

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.3
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Langeneckert, Karina,
Thomann Andrea

Tel. Nr.:
82-2436
82-2386

Datum:
10.09.2012

1. **Betreff:** Kindertagesstätte Bühl, Baubeschluss Neubau Kindertagesstätte

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	24.09.2012	öffentlich
2. Ausschuss für Familie und Jugend	01.10.2012	öffentlich
3. Gemeinderat	15.10.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Ortschaftsrat Bühl, der Haupt- und Bauausschuss und der Ausschuss für Familie und Jugend empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Das alte Schulhaus in Bühl wird abgebrochen.
2. Auf dem Grundstück wird eine Kindertagesstätte für zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen erstellt.
3. Der Kostenrahmen für die Baumaßnahme wird auf der Grundlage der Kostenschätzung mit 1,7 Mio. € definiert (Baukostenindex Mai 2012).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.3	Langeneckert, Karina,	82-2436	10.09.2012
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann Andrea	82-2386	

Betreff: Kindertagesstätte Bühl, Baubeschluss Neubau Kindertagesstätte

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Die Maßnahme dient im Wesentlichen dem Strategischen Ziel 9:

Realisierung des Anspruchs auf öffentlich geförderte Kleinkinderbetreuung, -bildung und -erziehung ab dem 1. Lebensjahr

2. Ausgangslage

Konstante Kinderzahlen in Bühl und Weier, eine steigende Inanspruchnahme der Kinderbetreuung im Segment der unter 3-jährigen, eine nicht mehr renovierbare Bausubstanz im alten Kindergarten Bühl und schließlich die Zuordnung von Bühl zum Grundschulbezirk Griesheim führten zur Entscheidung, in Bühl das alte Schulhaus für Unterrichtszwecke aufzugeben und zur Kindertagesstätte umzubauen (Beschluss des Gemeinderates vom 26. März 2012, Sitzungs-Drucksache 020-1-1/12). Mit diesem Beschluss konnte ein jahrelanger Suchlauf beendet werden.

3. Sachverhalt

3.1 Darstellung des Planungsprozesses

Auf der Grundlage des oben genannten Beschlusses wurde das alte Schulgebäude auf einen Umbau für eine Kindertagesstätte mit 65 Kindern in zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen überprüft. Diese Größe ist aktuell und mittelfristig für die Kindergarten- und Krippenkinder aus Bühl sowie die Krippenkinder aus Weier notwendig. Die Versorgung der Krippenkinder aus Weier in Bühl ist wiederum notwendig, da in Weier keine baulichen Maßnahmen für eine Krippengruppe möglich sind.

Im Planungsprozess stellte sich jedoch heraus, dass das alte Schulgebäude in Bühl von seinem Zuschnitt und seiner Größe her nicht ausreicht, um den Raumanforderungen für eine Kita dieser Größe gerecht zu werden. Deshalb wurde zusätzlich zum Umbau ein Anbau geplant, um den erforderlichen Raumbedarf abdecken zu können. In den Planungen für den Umbau wurden Maßnahmen vorgesehen, die für eine langfristige Ertüchtigung des Gebäudes zu einer funktionalen Kita notwendig sind. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme wurde am Ende des zweiten Quartals 2012 vorgelegt und lag bei einem Betrag, der über den abgerechneten Neubaukosten einer katholischen Kita gleicher Größe und Altersmischung in Hildboltsweier lag.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.3	Langeneckert, Karina,	82-2436	10.09.2012
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann Andrea	82-2386	

Betreff: Kindertagesstätte Bühl, Baubeschluss Neubau Kindertagesstätte

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnis wurde verwaltungsintern beschlossen, sowohl die Variante Neubau als auch die Variante Um- und Anbau vertieft zu untersuchen.

3.2 Darstellung der beiden Varianten

Die Planung für den Umbau sieht auf der unteren Ebene zwei Ü-3-Gruppenräume und auf der oberen Ebene zwei Krippengruppen vor. Intensivräume, Schlafräume, Lagerräume und WC-Anlagen hätten den Gruppenräumen zugeordnet werden können. Auch der obligatorische Mehrzweckraum konnte noch in der bestehenden Gebäudehülle untergebracht werden. Für das Bistro, eine Küche, einen Personalraum und ein Büro für die Einrichtungsleitung musste hingegen zusätzliche Fläche in einem Anbau vorgesehen werden. Geplant wurden relativ geringe Eingriffe in die Grundrissstruktur, aber eine zeitgemäße energetische Sanierung der Gebäudehülle und eine weitgehende Erneuerung der Technik. Die genannten Funktionsräume wurden in der vom Kommunalverband für Jugend und Soziales vorgeschriebenen Größe geplant. Die Verkehrsflächen nehmen in der Planung aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur und der Zweigeschossigkeit sehr viel Platz in Anspruch.

Als Neubauvariante kommt aufgrund des Zeitdrucks nur der Bau einer Einrichtung in Frage, bei der auf vorliegende Planunterlagen zurückgegriffen werden kann. Zuschüsse aus dem Bundesinvestitionsprogramm können nur für Baumaßnahmen realisiert werden, die bis zum 31.12.2013 bezugsfertig sind. Dieser Zeitrahmen könnte mit einer individuellen neuen Planung nicht eingehalten werden. Deshalb nahm die Verwaltung Kontakt mit dem Architekturbüro Wenz auf, welches die bereits genannte Kindertagesstätte in Hildboltsweier geplant und realisiert hatte. Herr Wenz ist damit einverstanden, dass die Planung ein zweites Mal umgesetzt wird.

Der Plan sieht die Realisierung der Kita in einem Geschoss vor. Das Gebäude ist durch seine fast kreisförmige Bauweise sehr kompakt und hat daher sehr wenige Verkehrsflächen und kurze Wege. Den Gruppenräumen zugeordnet sind Schlaf-, Intensiv- und Materialräume. Die Planung ist in Bezug auf die Raumgrößen, die Größen der Verkehrsflächen und die Zuordnung der Räume zueinander optimal gestaltet. Die Programmflächen entsprechen den Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg. Alle Gruppenräume haben Sichtbeziehungen nach außen; das Außengelände kann von jedem Gruppenraum erreicht werden. Das Gebäude ist ebenerdig, hat keine Treppen und ist deshalb auch für die Betreuung behinderter Kinder geeignet. Das Fehlen von Treppen vermindert darüber hinaus die Unfallgefahr für alle Kinder.

Das Bistro wird zum Frühstück und Mittagessen von den Kindern genutzt. Mehrzweckraum und Bistro sind über eine mobile Trennwand voneinander getrennt und können im Bedarfsfall bei geöffneter Wand gemeinsam genutzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.3	Langeneckert, Karina,	82-2436	10.09.2012
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann Andrea	82-2386	

Betreff: Kindertagesstätte Bühl, Baubeschluss Neubau Kindertagesstätte

Die Außenwände des Gebäudes sind aus Mauerwerk, die inneren Wände werden als Gipskartonständerwände ausgeführt. Das Tragwerk des Flachdachs ist aus Holz, für die Belichtung sorgen Shed-Dachoberlichter, welche die innen liegenden Bereiche mit Tageslicht versorgen und auch belüften. Die Bodenbeläge sind aus Linoleum, die Decken werden raumakustisch wirksam ausgestattet. Das Gebäude in Hildboltsweier wird durch eine Luftwärmepumpe beheizt. Das Architekturbüro geht davon aus, dass das Projekt ohne wesentliche Veränderungen in Bühl gebaut werden kann. Das Referenzobjekt in Hildboltsweier ist seit einem halben Jahr in Betrieb und wird von allen Beteiligten als sehr gelungen gelobt.

Das Außenspielgelände entwickelt sich um das Haus herum. Der in nördlicher Richtung bestehende öffentliche Spielplatz soll bestehen bleiben, er wird nicht Bestandteil des Kita-Geländes.

3.2 Kosten und Zuschüsse

Die vertiefte Untersuchung der Kosten ergab keinen signifikanten Unterschied für die beiden Projekte. Sowohl der kombinierte Um- und Anbau als auch der Neubau werden zum jetzigen Planungsstand auf ca. 1,7 Mio. € geschätzt (siehe Anlage 7).

Ein größerer Unterschied ergibt sich hingegen bei den zu erwartenden Zuschüssen. Dieser orientiert sich an der Zahl der neu geschaffenen Plätze für Kinder unter drei Jahren. In der Kita Bühl werden 20 zusätzliche Plätze für Kinder unter drei Jahren geschaffen, die in der Umbauvariante einen Zuschuss von 7.000 € pro Platz und in der Neubauvariante 12.000 € pro Platz ergeben. Somit ergibt sich ein Zuschuss von 140.000 € für einen Umbau und 240.000 € für einen Neubau der Kita Bühl. Für die Umbauvariante gibt es bereits einen positiven Bescheid, für die Neubauvariante wurden weitere 100.000 € beantragt, für die nach Aussage des Regierungspräsidiums mit einem positiven Bescheid gerechnet wird.

4. Abwägung und Empfehlung der Verwaltung

Da die vertiefte Untersuchung der Kosten keine eindeutige Präferenz für eine der beiden Varianten nahe legte, hat die Verwaltung in einem gemeinsamen Abwägungsprozess von Fachbereich 5 und 9 sieben Kriterien entwickelt, an denen eine Entscheidung ausgerichtet und festgemacht werden kann. Diese Kriterien wurden mit unterschiedlichen Gewichtungen versehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.3	Langeneckert, Karina,	82-2436	10.09.2012
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann Andrea	82-2386	

Betreff: Kindertagesstätte Bühl, Baubeschluss Neubau Kindertagesstätte

4.1 Entscheidungskriterien

a) Funktionalität

Für die Kinder und die Erzieherinnen sind die Anordnung der Gruppenräume zueinander und die jeweiligen Materialräume zu den Gruppenräumen ein wichtiges Kriterium. Diese Zuordnung lässt sich im Neubau wesentlich besser lösen als im bestehenden Gebäude.

Der Mehrzweckraum kann in der Neubauvariante mit dem Bistro zu einem Raum vereinigt werden und ist in der Neubauvariante besser ausgestattet als in der Bestandsvariante, die nur einen kleinen Mehrzweckraum zulässt. Die Belichtung insbesondere der Gruppenräume ist in der Neubauvariante optimal. Die freie Sicht für alle Kinder ins Außengelände von den Gruppenräumen ist im Neubau ebenso gegeben. Der Schallschutz, der für die Arbeit der Erzieherinnen mit den Kindern immer wichtiger wird, kann im Neubau ebenfalls optimal gelöst werden. Die Fußbodenheizung ist gerade für die Krippenkinder ein wichtiger Pluspunkt. Die Organisation der Einrichtung auf einer Ebene gegenüber einem offenen Treppenhaus mit zwei Stockwerken in der Bestandsvariante ist in Bezug auf die Unfallgefahr für alle Kinder in der Neubaumlösung besser handhabbar. Auch die Barrierefreiheit für Kinder und Erwachsene im ebenerdigen Neubau ist ein wichtiges Plus, da die Inklusion in den nächsten Jahren eine wichtige Rolle spielen wird.

Die Bestandsvariante hat 100 qm mehr Nutzfläche, die allerdings zu 80% auf Verkehrsflächen entfällt. Lediglich 20% der zusätzlichen Flächen entfallen auf Funktionsräume. Trotzdem ist das großzügigere Raumangebot ein Vorteil der Bestandsvariante. Der Mehrzweckraum kann zum Flur hin geöffnet und damit für Feste und Veranstaltungen genutzt werden. Mit einer Außentür ist auch ein Zugang vom Mehrzweckraum zum Außengelände möglich. Die Gruppenräume im unteren Geschoss haben einen Zugang zum Außengelände über ein terrassenförmig angelegtes Gartengelände.

In der Summe ist die Variante Neubau wesentlich funktionaler als ein Um- und Anbau. Die Funktionalität ist bei einer Kindertageseinrichtung von enormer Bedeutung; sie wurde deshalb mit einem Anteil von 40% in die Gewichtung einbezogen.

b) Votum der Einrichtung

Die Einrichtungsleiterin hat sich mit ihrem Team aus den oben genannten Gründen für die Neubauvariante ausgesprochen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.3	Langeneckert, Karina,	82-2436	10.09.2012
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann Andrea	82-2386	

Betreff: Kindertagesstätte Bühl, Baubeschluss Neubau Kindertagesstätte

c) Kosten

Die Gegenüberstellung der Kosten ergibt keinen signifikanten Unterschied. Es wird deshalb von gleichen Kosten ausgegangen.

d) Zuschüsse

Die Zuschüsse im Bundesinvestitionsprogramm unterscheiden sich um 100.000 € zugunsten der Neubauvariante. Hier liegen Vorteile bei der Neubauvariante.

e) Erhalt des Bestandsgebäudes

Der Erhalt eines funktionierenden Gebäudes, das mit entsprechenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu einer Kita umgewandelt werden kann, ist in der Schule Bühl realisierbar. Die Kindertagesstätte entwickelt sich weitestgehend innerhalb der vorhandenen Räumlichkeiten. Hier werden Vorteile bei der Umbauvariante gesehen.

f) Umgang mit den Freiflächen

Mit dem Umbau des Bestandsgebäudes wird wenig in die Freiflächen („Park“) eingegriffen. Der Erweiterungsbau befindet sich im Wesentlichen an Stelle der offenen Pausenhalle, die abgebrochen wird. Das Außengelände wird sich zum Park hin etwas erweitern durch einen fließenden Übergang der Gruppenräume im unteren Stockwerk auf das Niveau des Parks.

In der Neubauvariante wird das Schulgebäude abgerissen und die Parksituation durch den Baubestand dicht am Gebäude verändert. Das Gebäude sitzt in seiner kreisrunden Form auf dem ehemaligen Schulgelände und ragt mit dem Außengelände ebenfalls in den Park hinein. Das eingeschossige Gebäude fügt sich durch seine geringe Höhe in den Park gut ein. In der Abwägung dieses Kriteriums gibt es einen größeren Vorteil der Bestandsvariante.

g) Energieverbrauch

In der Abwägung des Energieverbrauchs bezogen auf die Lebenszeit der beiden Gebäude hat das Neubaugebäude einen Vorteil. Das großzügigere Raumangebot der Bestandsvariante ergibt einen höheren Jahresenergieverbrauch als die kompakte Neubauvariante. Durch den erhöhten Ressourcenverbrauch beim Neubau ergibt sich jedoch nur ein geringer Vorteil der Neubauvariante.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.3	Langeneckert, Karina,	82-2436	10.09.2012
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann Andrea	82-2386	

Betreff: Kindertagesstätte Bühl, Baubeschluss Neubau Kindertagesstätte

4.2 Gesamtabwägung

Abwägung Kita Bühl Umbau im Bestand und Neubau					
Kriterien	Gewichtung	Bestand	Punkte	Neubau	Punkte
Funktionalität	40%	3	120	5	200
Votum Einrichtung	10%	1	10	4	40
Kosten	10%	4	40	4	40
Zuschüsse	10%	3	30	5	50
Erhalt Bestandsgebäude	10%	4	40	0	0
Umgang mit Parksituation	10%	5	50	2	20
Energieverbrauch Gebäudes	10%	3	30	4	40
Gesamtauswertung	100%		320		390

In der Kriterienabwägung ergibt sich ein klarer Vorteil für die Realisierung des Neubaus.

5. Zeitplan

Mit dem vorgeschlagenen Baubeschluss soll Planungssicherheit für die Kindertagesstätte und alle Planungsbeteiligten geschaffen werden, damit die Baumaßnahme vorbereitet und im Januar 2013 begonnen werden kann. Ein Zuschussantrag wurde durch den FB 9 bereits gestellt.

Die Arbeiten werden ab Januar 2013 erfolgen, beginnend mit dem Abriss des Bestandes. Die Baumaßnahme ist mit einer Bauzeit von rund 10 Monaten straff bemessen. Das Projekt muss bis Dezember 2013 bezugsfertig sein. Diese Anforderung ist Bestandteil der Zuschussbewilligung.

Baubeschluss	Oktober 2012
Beginn Abrissarbeiten gefolgt von Neubau	Januar 2013
Fertigstellung	Ende 2013

Anlage 1: EG Grundrissdarstellung Neubau

Anlage 2: Ansicht Neubau

Anlage 3: Lageplan Neubau

Anlage 4: Grundriss Gartenebene Bestandsvariante

Anlage 5: Grundriss Eingangsebene Bestandsvariante

Anlage 6: Lageplan Bestandsvariante

Anlage 7: Ansicht Bestand

Anlage 8: Kostengegenüberstellung Bestands- u. Neubauvariante