

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0483/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: LIII	Federführung: Fachbereich III	Datum: 19.02.2018

Neubau Kindertagesstätte Farnwiese - Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Beratungsfolge Gemeindevorstand Haupt- und Finanzausschuss Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss Gemeindevertretung	Behandlung nicht öffentlich öffentlich öffentlich öffentlich
--	---

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Machbarkeitsstudie zum Neubau einer Kindertagesstätte im künftigen Baugebiet Farnwiese einschließlich des Kostenrahmens wird zur Kenntnis genommen.

In den Entwurf des Haushaltsplans 2019 ist eine erste Rate an Planungskosten einzustellen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt:
Sachkonto / I-Nr.:
Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

Aufgabenstellung:

Der vorhandene Kindergarten Ahornstraße entspricht nicht mehr den heutigen baulichen Anforderungen eines Kindergartens und ist zudem in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es wird eingeschätzt, dass eine Sanierung wegen der großen Eingriffe in die Grundrissgestaltung und aufgrund des baulichen Zustands des Gebäudes nicht wirtschaftlich ist und daher ein Ersatzneubau die günstigere Lösung darstellt. Gleichzeitig gilt es, den

Zusatzbedarf an Betreuungsplätzen zu decken, der sich im Rahmen der Bedarfsplanung der Gemeinde zeigt sowie durch das Baugebiet Farnwiese zu erwarten ist.

Vorgesehen wird angesichts des steigenden Bedarfs an Betreuungsplätzen für Kinder zwischen 1 und 6 Jahren eine achtgruppige Einrichtung mit flexibler Aufteilung in Elementar-, Krippen- und auch altersgemischte Gruppen. Ausgangspunkt ist zunächst die Einteilung in sechs Elementar (Ü3-)Gruppen und zwei Krippen (U3-) Gruppen. Ein ausreichend bemessenes Freigelände sowie eine angemessene Zahl an Stellplätzen (24 Stellplätze in 2-reihiger Anordnung). Zugang und Zufahrt erfolgen über die neue, voraussichtlich 2019/2020 anzulegende Erschließungsstraße des Wohngebiets „Farnwiese“.

Aus diesem Grund kann der Bau der neuen Kindertagesstätte auch nicht vor 2021 beginnen.

Ergebnisse:

Die Machbarkeitsstudie enthält als Kernpunkt einen Kostenrahmen, welcher zu folgenden Ergebnissen führte:

Baukosten	3.990.000 Euro
Zzgl. Abbruch Bestandskita Ahornstraße	130.000 Euro
Zzgl. Baukostensteigerung bis 2020 +8,5%	350.200 Euro
Summe:	4.470.200 Euro

gerundet 4,5 Mio. Euro brutto

Der o.g. Beschluss der Gemeindevertretung beinhaltetete auch die alternative Betrachtung der Anwendung des Aktiv plus-Haus-Standards / Nachhaltigkeit nach Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes – BNB

Der **Aktiv plus-Gebäudestandard** soll Energieeffizienz, Innenraumklima und die Gesundheit sowie das Wohlbefinden der Nutzer vereinen und neue Gebäudemodelle ermöglichen, die zugleich ökologisch wie ökonomisch nachhaltig sind. Wichtige Elemente sind hierbei die Deckung des eigenen Energiebedarfs oder sogar die Energieerzeugung durch eigene Haustechnik oder die hochwertige Ausführung der Gebäudehülle. Es ist mit Mehrkosten in Höhe von 15-20% zu rechnen.

Näheres siehe Machbarkeitsstudie oder ausführlich unter www.aktivplusev.de.

Das **Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes (BNB)** zielt auf die Bewertung der ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen- und funktionalen Qualitäten als Teilaspekte des nachhaltigen Bauens ab. Es werden sog. Kriteriensteckbriefe benannt, welche bestimmte Anforderungen z.B. an die verwendeten Bauteile stellen. Ein wichtiger Teilaspekt ist hierbei das schadstoffarme Bauen. Es ist mit Mehrkosten von 5 – 15% zu rechnen. Näheres siehe Machbarkeitsstudie oder ausführlich unter www.bnb-nachhaltigesbauen.de

Sollte sich die Gemeinde entscheiden, den Standards Aktiv plus und BNB zu erfüllen, würden sich die Kosten wie folgt darstellen:

Baukosten	4.650.000 Euro
Zzgl. Abbruch Bestandskita Ahornstraße	130.000 Euro
Zzgl. Baukostensteigerung bis 2020 +8,5%	406.300 Euro
Summe:	5.186.300 Euro

gerundet 5,2 Mio. Euro brutto

Eine mögliche **Förderung** in Höhe von **880.000 €** ist noch abzuziehen, wobei sich die Fördermodalitäten bis zur Antragstellung noch ändern können.

Aktiv plus und BNB-Standard sind unstrittig mit erheblichen Vorteilen für die Ökologie verbunden. Ob und wann sich die höheren Investitionskosten mittel- bis langfristig durch niedrigere Betriebskosten amortisieren, **kann nur anhand einer detaillierten Planung beurteilt werden.**

Wichtig: zu beachten ist, dass es sich bislang nur um einen **Kostenrahmen** (d.h. eine grobe Kostenschätzung) handelt, der noch eine relativ große Schwankungsbreite beinhaltet und nur als Diskussionsgrundlage dienen soll. Auch kann es aufgrund von Forderungen und Rahmenvorgaben von Behörden u.ä. noch zu weiteren Kosten kommen (zu beachten ist z.B. das Bestreben des RTK als Jugendhilfeträger, neue Empfehlungen für Raumbedarf und -konzepte in Kinderbetreuungseinrichtungen herauszugeben). Eine tatsächlich belastbare Kostenaussage kann nur über eine **Kostenberechnung** erfolgen, die jedoch die vorherige Beauftragung eines Gebäudeentwurfs und eine genauen Freiflächenplanung voraussetzt.

Die Frage, ob eine **Modulbauweise** grundsätzlich kostengünstiger ist als die konventionelle Bauweise, verneint der Architekt Birli.

Zwar gebe es den Vorteil einer kürzeren Bauphase, was jedoch den Nachteilen einer ggf. verlängerten Planungsphase oder einer geringen Flexibilität gegenüberzustellen sei.

Das deckt sich auch mit den Erkenntnissen der Verwaltung, wenngleich eine Errichtung in Modulbauweise technisch möglich ist.

Grein
Fachbereichsleiter III

Anlagen:

Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Birli