

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss  
Ortschaftsrat Hirschau**

---

**Betreff:** **Baubeschluss Neubau dreigruppiges Kinderhaus Hirschau**

Bezug: Vorlage 455/2007, 216/2008

Anlagen: Anlage 1: Entwurf Grundrisse  
Anlage 2: Baukostenberechnung  
Anlage 3: Baubeschreibung

---

#### **Beschlussantrag:**

Das dreigruppige Kinderhaus wird nach den Plänen des Architekturbüros Ackermann & Raff auf Basis der Kostenberechnung vom 20.08.2008 in Hirschau gebaut.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Jahr: 2008	Jahr: 2009
Investitionskosten:		
Neubau	500.000 €	900.200 €

#### **Ziel:**

Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots an Kindertagesbetreuungsplätzen für Kinder zwischen ein bis sechs Jahren in Hirschau.

## **Begründung:**

### **1. Anlass:**

Das Gremium hat mit der Vorlage 255/2007 die Verwaltung mit der Planung des Neubaus eines dreigruppigen Kinderhauses in Tübingen – Hirschau beauftragt.

Über eine Mehrfachbeauftragung des Vorentwurfs und anschließende Beurteilung durch ein Gremium aus Ortschaftsrat und Verwaltung wurde der Entwurf des Büros Ackermann & Raff ausgewählt. Mit Vorlage 216/2008 wurde dieses Büro mit der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs beauftragt.

Die Entwurfsplanung ist nun abgeschlossen und kann zur Genehmigung eingereicht werden.

### **2. Sachstand**

#### Nutzungskonzept

In den bisherigen Räumlichkeiten im Alten Schulhaus sind aktuell eineinhalb Kindergarten-  
gruppen untergebracht. Im Neubau werden im OG zwei Kindergartengruppen und im Erdge-  
schoss eine Kleinkindgruppe untergebracht. Es entstehen zusätzlich zum bisherigen Betreu-  
ungsangebot weitere zehn Kleinkindplätze und fünf Kindergartenplätze.

#### Raumkonzept

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde der nach der Mehrfachbeauftragung ausgewählte  
Entwurf nochmals überarbeitet. Dabei wurde das Gebäude um 90° auf dem Grundstück ge-  
dreht. Dies führt zu einer besseren Nutzungsmöglichkeit der Außenspielflächen sowie zu ei-  
ner für den Kindergartenbetrieb günstigen Ost/West-Ausrichtung.

Die Kleinkindgruppe wird im Erdgeschoss untergebracht. Dort befinden sich ebenfalls die  
Räume für die Mitarbeiter und die Kinderhausleitung sowie der Werkraum und der Gardero-  
benbereich.

Im Obergeschoss befinden sich die Gruppenräume der beiden Kindergartengruppen mit ins-  
gesamt 50 Kindern. Der Flurbereich ist als Spielflur gruppenübergreifend nutzbar.

Im Dachgeschoss wird ein Mehrzweckraum gebaut, der als Bewegungs- und Veranstaltungs-  
raum dient und durch die separate Außentreppe auch außerhalb der Kindergartenzeiten von  
Externen als Vortrags- oder Übungsraum genutzt werden kann.

Die westliche Außentreppe macht alle Geschosse separat erreichbar und ist gleichzeitig der  
zweite bauliche Rettungsweg. Die Außenspielgeräte finden in einem Abstellraum unter der  
Außentreppe Platz.

Der Gartenbereich soll gemeinsam mit dem Kindergarten „Ein Ort für Kinder e.V.“ genutzt  
werden, der nach der anschließenden Sanierung des Alten Schulhauses in diese Räume ein-  
ziehen soll.

## Energetisches Konzept

Das Gebäude soll im KfW 60-Standard errichtet werden. Dies bedeutet, dass der Transmissionswärmeverlust am Gebäude 30% unter dem geforderten Wert der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung liegt. Der Primärenergiebedarf ist kleiner als 60 kWh/m<sup>2</sup>a. Die Beheizung des Gebäudes ist mittels einer Gasbrennwerttherme geplant. Zusätzlich wird untersucht, ob ein Anschluss des neuen Gebäudes an die Heizung im Alten Schulhaus möglich ist. Der Einbau einer raumluftechnischen Anlage mit Wärmerückgewinnung, der für das Erreichen eines KfW40- oder Passivhausstandards notwendig wäre, ist in einem Kindergarten wenig effektiv, da das Nutzerverhalten sich von dem des Wohnungs- oder Verwaltungsbaus wesentlich unterscheidet.

### 3. **Lösungsvarianten**

-----

### 4. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, den Neubau des Kinderhauses Hirschau mit 50 Kindergartenplätzen und 10 Kleinkindplätzen als Gebäude mit KfW60-Energiestandard zu beschließen und das Architekturbüro Ackermann & Raff mit den weiteren Leistungsphasen 4-9 (abschnittsweise) zu beauftragen.

Die notwendigen Fachplaner werden in der Zuständigkeit der Verwaltung nach Absprache mit den beauftragten Architekten ausgewählt.

### 5. **Finanzielle Auswirkungen**

#### 5.1 Investitionskosten und Ausstattungskosten

Nach der Kostenberechnung der Architekten zum aktuellen Entwurfsstand ist für den Neubau des städtischen Kindergartens von Investitionskosten in Höhe von 1.273.050 € auszugehen, dazu kommen Ausstattungskosten in Höhe von 124.950 €. Insgesamt entstehen für den Neubau Kosten in Höhe von 1.398.000 €.

Für die Herstellung des Gebäudes im KfW 40- oder Passivhausstandard wären ca.20 % Mehrkosten zu veranschlagen. Der für diesen Energiestandard notwendige Einbau einer Lüftungsanlage hätte zusätzlichen Flächenbedarf für die Unterbringung der umfangreichen Gebäudetechnik zur Folge. Da die Geschossflächenzahl des Grundstücks bereits durch das notwendige Raumprogramm überschritten wird, wären weitere Technikflächen nur mit einer Vollunterkellerung des Gebäudes herzustellen.

Für das neue Kinderhaus wird ein Investitionskostenzuschuss von 120.000 € erwartet. Im Haushaltsjahr 2008 ist unter der Haushaltsstelle 2.4641.9400.000 ein Betrag von 500.000 € eingestellt. Im Finanzplan sind 900.000 € für das Jahr 2009 veranschlagt.

#### 5.2 Betriebskosten und jährlicher Zuschussbedarf

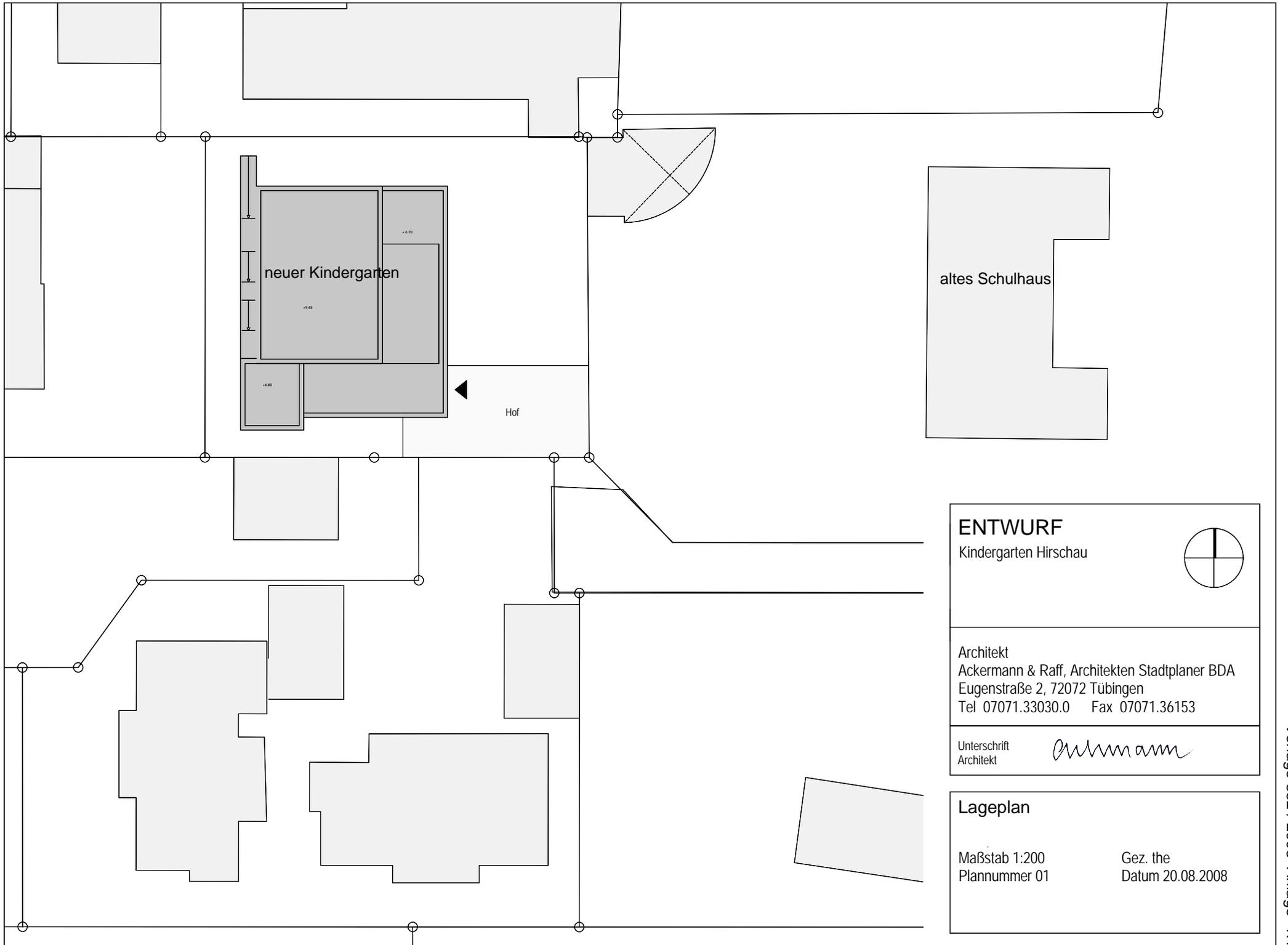
Der Zuschussbedarf für den Betrieb des dreigruppigen Kinderhauses beläuft sich laut Vorlage 455/2007 auf 234.266 € jährlich.

**6. Anlagen**

Entwurfspläne Grundrisse

Kostenberechnung

Baubeschreibung



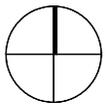
neuer Kindergarten

altes Schulhaus

Hof

**ENTWURF**

Kindergarten Hirschau



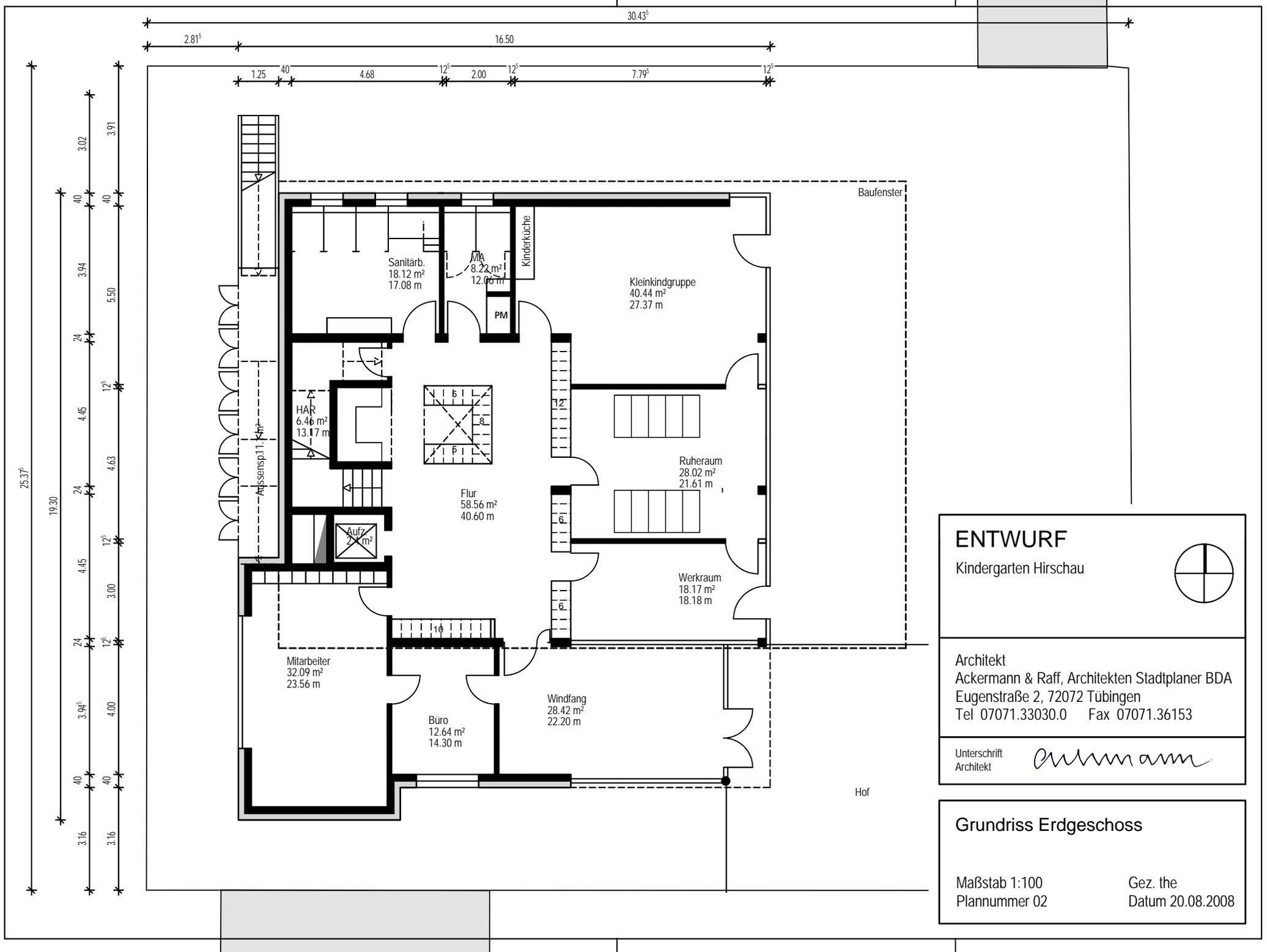
Architekt  
 Ackermann & Raff, Architekten Stadtplaner BDA  
 Eugenstraße 2, 72072 Tübingen  
 Tel 07071.33030.0 Fax 07071.36153

Unterschrift  
 Architekt *Ackermann*

**Lageplan**

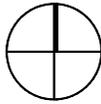
Maßstab 1:200  
 Plannummer 01

Gez. the  
 Datum 20.08.2008



**ENTWURF**

Kindergarten Hirschau



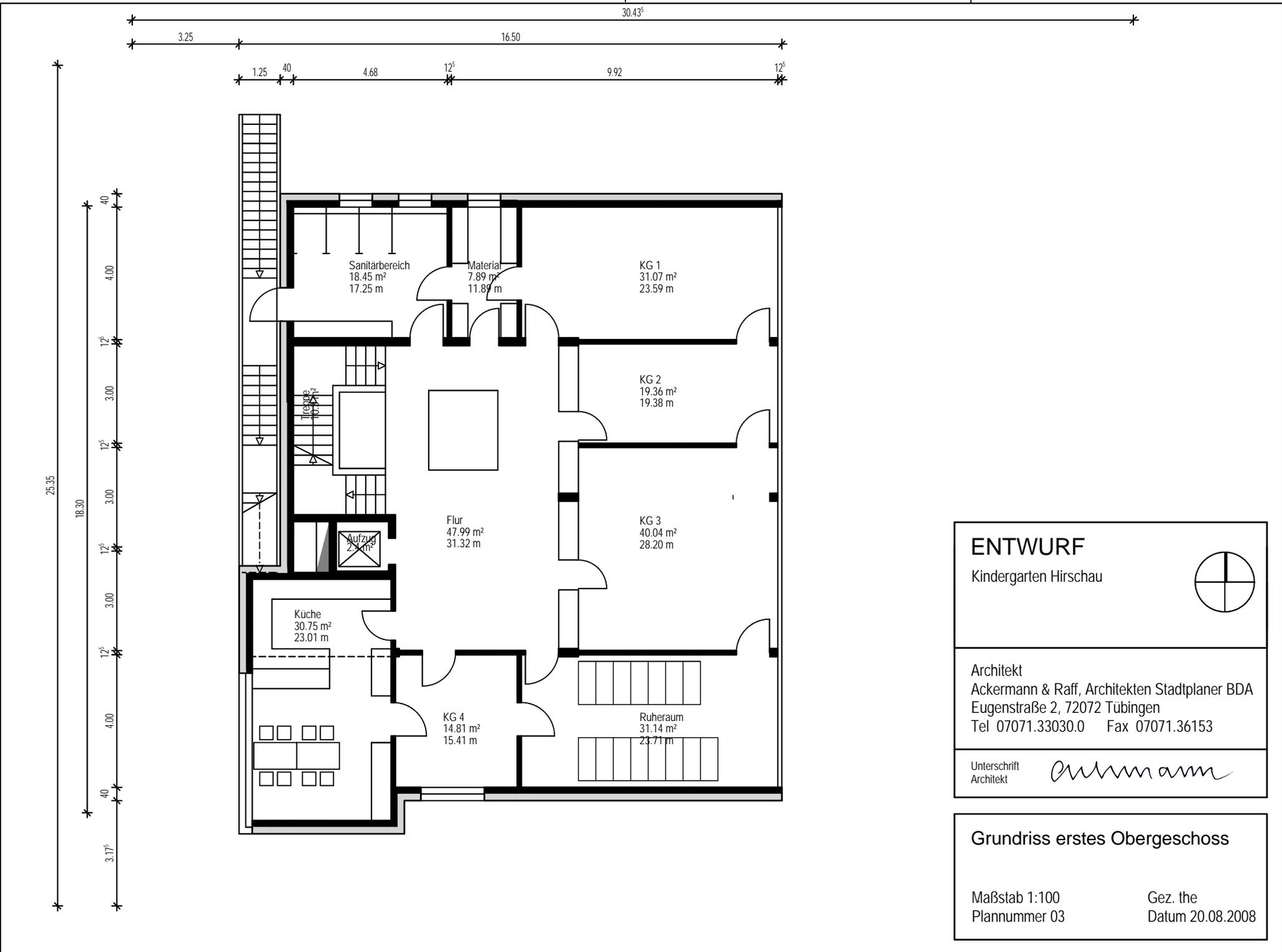
Architekt  
 Ackermann & Raff, Architekten Stadtplaner BDA  
 Eugenstraße 2, 72072 Tübingen  
 Tel 07071.33030.0 Fax 07071.36153

Unterschrift  
 Architekt *Ackermann*

**Grundriss Erdgeschoss**

Maßstab 1:100  
 Plannummer 02

Gez. the  
 Datum 20.08.2008



**ENTWURF**  
 Kindergarten Hirschau

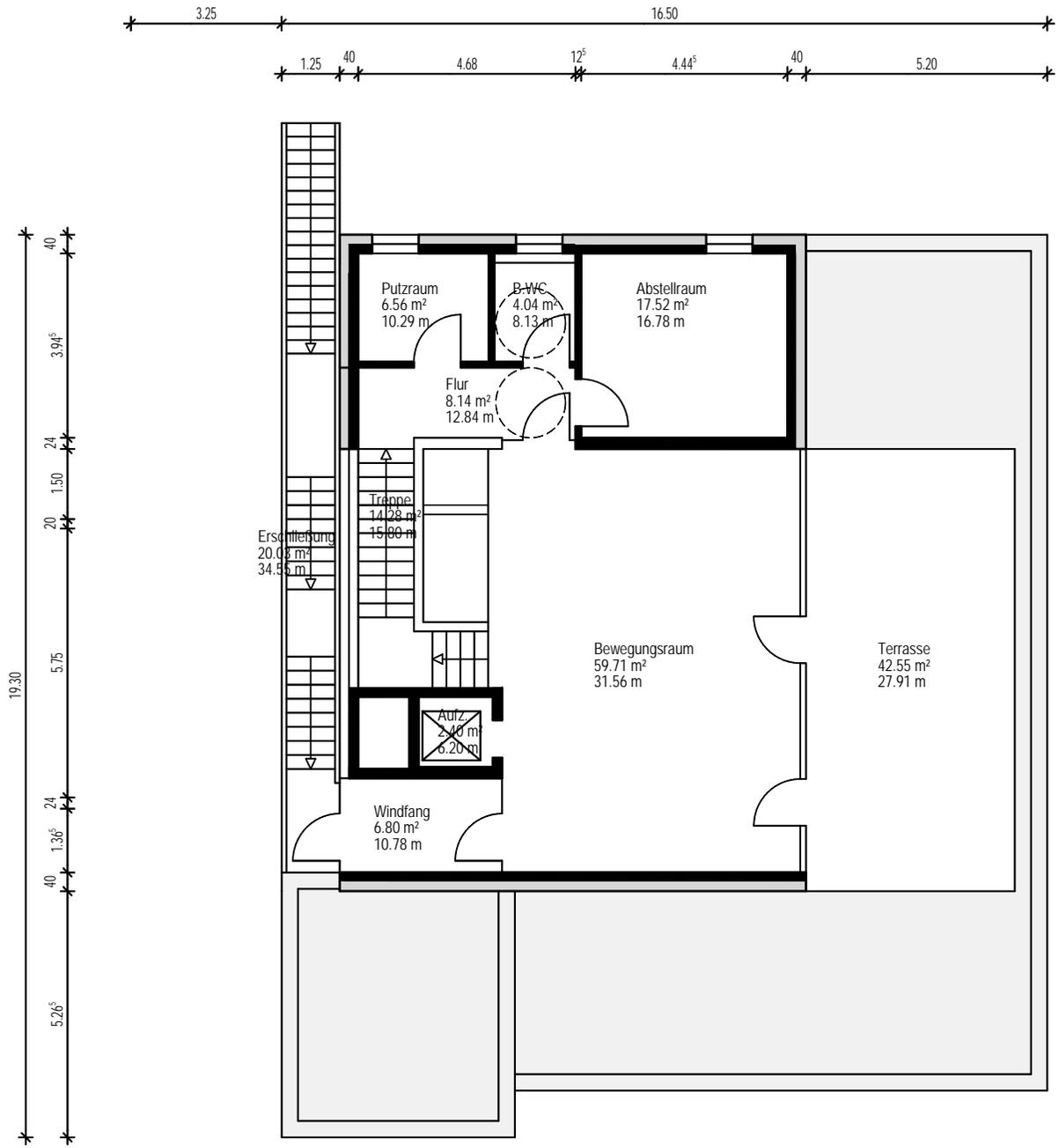
Architekt  
 Ackermann & Raff, Architekten Stadtplaner BDA  
 Eugenstraße 2, 72072 Tübingen  
 Tel 07071.33030.0 Fax 07071.36153

Unterschrift  
 Architekt *Ackermann*

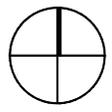
**Grundriss erstes Obergeschoss**

Maßstab 1:100  
 Plannummer 03

Gez. the  
 Datum 20.08.2008



**ENTWURF**  
 Kindergarten Hirschau



Architekt  
 Ackermann & Raff, Architekten Stadtplaner BDA  
 Eugenstraße 2, 72072 Tübingen  
 Tel 07071.33030.0 Fax 07071.36153

Unterschrift *Ackermann*  
 Architekt

**Grundriss zweites Obergeschoss**

Maßstab 1:100  
 Plannummer 04

Gez. the  
 Datum 20.08.2008

## Neubau Kindergarten in Tübingen - Hirschau

Stand 21.08.2008

Kostenberechnung nach DIN 276

<b>Zusammenstellung</b>		
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	11.305,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	801.566,15 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	215.628,00 €
500	Außenanlagen	31.308,90 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	124.950,00 €
700	Baunebenkosten	213.256,45 €
Zusammenstellung Brutto vor Rundung		1.398.014,50 €
	Rundung	-14,50 €
<b>Zusammenstellung Brutto</b>		<b>1.398.000,00 €</b>

Neubau Kindergarten in Tübingen - Hirschau

Stand 21.08.2008

## Baubeschreibung

## Rohbau

Wände	massiv Mauerwerk und Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem und innen teilweise Metallständerwände
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Stahlbetondecke mit Flachdachabdichtung und Kiesschüttung
Fenster	Holzfenster mit 3-fach- Verglasung

## Ausbau

Böden	Linoleum in den Gruppenbereichen, Fliesenbeläge in den Sanitärbereichen
Wände	Nassputz und Malervlies, Trockenbau und Malervlies, WC-Trennwandanlagen

## Haustechnik

## Abwasser-, Wasser-,

Gasanlage	WC-Porzellan, Standard-Armaturen
Wärmeversorgung	Gas-Brennwerttherme
Starkstromanlage	Elektrische Anlage, Entrauchung Aufzug, Interne Brandmeldeanlage
Aufzugsanlage	Seilaufzug über alle drei Geschosse
Blitzschutz	Blitzschutzanlage

## Außenanlage

Geländeflächen	Rasenflächen, Zaun, Gartentor
Befestigte Flächen	Pflasterbelag mit Entwässerungsrinne

## Ausstattung

Allgemein	Garderoben, Wickelkommode, Tische und Stühle, Schränke
Küche	Verteilerküche, Kinderküche