräume vorhanden.
Auch in diesem Gebäude sind nach Vorgaben der KVJS Umbauarbeiten erforderlich; so müssen z.B. die WC-Anlagen erweitert werden.

Mit dem Ziel das Gesamtgebäude zu erweitern, um den erforderlichen Raumbedarf abzubilden ist somit die Planungsaufgabe an den Fachbereich 5 gestellt: Es gilt zu prüfen wie mögliche Erweiterungsflächen in den Freiraum zwischen den beiden Bestandsgebäuden eingepasst werden können.

Die Verbesserung des Brandschutzes an beiden Bestandsgebäuden ist ebenso Teil der Aufgabe wie die Umsetzung von energetischen Maßnahmen am neueren Bestandsgebäude:

Bereits im Jahr 2013 wurde im Zuge einer Dachsanierung eine verbesserte Wärmedämmung aufgebracht und auch die Außenwände wurden mit einem Vollwärmeschutz versehen. Die Fenster und der Sonnenschutz allerdings sind noch bauzeitlich und sollen nun im Zuge der Umbaumaßnahmen ausgetauscht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

Weitere energetische Optimierungen werden erreicht durch ein neues Energienetz zwischen Schule, Halle und Kita als Nahwärme- u. Stromverbund mit einer Energie- und Heizzentrale in der Halle. Auf dem Dach der Schule soll eine PV-Anlage mit ca. 36 kWp installiert werden, deren Stromertrag sehr gut durch den Stromverbund Schule-Halle-Kita für den Eigenverbrauch genutzt werden kann.

Die Mittel sind im DHH unter dem Titel „Erhöhung der Quote erneuerbarer Energien, PV-Anlagen“ bereitgestellt und damit nicht Teil der für den Kita-Umbau benötigten Finanzmittel.

Die Arbeiten hierfür werden aber zeitgleich mit dem Umbau und der Erweiterung des Kindergartens ausgeführt. Ein Teil der Maßnahme ist dabei der Rückbau der bestehenden Zentralheizung im Untergeschoss des neueren Bestandsgebäudes und der Einbau einer Wärmeübergabestation für die geplante Versorgung mit Nahwärme aus der Gottswaldhalle.

Bereits im Zeitraum von 2017 bis 2019 wurde im Fachbereich 5.3 an einer Verwirklichung des schon damals bestehenden zusätzlichen Raumbedarfs gearbeitet. Das seiner Zeit ausgearbeitete Entwurfskonzept, ausgehend vom Erhalt des älteren Bestandsgebäudes, wurde ab 2020 neu bewertet und in einer Vorentwurfsphase durch zusätzliche Varianten erweitert.

Überlegungen, das ältere der beiden Bestandsgebäude teilabzubrechen und auch die damit entfallenden Flächen zusätzlich zu den geforderten Erweiterungsflächen neu zu schaffen, spielen dabei eine wesentliche Rolle.

Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass das Fußbodenniveau dieses Gebäudes um ca. 90 cm sowohl gegenüber dem Außenbereich als auch dem Fußbodenniveau des neueren Bestandsgebäudes höhenversetzt ist.

Dies erweist sich als großes Hindernis für eine zeitgemäße barrierefreie Anbindung eines neu zu erstellenden Gebäudeteils als Anbau an den Bestand, zumal heutzutage in der Kleinkindpädagogik der inklusive Gedanke mit in den Vordergrund gestellt wird.

Grundlage für den zu fassenden Baubeschluss sind nun zwei Entwurfsvarianten mit unterschiedlichen Ansätzen, welche beide durch den Fachbereich 5.3 in gleicher Bearbeitungstiefe mit Planung und Kostenberechnung erstellt wurden.

Beiden Varianten liegen sowohl die Abstimmungen mit den Nutzern vor Ort und dem Fachbereich 9, Abteilung Familie, Jugend und Senioren als auch die Klärung der baurechtlich-planerischen Vorgaben durch den Fachbereich 3, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung zugrunde:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

2.1 Variante 1:

Mit Variante 1 wird die gestellte Entwurfsaufgabe wie folgt gelöst (s. Anlage, Planunterlagen V1):

- Das bestehende ältere Gebäude wird erhalten und durch Veränderung von Raumzuschnitt in der Nutzung optimiert. Dem Grunde nach bleiben die bereits bestehenden 12 Krippenplätze hierbei erhalten.
- Ein neuer Verbindungsbau zwischen den beiden Bestandsgebäuden schafft im Wesentlichen die gewünschten Erweiterungen durch eine zusätzliche Krippengruppe mit 10 Plätzen für unter 3-jährige Kinder und 30 Essplätze für die Kinder im gesamten Kindergarten.

Somit entsteht durch den Anbau eines ca. 230 m² großen, eingeschossigen Gebäudes zusammen mit den Gruppen für Kinder über 3 Jahren eine Einrichtung für insgesamt ca. 72 Kinder.

Mit dem Anbau wird ein Gruppenraum mit Schlafrum, ein WC für Menschen mit Einschränkung, ein Bistro mit 30 Essplätzen, inkl. Küche und Nebenräume, ein Müllraum und ein Abstellraum für Kinderwagen und für Kinderbusse der Krippe geplant.

Das Gebäude wird auf einer massiven Stahlbetonplatte und mit Außen- und Innenwänden sowie einer Dachkonstruktion in Brettsperrholzbauweise errichtet. Vorgesehen ist eine Fassadenbekleidung aus Holzschalung und die Begrünung des Flachdachs. Die Vorgaben der städtischen Energieleitlinie werden durch das Erreichen des KfW-55 Standards für den Neubauteil erreicht. Darüber hinaus erzielt das Gebäude durch die Holzbauweise eine CO²-Einsparung von ca. 53 Tonnen.

Das ältere Bestandsgebäude wird vom Neubau über eine Treppe erschlossen, die die Höhendifferenz von ca. 90 cm überwindet. Eine barrierefreie Anbindung ist nicht möglich. Die Fläche für eine entsprechend lange Rampe ist nicht vorhanden. Der Einbau eines Aufzuges ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen.

Die Raumaufteilung wird aus betrieblichen Gründen und nach Vorgaben des KVJS geändert:

Es werden neue Sanitärräume mit WCs für Kinder und Erwachsene eingebaut; der bestehende Gruppenraum für zwölf Kinder unter 3 Jahren mit Schlafrum, Materialraum und Wickelraum wird neu organisiert.

Des Weiteren ist ein Personalraum, ein Aufenthaltsraum für das Personal und ein Büroraum vorgesehen.

Schwierigkeiten bei der brandschutztechnischen Bewertung macht die derzeitige Mischnutzung des älteren Bestandsgebäudes mit der separaten Wohnung im Obergeschoss und zugehörigen Teilflächen, wie z.B. der Küche im Erdgeschoss.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

Bei der baulichen Umsetzung der Variante 1 sind zur Problemlösung erhebliche Aufwendungen zu betreiben, welche in der Bewertung der Baukosten allerdings auch berücksichtigt sind.

Es ergeben sich weitere Schwierigkeiten hinsichtlich des Brandschutzes:

So ist der zweite Rettungsweg zwar über den notwendigen Flur 1 zum Bestandstreppehaus vorhanden, allerdings verfügen die Aufenthaltsräume nicht über einen direkten Ausgang ins Freie verfügen, sodass der Flur als notwendiger Flur auszubilden ist und somit von allen Brandlasten (auch Ausstattung, Möbel etc.) befreit sein muss, was jedoch erfahrungsgemäß in der Praxis schwer sicherzustellen ist.

Eine energetische Sanierung der Außenbauteile des älteren Bestandsgebäudes wird empfohlen. Sinnvoll ist hier die Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss, die Dämmung der Außenwände zumindest an drei Seiten des Gebäudes sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. In der Kostenberechnung sind hierfür 115 TEUR eingestellt. Nicht berücksichtigt sind hierbei energetische Verbesserungen am zweigeschossigen Wohnteil.

Für die Anpassung der Außenanlagen im Bereich der neuen Baumaßnahme sind Kosten in Höhe von 108 TEUR berücksichtigt.

In Verbindung mit dem Anschluss des Gebäudes an das interne Nahwärmenetz können auch im älteren Bestandsgebäude neue Heizflächen in den Räumen des Kindergartens installiert werden und damit die vorhandene Ofenheizung (Heizöl) ersetzen.

2.2 Variante 2:

Variante 2 liegt folgender Entwurfsansatz zur Lösung der Aufgabe zugrunde (s. Anlage, Planunterlagen V2):

- Teilabbruch des höhenversetzten bestehenden älteren Gebäudes (Zum Gottsacker 2), verbunden mit dem Vorteil die derzeitige Mischnutzung im Gebäude aufzugeben und das verbleibende, ortsbildprägende Gebäude komplett einer externen Nutzung zuzuführen.
- Errichtung eines Neubaus mit den gewünschten Erweiterungen durch eine zusätzliche Krippengruppe mit 10 Plätzen für unter 3-jährige Kinder und 30 Essplätzen für die Kinder im gesamten Kindergarten sowie die flächenoptimierte Bereitstellung der durch den Teilabbruch entfallenden Räumlichkeiten für die bereits vorhandenen 12 Krippenplätze.

Durch den Abbruch des Anbaus an das Wohngebäude (Zum Gottsacker 2) wird Platz für einen Neubau mit 2 Krippengruppen für insgesamt 22 Kinder einschl. den erforderlichen Nebenräumen geschaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

Ebenso ist ein Bistro für alle Kinder der Kindertagesstätte in dem Gebäude untergebracht. Der gesamte Bereich der Kindertagesstätte ist barrierefrei erschlossen. Geplant ist der Bau eines ca. 365 m² großen, eingeschossigen Gebäudes, das zwischen dem, dann komplett zum Wohnen nutzbaren, westlichen Gebäudeteil und dem neueren Bestandsgebäude eingefügt wird. Mittels „Glasfuge“ wird der Neubau optisch ansprechend an das historische Wohnhaus angebunden.

Im neu erstellten Bereich werden zwei Gruppenräume mit Schlafräum und Materialraum, ein WC für Menschen mit Einschränkung, das Bistro mit Küche, ein Abstellraum für Kinderbusse der Krippenkinder und Kinderwagen realisiert. Ebenso werden die notwendigen Büro- und Aufenthaltsräume für das Personal des Kindergartens integriert.

Analog Variante 1 soll auch hier der Neubau in einer Holzbauweise mit einer begrünten Dachfläche auf einer tragenden Bodenplatte errichtet werden. Mit dem geplanten Baustandard werden die Anforderungen an ein KfW-55 Gebäude erreicht; die CO²-Einsparung durch die Holzbauweise beträgt bei dieser Variante sogar 86 Tonnen.

Der größte Vorteil der Variante 2 besteht darin, dass aus beiden Krippenräumen der geforderte zweite bauliche Rettungsweg über die Terrasse in den Außenbereich und somit eine schnelle Evakuierung im Gefahrenfall sichergestellt werden kann. Dies ist besonders im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und die motorische Entwicklung der Kinder von Bedeutung. Die Aufenthaltsräume sind ebenerdig und verfügen alle über einen direkten Ausgang ins Freie, weshalb der Flur als kommunikativer Spielflur ausgebildet werden kann. Dieser darf Brandlasten enthalten, wenn aus den einzelnen Gruppenbereichen ein direkter Ausgang ins Freie sichergestellt ist.

Für die Anpassung der Außenanlagen im Bereich der neuen Baumaßnahme sind in der Kostenberechnung 108 TEUR vorgesehen

3. Planungsbeteiligte

Um die erforderliche Planungstiefe für eine verlässliche Kostenberechnung zu erreichen, wurden seitens der Verwaltung bereits folgende Planungsleistungen extern vergeben und / oder selbst erbracht.

Gebäudeplanung:	Stadt Offenburg, FB 5, Abt. 5.3 Planung
Freianlagenplanung:	Stadt Offenburg, FB 5, Abt. 5.1 Grünflächen, Umweltschutz
Tragwerksplanung:	RS Ingenieure, Achern
Baugrunduntersuchung:	Hydrosond Geologisches Büro, Rheinmünster
Planung TGA- Elektro:	Planungsbüro Schwendemann, Haslach
Planung TGA- HLS:	Gieringer HLSK Planung & Gutachten, Oberkirch
Bauschadstoffuntersuchung:	Weber-Ingenieure, Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Würtz, Christoph	82-2570	28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

4. Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Anmeldung zum DHH 2020/2021 wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich 9.3 anhand eines Raumprogramms eine Flächenzusammenstellung skizziert. Auf Basis dieser Skizze wurde ein Kostenvolumen von 1.300 TEUR geschätzt. Diese Schätzung diente als Grundlage für die Haushaltsanmeldung. Inzwischen wurde anhand der differenzierten Entwurfsplanung auch unter Hinzuziehung von Fachplanern eine Kostenberechnung für beide vorliegenden Entwurfsvarianten erarbeitet.

Mit der Fortschreibung der Entwurfsplanung und unter Beteiligung der weiteren Fachplanungsbüros wurden die technischen und baulichen Standards definiert und bewertet. In diesem Zug wurde die Kostenschätzung zur Kostenberechnung nach DIN 276 fortgeschrieben, wie in Tabelle 1 dargestellt.

Die Kosten wurden dabei auf Leistungsbereichsebene nach Kostenkennwerten des Baukosteninformationsdienstes der Architektenkammer (BKI) bzw. über verwaltungsinterne Vergleichsgrößen ermittelt; diese können jedoch konjunkturbedingt schwanken, da sich nach wie vor eine Hochkonjunktur im Baugewerbe abzeichnet.

Grundlage für die Kostenberechnung ist die nachhaltige Bauweise in Brettsperrholz. Eine alternative konventionelle Massivbauweise mit Mauerwerk und Wärmedämmverbundsystem ist nur unwesentlich preisgünstiger. Eine Minderung um 3-5 % ist hierbei realistisch.

Die Kosten für die Ausstattung (KG 600) konnten gegenüber dem ursprünglichen Ansatz um ca. 60 TEUR reduziert werden, da lediglich die Ausstattung für die neue Krippengruppe aktuell als investive Größe zu berücksichtigen ist.

Die Kosten der Baumaßnahme sind allerdings nicht komplett durch die Stadt Offenburg zu tragen. Es gibt momentan einige Zuschüsse, die abgerufen werden können. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft über das Förderprogramm KLIMOPASS werden die Verbesserung der Sonnenschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden nach Variante 1 mit 5 TEUR aus Landesmitteln gefördert. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert bei Variante 1 die Ausführung im KfW-55 Standard mit 10,5 TEUR Tilgungszuschuss und den Umbau des älteren Bestandsgebäudes im KfW-100 Standard mit 21 TEUR Tilgungszuschuss.

Bei Ausführung von Variante 2 beträgt die Förderung 3 TEUR aus dem Förderprogramm KLIMOPASS und für die Bauausführung des Neubaus nach KfW-55 Standard 17 TEUR als Tilgungszuschuss.

Das Regierungspräsidium Freiburg fördert die Schaffung neuer Krippenplätze in der Kita Griesheim mit einer Gesamtsumme von 120 TEUR. Dies ist die maximal zu erzielende Förderung von 12 TEUR pro neu geschaffenem Krippenplatz.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Würtz, Christoph

Tel. Nr.:
82-2570

Datum:
28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

Somit könnten bei der Realisierung nach Variante 1 insgesamt 156,5 TEUR Fördermittel generiert werden, bei der Variante 2 wären dies 140 TEUR (s. Tabelle 1).

Im Vergleich zu den 2019 prognostizierten Gesamtbaukosten liegt damit eine Abweichung um 15,15 % der Kosten vor. Diese befindet sich innerhalb der Toleranzen von +/- 20 % im Rahmen der Kostenberechnung.

Die zusätzlichen Leistungen, die zum Zeitpunkt der Kostenprognose noch nicht geplant waren, im Zuge der Kostenberechnung jedoch als notwendig erkannt wurden, sind berücksichtigt. Dies betrifft vor allem die energetische Sanierung und die statische Ertüchtigung der Tragstruktur des älteren Bestandsgebäudes.

Tabelle 1: Kostenberechnung nach DIN 276, Grundlage Entwurf

Erweiterung Kita Griesheim		Budget DHH 2020/21	Kosten Variante 1 (Anbau)	Kosten Variante 2 (Neubau)
KG 200	Herrichten + Erschließen	41.000 €	26.000 €	27.000 €
KG 300	Baukonstruktion	530.000 €	718.000 €	751.000 €
KG 400	Techn. Anlagen	300.000 €	418.500 €	368.000 €
KG 500	Außenanlagen	108.000 €	107.000 €	145.000 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	85.000 €	25.000 €	25.000 €
KG 700	Baunebenkosten	236.000 €	314.000 €	321.000 €
	Kosten brutto	1.300.000 €	1.608.500 €	1.637.000 €
zuzüglich	Energetische Verbesserung altes Bestandsgebäude		115.000 €	
	Gesamtkosten brutto	1.300.000 €	1.723.500 €	1.637.000 €
abzüglich	Förderung	0 €	156.500 €	140.000 €
	Kosten Stadt Offenburg	1.300.000 €	1.567.000 €	1.497.000 €
	Abweichung in %	100,00 %	120,54 %	115,15 %

Die Verwaltung schlägt vor die Ausführung nach Variante 2 zu realisieren.

Die aktuellen Kosten für den Umbau und die Erweiterung der Kindertagesstätte Griesheim nach Variante 2 (Neubau) betragen 1.497 TEUR. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Förderung in Höhe von rund 140 TEUR ergibt sich ein Nachfinanzierungsbedarf in Höhe von 200 TEUR.

Die Deckung des Fehbetrages erfolgt durch Bereitstellung im Nachtragshaushalt 2021.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Würtz, Christoph	82-2570	28.10.2020

Betreff: Baubeschluss Erweiterung Kita Griesheim,
Zum Gottsacker 2, 77652 Offenburg-Griesheim

5. Terminplan

Entwurfs- und Genehmigungsplanung:	04/2020 – 12/2020
Ausführungsplanung u. Ausschreibung:	12/2020 – 07/2021
Vergabe:	01/2021 – 09/2021
Bauphase (Abbruch Bestand + Neubau)	05/2021 – 10/2022
Fertigstellung/ Inbetriebnahme:	10/2022

6. Fazit

Die Verwaltung schlägt vor die Ausführung nach Variante 2 (Teilabbruch und Neubau) zu realisieren. Aufgrund der räumlichen Qualitäten, der finanziellen Bewertung und der Beurteilung der Nachhaltigkeit zeigen sich hier eindeutig Vorteile gegenüber der Variante 1 (Anbau/ Umbau des Bestandsgebäudes).

Auch aus Sicht des Brandschutzes ist Variante 2 eindeutig zu bevorzugen. Durch die bauliche Trennung mittels Brandwand kann der Neubau separat betrachtet werden und ist somit nach Landesbauordnung lediglich in die Gebäudeklasse 3 einzustufen. Bei der Variante 1 und der damit einhergehenden baulichen Verbindung zum Bestand, ist die gesamte Kita in Gebäudeklasse 4 einzustufen, wodurch sich höhere Anforderungen an die tragenden und aussteifenden Teile ergeben würden.

Die Nutzer favorisieren aufgrund der Vorteile beim betrieblichen Ablauf ebenfalls die Variante 2.

7. Anlagen, nicht maßstäblich

Lageplan, Var. 1
Grundriss EG, Var. 1
Schnitt, Var. 1
Ansichten Var. 1

Lageplan, Var. 2
Grundriss EG, Var. 2
Schnitt, Var. 2
Ansichten Var. 2