

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Neubau Kinderhaus Sofie-Haug-Berg; Baubeschluss**

**Bezug:** Vorlagen 422/2017, 251/2018 und 295/2018

**Anlagen:** 3  
1 - Neubau Sofie Haug Entwurf - Lageplan  
2 - Neubau Sofie Haug Entwurf Grundrisse EG, OG und Hanggeschoss  
3 - Neubau Sofie Haug Entwurf - Ansichten und Schnitte

---

### Beschlussantrag:

1. Der vorgelegten Entwurfsplanung wird zugestimmt. Der Neubau des Kinderhauses Sofie-Haug-Berg wird mit Gesamtkosten von 3.305.000 € gebaut.
2. Die mit der Planung bisher beauftragten Architekten und Fachingenieure werden mit den weiteren Planungsphasen nach HOAI beauftragt (stufenweise Beauftragung).

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	bis 2018	2019	2020	Gesamt
Vermögenshaushalt					
<b>Städt. Kinderhaus Sofie Haug; Ausstattung</b>	2.4642.9350.000-1003	105.000 €			105.000 €
Planungs- und Baukosten	2.4642.9400.000-1003	1.700.000 €	500.000 €	1.000.000 €	3.200.000 €
Saldo Haushaltsbelastung		1.805.000 €	500.000 €	1.000.000 €	<b>3.305.000 €</b>

### Ziel:

Neubau des Kinderhauses Sofie-Haug-Berg.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Mit den Vorlagen 295/2018 wurde der Wettbewerbsbeitrag für den Neubau der Kindertagesstätte Sofie-Haug-Berg des Büros Architekten + Partner Dannien Roller zur weiteren Bearbeitung frei gegeben.

Nun liegt für dieses Projekt die mit der Fachabteilung Kindertagesbetreuung abgestimmte Entwurfsplanung einschl. der Baubeschreibung und Kostenberechnung vor. Für die konkrete bauliche Umsetzung ist der Baubeschluss zu fassen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kindertagesstätte werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ geschaffen. Der Satzungsbeschluss soll im Mai 2019 durch den Gemeinderat erfolgen.

### 2. Sachstand

Die formale Erschließung des Neubaus erfolgt von Norden über den Rosenauer Weg. Der Baukörper zioniert das Grundstück in einen Vorbereich mit Zugang, zwei fest gebundene Pkw-Stellplätze, einige Fahrrad-Abstellplätze, der Anlieferung für die Küche und eine großzügige Freifläche. Ein Gebäudeeinschnitt markiert den Eingang. Über die Grundstückszufahrt wird der Bring- und Holverkehr der zu betreuenden Kindern per Fuß und Fahrrad als auch die Anlieferung erfolgen. Der Bring- und Holverkehr mit dem PKW wird nicht über die Grundstückszufahrt stattfinden. Im südlich gelegenen Teil des Grundstücks entsteht ein großer, geschützter Spielbereich. Eine große Holzterrasse verzahnt den Innenraum mit dem Außenraum.

Im Erdgeschoss hat man vom überdachten Eingang, der sich auf der gegenüberliegenden Seite des Foyers befindet, einen Durchblick in den Garten. Dieser Bereich bildet mit Eltern-ecke und den Garderoben das kommunikative Zentrum der Kindertagesstätte. Von hier aus erschließen sich die angrenzenden Aufenthalts- und Funktionsflächen. Auf der westlichen Seite befinden sich Küche (inkl. Umkleide), barrierefreies WC und Müllraum. Östlich vom Eingang befinden sich Leitungsbüro, Pausenraum, sowie das Personal-Besprechungszimmer. Im hinteren und ruhigen Bereich befindet sich der U3-Gruppenbereich der Krippe mit unmittelbarem Zugang zum Garten. Funktions- und Aufenthaltsräume orientieren sich zum Garten nach Süden, Nebenräume und die vertikale Erschließung nach Norden. Ein Aufzug erschließt das Gebäude barrierefrei.

Im Obergeschoss befinden sich die Ü3-Gruppenbereiche. Sie orientieren sich um einen Spielflur, der über Lichtkuppeln und die Tür-Oberlichter der südlich gelegenen Räume beleuchtet wird.

Im Hanggeschoss befindet sich der Mehrzweck- und Bewegungsraum. Die Verglasung und Einteilung der Fensterfront passt sich der Topografie an und bietet einen Ausblick in den bewaldeten Steilhang. Der Zugang zum Garten und zum Eingangsbereich gewährleistet eine vom Kindergartenbetrieb unabhängige Nutzung.

Das Gebäude soll in Holzständerbauweise auf einem massiven Sockelgeschoss errichtet werden. Der obere Teil des Gebäudes wird von einer geflammten Fassadenhülle aus Lärchenholz umhüllt. Großflächige Glaseinschnitte (Foyer, Gruppenräume, Bewegungsraum) öffnen das Gebäude nach außen. Farbakzente in kräftigen differenzierten Grüntönen unterstreichen das Konzept eines „Waldhauses“.

Innen sind neben z.T. sichtigen Holzoberflächen Gipskarton mit Anstrich an den Wänden, Akustikerelemente an den Decken sowie Linoleum bzw. Fliesen als Bodenbeläge vorgesehen. Das Gebäude wird als Passivhaus erstellt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit zentraler Therme. Die Räume werden über eine Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet und mit LED-Beleuchtungen ausgestattet. Auf dem z.T. extensiv begrünten Flachdach ist eine großflächige Fotovoltaik-Anlage geplant.

Der bereits vorhandene Außenspielbereich soll zukünftig gemeinsam mit der bestehenden Kindertagesstätte benutzt werden und wird – vor allem mit einem direkt zugeordneten Kleinkind-Spielbereich ergänzt. Zudem wird der Außenbereich nach Süden durch eine zusätzliche als Spielwiese nutzbare Fläche auf dem Nachbargrundstück erweitert.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die bereits im Wettbewerb erkennbaren Stärken des Entwurfes (einfacher Baukörper, nachvollziehbare, funktionale Raumstruktur, besondere Raum- und Aufenthaltsqualität) wurden im weiteren Planungsprozess noch deutlicher herausgearbeitet. Die vorgeschlagenen Materialien und Oberflächen sind in besonderem Maße der Bauaufgabe „Kindertagesstätte“ und der vorgefundenen, landschaftlich und topografisch geprägten Umgebung angemessen.

Gebäude und Grundrisse sind klar strukturiert und gestaltet. Der zweigeschossigen Organisation aus U3-Gruppe mit direkter Außenanbindung, den sich um das Eingangsfoyer gruppierenden Allgemein- und Personalräumen im EG sowie den Ü3-Bereichen und dem Kreativraum im OG ist funktional richtig. Die separate Zugänglichkeit und multifunktionale Nutzung des Bewegungsraumes im Hanggeschoss sind weitere Pluspunkte des Entwurfs. Die Vorgaben des Raumprogramms sind umgesetzt.

Ein Hol- und Bringverkehr für die Kinder ist im Zugangsbereich am Rosenauer Weg auf Grund der Topografie nicht möglich. Deshalb werden an der Einmündung der Dannstrasse Kiss and Ride-Parkmöglichkeiten geschaffen, von denen aus über einen Gehweg das Gebäude zu Fuß erreicht werden kann. Die Kindertagesstätte sieht dies als realistische Möglichkeit an, da bereits bei der bestehenden Einrichtung die Kinder überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht bzw. abgeholt werden.

Der vielfältige Einsatz von Holz für Konstruktion und Oberflächen insbesondere für eine Kindertagesstätte ist sinnvoll und bietet zudem die Chance, die Bauzeit zu verkürzen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, den Neubau des Kinderhauses Sofie-Haug (Berg) auf Grundlage der vorliegenden Entwurfspläne zu erstellen.

Als Nächstes sollen die Genehmigungsplanung eingereicht, die Werkplanung erstellt und die Ausschreibungen gefertigt werden. Die Vergaben sind nach den Sommerferien und der Baubeginn für Oktober 19 vorgesehen.

Parallel zu dem Planungsprozess werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen z. B. hinsichtlich Erschließung, Verkehr und Grün behandelt.

4. Lösungsvarianten

Der Baubeschluss wird nicht auf Grundlage der erarbeiteten Planung gefasst. Für die Maßnahme werden neue Rahmenbedingungen festgelegt, sie wird auf dieser Basis neu geplant.

5. Finanzielle Auswirkungen

Auf Basis der vorliegenden einzelnen Entwurfsplanungen haben die Architekten folgende Kostenberechnungen vorgelegt:

KG 200	Herrichten + Erschliessen	36.000 Euro
KG 300	Baukonstruktion	1.673.000
KG 400	Technische Anlagen	672.000
KG 500	Außenanlage	250.000
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	84.000
KG 700	Nebenkosten	601.000
<b>KG 200-700 Gesamtkosten</b>		<b>3.316.000 Euro</b>

Dazu kommen noch die Aufwendungen für die Verlegung einer vorhandenen Wasserleitung der Stadtwerke von ca. 42.000 Euro.

Die Planungen für die Außenanlage sind noch nicht abgeschlossen, da durch die gemeinsame Nutzung mit der bestehenden Kindertagesstätte z.B. noch die Weiternutzung vorhandener Spielgeräte geprüft werden muss. Daher können sich die Kosten in diesem Bereich noch verändern.

Die Kennzahlen liegen mit rd. 2.700 Euro/qm BGF und 780 Euro/cbm BRI im Bereich vergleichbarer Projekte.

Damit ergibt sich folgende Kostensituation:

Neubau Kinderhaus Sofie Haug (ohne die Leitungsverlegung)	3.316.000 Euro
Bisher sind auf den HH-Stellen 2.4642.9350.000-1003 und 2.4642.9400.000-1003 finanziert	3.305.000 Euro

Die Zuwendungen des Bundes werden mit 390.000 Euro beantragt. Diese sowie die ggf. geringfügig erforderliche ergänzende Finanzierung werden im Haushalt 2020 etatisiert.