

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im	<b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b>
zur Behandlung im	<b>Gemeinderat</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Weststadt</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Lustnau</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortsbeirat Stadtmitte</b>

---

<b>Betreff:</b>	<b>Sofortprogramm Kindertagesstätten - Kinderhäuser Gartenstraße, Aischbach und Paula-Zundel - Baubeschlüsse</b>
Bezug:	Vorlagen 1c, 1/2017 und Bericht im PA am 24.07.2017, Vorlagen 422/2017 und 91/2018
Anlagen: 3	1 Kinderhaus Gartenstraße - Entwurfsplanung 2 Kinderhaus Aischbach - Entwurfsplanung 3 Kinderhaus Paula-Zundel - Entwurfsplanung

---

## Beschlussantrag:

1. Der Neubau des Kinderhauses Gartenstraße wird auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Gesamtkosten von 3.317.000 € zur baulichen Umsetzung freigegeben.
2. Der Neubau des Kinderhauses Aischbach wird auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Gesamtkosten von 3.760.000 € zur baulichen Umsetzung freigegeben.
3. Der Erweiterungsbau des Kinderhauses Paula Zundel wird auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Gesamtkosten von 3.365.000 € zur baulichen Umsetzung freigegeben.
4. Die mit der Planung bisher beauftragten Architekten und Fachingenieure werden mit den weiteren Planungsphasen nach HOAI beauftragt (stufenweise Beauftragung).
5. Die Finanzierung der Maßnahmen wird im Haushaltsplan mit zusätzlich 2.000.000 Euro in 2019 und 2.200.000 Euro in 2020 sichergestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2018	2019	2020	Gesamt
Vermögenshaushalt					
Ausbauprogramm neue Kinderhäuser	2.4642.9400.000-0107	4.000.000 €	3.000.000 €		7.000.000 €
<i>Verstärkung durch:</i>					
Ergänzung im HHPlan 2019			2.000.000 €	2.200.000 €	
Saldo Haushaltsbelastung		4.000.000 €	5.000.000 €	2.200.000 €	<b>11.200.000 €</b>

**Ziel:**

Zeitnahe Herstellung von Kindertagesplätzen ab dem Kindergartenjahr 2018/2019 auf Grundlage der aktuellen Bedarfsermittlung.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Mit den Vorlagen 422/2017 und 91/2018 wurde die Planungen für die Standorte Gartenstraße, Aischbach und Paula Zundel zur weiteren Bearbeitung frei gegeben. Nun liegen für diese drei Projekte die mit der Fachabteilung Kindertagesbetreuung und den Kindergartenleitungen abgestimmten Entwurfsplanungen einschl. der Baubeschreibungen und Kostenberechnungen vor. Für die konkrete bauliche Umsetzung der Projekte sind jetzt die jeweiligen Baubeschlüsse zu fassen.

2. Sachstand

2.1. Gartenstraße

Das Raumprogramm der 3-gruppigen Einrichtung wird in einem parallel zur Kilmeyerstraße stehenden Baukörper auf vier Geschossen untergebracht. Die schon heute vorhandene Tiefelage des Gartens ermöglicht eine an den umliegenden Bestandsgebäuden orientierte Gebäudehöhe und schließt den Garten nach Osten hin ab.

Der Garten reduziert sich durch den Neubau auf eine Gesamtfläche von 1.175 m<sup>2</sup>, eine immer noch mehr als ausreichende Größe. Sie liegt deutlich über der empfohlenen Mindestfläche von 870 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingang und den Garderoben für alle Gruppen der Bewegungsraum, die Versorgungsküche und das Leitungsbüro.

Im Gartengeschoss sind die Kleinkindgruppe, Technik- und Nebenräume sowie der Gartenzugang untergebracht.

Im Ober- und Dachgeschoss sind neben jeweils einer Ganztagesgruppe ein Kreativraum und die Personalräume untergebracht.

Ein zentraler Aufzug erschließt alle Geschosse barrierefrei, eine Fluchttreppe auf der Westseite bildet einen baulichen Rettungsweg.

Das Gebäude wird als Passivhaus in konventioneller Massivbauweise aus Stahlbeton-Fertigteilen und Ortbeton erstellt. Die von außen gedämmten Fassaden werden mit Platten verkleidet, die Fenster sind dreifach verglast. Die inneren Oberflächen bestehen aus Streichputz/Anstrich (Wände), Kautschuk/Lino bzw. Fliesen (Boden) sowie Akustikplatten (Decken). Die Innentüren erhalten Holzblockzargen.

Die Beheizung erfolgt als Fußbodenheizung mit einer zentralen Therme, alle Räume werden über eine Lüftungsanlage be- und entlüftet und mit LED-Beleuchtungen ausgestattet. Auf den Dachflächen sind Fotovoltaik-Module vorgesehen.

## 2.2. Aischbach

Hier werden vier Gruppen in einem 2-geschossigen rechteckigen Baukörper untergebracht. Das Gebäude orientiert sich auf dem bisher nicht für eine Nutzung freigegebenen Grundstück nach Nord-Westen und lässt so eine sehr gut nutzbare Fläche als Außenspielgelände frei und schirmt dieses gleichzeitig nach hinten gegen die Bundesstraße ab. Das Außenspielgelände steht dieser Einrichtung exklusiv zur Verfügung, da alle anderen Nutzer auf dem Schul- und Kindergartenareal eigene Flächen haben.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Fahrradweg und einen dem Gebäude südlich vorgelagerten kleinen Platz, der durch Nebengebäude (Kinderwagen-Abstellplatz, Fahrradstellplätze, Müllstandort) begrenzt wird.

Im Erdgeschoss befinden sich rechts neben dem Eingangsbereich mit Garderoben der Bewegungsraum und zwei Kleinkindgruppen mit direktem Gartenbezug. Die Versorgungsküche, das Leitungsbüro und der Raum für Stadtteilsozialarbeit (separat aus dem Windfang erschlossen, incl. WC) liegen etwas separiert links vom Eingang. Über eine Schmutzschleuse gelangen die Kinder in den Garten.

Im Obergeschoss sind zwei Ganztages-Ü3-Gruppen, ein Kreativraum und der Personalbereich angeordnet. Verschiedene Nebenräume wie Technik-, Material- und Abstellräume finden hier ebenfalls Platz.

Ein in die Treppe integrierter Aufzug erschließt das Gebäude barrierefrei.

Das Gebäude wird weitestgehend in Holzbauweise mit tragenden Vollholz-Ständerwänden und Holz-Element-Decken erstellt. Die Fassaden werden mit Platten aus Holz bzw. Holzwerkstoffen verkleidet, die Fenster 3-fach- isolierverglast. Fluchtbalkon und Treppe sind als Stahlkonstruktion geplant.

Innen sind neben z.T. sichtigen Holzoberflächen Gipskarton mit Anstrich an den Wänden, Akustikelemente an den Decken sowie Linoleum bzw. Fliesen als Bodenbeläge vorgesehen.

Das Gebäude wird als Passivhaus erstellt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer zentralen Therme, die Räume werden über eine Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet und mit LED-Beleuchtungen ausgestattet. Auf dem Flachdach ist eine großflächige Fotovoltaik-Anlage geplant.

Das neue Kinderhaus Aischbach wird auf dem Flurstück 6600/1 nördlich des Bolzplatzes der Aischbachschule errichtet. Dieses Gelände stand bisher für eine Bebauung nicht zur Verfügung, da es sich hierbei um eine Verdachtsfläche auf Kampfmittel handelt. Vor einer Freigabe der Fläche für eine Bebauung muss sichergestellt sein, dass sich keine weiteren Kampfmittel auf dem Gelände befinden. Mit Vorlage 91/2018 wurde beschlossen, diese Maßnahme durchzuführen und die zu erwartenden Kosten in Höhe von einer halben Mio. Euro in Kauf zu nehmen.

Um die Kampfmittelfreiheit herzustellen müssen früher vorgenommene Auffüllungen entfernt und unter Beisein von Kampfmittelexperten bis zum gewachsenen Boden ausgehoben werden. Die Aushubtiefe wird nach heutiger Planung mindestens zwei Meter betragen. Eine Entsorgung des Aushubs auf einer Erddeponie ist ausgeschlossen, da von einer Kontamination ausgegangen werden muss. Deshalb ist von erhöhten Entsorgungskosten von ca. 450 bis 600 Tausend Euro auszugehen. Allerdings wird sich erst im Rahmen der konkreten Aushubarbeiten zeigen, ob dieser Betrag für die vorschriftsmäßige Beseitigung des Materials ausreicht.

### 2.3. Paula-Zundel

In der Machbarkeitsstudie wurde davon ausgegangen, dass eine Erweiterung des Paula-Zundel-Kinderhauses östlich des bestehenden Gebäudes entlang der Neuholdenstraße richtig ist. Die weitergehenden Planungen haben jedoch gezeigt, dass eine Erweiterung Richtung Westen viele Vorteile hat. Der Erweiterungsbau bleibt weitgehend innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Baufensters und berücksichtigt prägenden alten Baumbestand.

Die heutige Freifläche ist mit ca. 4.200 m<sup>2</sup> eine der größten Spielbereiche städtischer Einrichtungen. Durch die Erweiterung reduziert sich die Fläche auf ca. 3.800 m<sup>2</sup>, immer noch weit mehr als vergleichbare Kinderhäuser haben.

Die Erweiterung erfolgt in einer einfachen und klaren dreigeschossigen Gebäudestruktur. Im Erdgeschoss befinden sich am neuen Eingangsbereich der Mehrzweckbereich und der Bewegungsraum, die z.B. für Veranstaltungen zu einem großen Raum zusammen geschaltet werden können, die zentrale Garderobe, ein Sanitärbereich und die Personalräume mit Leitungsbüro und Besprechungsraum.

Zwischen Alt- und Erweiterungsbau findet die Erschließung über das Treppenhaus und barrierefrei mittels Aufzug statt. Im Obergeschoss befinden sich um einen Spielflur zwei Gruppenbereiche, Sanitärbereiche und Nebenräumen.

Der dritte Gruppenbereich liegt im Gartengeschoss. Über die Schmutzschleuse können die Kinder in den Garten gelangen. Dort ist auch die zentrale Küche mit separater Anlieferung angeordnet, die zukünftig auch den Altbau versorgen soll.

Die Konstruktion in konventioneller Stahlbetonmassivbauweise erhält wärmegeämmte Fassaden mit vertikalen Lärche-Holzlamellen und dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster. Das Materialkonzept sieht warme und helle Farben und Materialien vor, z.B. Kautschukbelag in den Flurbereichen sowie Eiche -Industrieparkett in den Aufenthaltsräumen. Dazu gehören auch die Holz-Oberflächen der Schrankzonen in den Gruppenbereichen, der Garderoben und im Treppenhaus.

Das Gebäude wird als Passivhaus errichtet, mit LED-Beleuchtung und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Wärmeerzeugung für das Gesamtgebäude er-

folgt über einen Gasbrennwertkessel im Bestandsgebäude. Eine Photovoltaik-Anlage ist auf dem Dach der Erweiterung vorgesehen.

Begünstigt durch die nach Westen abfallende Topografie kann zu einem späteren Zeitpunkt das Bestandsgebäude auf Basis der Erweiterung in ähnlicher konstruktiver und gestalterischer Art zweigeschossig erneuert werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

#### 3.1. Gartenstraße

Das Kinderhaus Gartenstraße wird auf Grundlage der vorliegenden Pläne neu gebaut.

Die Platzierung des Gebäudes an der NW-Ecke des Grundstückes ist ein willkommener städtebaulicher Akzent der Ecke Garten-/ Kiemeyerstraße, lässt möglichst viel vom Grundstück als Außenspielbereich nutzbar und passt sich von Größe und Dachform der Umgebungsbebauung an. Das Projekt wird auch noch im nächsten Gestaltungsbeirat behandelt.

Das vorgegebene Raumprogramm ist in der vorliegenden Entwurfsplanung vollständig und den funktionalen Anforderungen folgend umgesetzt.

Insgesamt lässt die Planung trotz der standortbedingten Nutzungsverteilung auf vier Geschossen eine Kindertagesstätte erwarten, die den an sie gestellten Anforderungen einen räumlich, gestalterisch und energetisch angemessenen Rahmen bietet.

#### 3.2. Aischbach

Das Kinderhaus Aischbach wird auf Grundlage der vorliegenden Entwurfspläne nach Durchführung der Bodensanierung neu gebaut.

Städtebaulich erschließt das neue Gebäude eine bisher nicht nutzbare Zone und schafft qualitätsvolle bauliche und landschaftliche Bereiche. Der Baukörper passt in Form, Größe und Materialität zum vorhandenen Gebäudeensemble und schafft eine gute Ablesbarkeit der vorgesehenen Nutzung als Kindertagesstätte.

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

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

#### 3.3. Paula-Zundel

Die Erweiterung des Kinderhauses Paula-Zundel wird auf Grundlage der vorliegenden Entwurfspläne umgesetzt.

Die Anordnung der Erweiterung auf der Westseite verursacht dabei weniger Eingriffe in Bestand, Gelände und Außenbereich als die zunächst geplante. Auch lässt sich das Gebäude weitgehend innerhalb des Baufensters realisieren. Im Innern entsteht eine funktionale An-

bindung an das Bestandsgebäude. Das Spielgelände muss kaum verändert werden, die wichtigen großen Bäume können weitgehend erhalten werden.

Der neue, dreigeschossige Baukörper hat eine einfache und klare innere Struktur, die einzelnen Nutzungsbereiche organisieren sich sinnvoll auf den Geschossen. Der Eingang bildet gleichzeitig auch den neuen Haupteingang für die gesamte Kindertagesstätte. Orientierung, Grundrissorganisation und Belichtung lassen sehr gut nutzbare Räume erwarten. Das vorgeschlagene Materialkonzept ist stimmig.

### 3.4. Gesamtbetrachtung

Im Sofortprogramm Kindertagesstätten werden damit in den nächsten Jahren folgende Betreuungskapazitäten geschaffen:

Projekt	U3	Ü3	Kinder	realisierbar bis	Beschreibung
1 Gartenstraße	1,5	1,5	45	Herbst 2019	Neubau auf vorh. Grundstück
2 Aischbach	2	2	60	Herbst 2019	Neubau
3 Paula-Zundel	1,5	1,5	45	Herbst 2020	Erweiterung
4 Bestehende Einrichtungen		3	40	Mitte 2019	Umbauten + Flying Spaces (Vorlage 279/2018)
5 Sofie-Haug	1	2	50	Mitte 2020	Neubau auf vorh. Grundstück
Summe	6	10	240		

Zudem werden die Container Kokon für weitere zwei Jahre angemietet, so dass in der Summe eine Kapazität von 18 Gruppen vorhanden ist.

### 4. Lösungsvarianten

Die Baubeschlüsse werden nicht auf Grundlage der erarbeiteten Planung gefasst. Für die Maßnahmen werden neue Rahmenbedingungen festgelegt, sie werden auf dieser Basis neu geplant.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Auf Basis der vorliegenden einzelnen Entwurfsplanungen haben die Architekturbüros folgende Kostenberechnungen vorgelegt.

	Gartenstraße	€/BRla	€/NGF	Aischbach	€/BRla	€/NGF	Paula Zundel	€/BRla	€/NGF
	3-gruppig			4 gruppig			3-gruppig		
Stand	19.07.2018			15.08.2018			14.08.2018		
Nettgeschossfläche in qm	722			757			762		
Bruttogeschossfläche in qm	982			917			958		
BRla cbm	3.251			3.440			3.346		
KG 100 Grundstück	-,-			500.000			-,-		
KG 200 Erschließung	50.000			50.000			27.200		
KG 300+400 Bauwerk	2.352.000	723	3.258	2.200.000	640	2.906	2.407.800	720	3.160
KG 500 Außenanlagen	200.000			300.000			200.000		

KG 600 Ausstattung	105.000			140.000			105.000		
KG 700 Baunebenkosten	610.000			570.000			625.000		
<b>Summe 200-400 + 700</b>	<b>3.012.000</b>	926	4.172	<b>2.820.000</b>	820	3.725	<b>3.060.000</b>	915	4.016
<b>Summe 100-400 + 700</b>				3.320.000					
<b>Summe gesamt</b>	<b>3.317.000</b>	1.020	4.594	<b>3.760.000</b>	1.093	4.967	<b>3.365.000</b>	1.006	4.416

Die jeweiligen Kennzahlen liegen im Bereich vergleichbarer Projekte. Die Unterschiede rühren daher, dass sich die Projekte hinsichtlich Geschossigkeit, Bauweise, Gründung, Bodenaustausch und die Anbausituation (Paula-Zundel) unterscheiden und dies zu jeweils spezifischen Kostensituationen führt.

Der Gesamtaufwand für diese drei Neubau-Projekte beträgt insgesamt rd.10,5 Mio. Euro. Zu den Neubauprojekten hinzu kommen im Rahmen des Sofortprogramms die Baumaßnahmen aus Vorlage 279/2018, mit denen die Zahl der Betreuungsplätze auch in bereits bestehenden Einrichtungen erhöht werden und im Gegenzug das Containergebäude im Anlagenpark entfallen kann. Die Kosten hierfür belaufen sich auf bis zu 700.000 €.

Damit ergibt sich folgende Kostensituation:

Neubau Kinderhaus Gartenstraße	3.317.000 €
Neubau Kinderhaus Aischbach	3.760.000 €
<u>Erweiterung Kinderhaus Paula-Zundel</u>	<u>3.365.000 €</u>
Zwischensumme Neubau und Erweiterung	10.442.000 €
<u>Einzelmaßnahmen in best. Einrichtungen bis</u>	<u>700.000 €</u>
Gesamtkosten	11.142.000 €
Bisher auf HH-Stelle 2.4642.9400.000-0107 finanziert:	<u>7.000.000 €</u>
Saldo	-4.142.000 €

(Das Kinderhaus Sofie-Haug ist eigenständig finanziert und wird hier deshalb nicht aufgeführt.)

Im aktuellen Haushalt sind für die Jahre 2018 und 2019 insgesamt 7 Mio. Euro bereit gestellt. Die Gesamtfinanzierung muss um 4,2 Mio. € verstärkt werden. Dies soll im Rahmen des Haushaltsplans 2019 über eine Erhöhung der Ansätze in 2019 um 2,0 Mio. und in 2020 um 2,2 Mio. Euro (mit VE) erfolgen.

Diese erhebliche Verstärkung der Finanzierung ist erforderlich, um die Projekte im geplanten Zeitrahmen zu erstellen und die Kapazitäten in der Kinderbetreuung rechtzeitig zu den entstehenden Bedarfen zu erhöhen.