

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Hagelloch**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Neubau Kinderhaus Hagelloch - Baubeschluss**

Bezug: Vorlage 423/2012

Anlagen: 0 1 Kostenberechnung
2 Pläne

Beschlussantrag:

1. Das Kinderhaus Hagelloch wird nach den Plänen des Architekturbüros KW Architekten Tübingen und auf Grundlage vorliegender Kostenberechnung neu gebaut.
2. Die bisher an der Planung beteiligten Büros werden für die Realisierung des Bauvorhabens mit den Leistungsphasen 4 bis 9 der HOAI weiter beauftragt.
3. In Abweichung vom Planungsbeschluss wird dem Neubau ein Raumprogramm für eine 2-gruppige Einrichtung zugrunde gelegt.

| Finanzielle Auswirkungen | | Jahr 2013 | Jahr 2014 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Investitionskosten: | 1.358.000 € | 100.000 € | 1.258.000 € |
| Bei HHStelle 2.4642.9400.000 veranschlagt: | 1.050.000 € | 585.000 € | 465.000 € |
| Aufwand/Ertrag jährlich | € | ab: | |

Ziel:

Bauliche Umsetzung des entwickelten Planungskonzeptes für den Neubau des Kinderhauses Hagelloch.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung für den Neubau des Kinderhauses Hagel-
loch sind abgeschlossen. Das Interimsquartier für die Unterbringung des Kindergartens wäh-
rend der Baumaßnahme ist bezogen. Für die bauliche Umsetzung sind nun die notwendigen
Beschlüsse zu fassen.

2. Sachstand

Zur Auswahl der planenden Architekten wurde 2012 eine kleine Mehrfachbeauftragung unter
Beteiligung der Eltern, des Kindergartens und der Ortschaftsverwaltung durchgeführt. Das
siegreiche Büro hat seither zusammen mit den beauftragten Fachingenieuren das Entwurfs-
konzept durchgeplant. Das Planungsergebnis und die zugehörige Kostenberechnung liegen
nun zur Entscheidung vor.

2.1 Planungsprozess

Unter Leitung der zuständigen Fachämter wurde der Planungsprozess im Frühjahr 2013 be-
gonnen. Beteiligt waren die Kindergartenleitung, die Eltervertretung und die Ortschaftsver-
waltung. Das nun zur Entscheidung stehende Raum- und Planungskonzept wird von allen
Seiten mitgetragen.

2.2 Raumprogramm

Das dem Planungsbeschluss zugrunde liegende Raumprogramm sah bereits Räume und Flä-
chenanteile für eine eventuell später anzubauende dritte Gruppe vor. Im Zusammenhang mit
der Kostenplanung wurden diese Flächenanteile unter Zugrundelegung eines zweigruppigen
Raumprogramms reduziert. Ein späterer Anbau einer dritten Gruppe bleibt möglich. Die nun
nicht mehr vorgesehen Flächenanteile können dann im Erweiterungsbau realisiert werden.
Die technische Infrastruktur beinhaltet weiterhin Vorkehrungen für eine dritte Gruppe.

2.3 Essensversorgung

Im Kinderhaus ist eine eigene Küche vorgesehen. Im Zusammenhang mit der hierfür not-
wendigen Planung wurde auch die Schulkinderversorgung der benachbarten Grundschule mit
einbezogen. Die Schulkinder erhalten derzeit ihr Essen aus dem Gasthaus Grüner Baum. Dies
ist auch weiterhin so vorgesehen.

Die Küche im Kindergarten wird so ausgestattet, dass eine Essensversorgung auch der
Schulkinder aus dieser Küche möglich ist, sollte eine Versorgung aus dem Grünen Baum
einmal nicht mehr möglich sein. Dies lässt eine wirtschaftliche Versorgung beider Einrichtun-
gen erwarten. Auf den in 2014 geplanten Ausbau der Küche der Grundschule (im Turnhal-
len-Anbau gelegen) kann somit verzichtet werden, es werden nur kleine Anpassungsmaß-
nahmen vorgenommen. Die eingesparten Mittel können bis auf eine geringe Summe zur
Teildeckung der Mehrkosten beim Neubau Kinderhaus verwendet werden.

2.4 Energiestandard

Der Passivhausstandard ist für Neubauten nach der Energieleitlinie verpflichtend. Die Kennzahlen der Energie- und Wärmeversorgung sind aufgrund des zwischen Turnhalle, Grundschule und Kindergarten aufgebauten Nahwärmenetzes sehr günstig. Die Amortisationszeiten der durch den Passivhaus-Standard ausgelösten Kosten sind im Verhältnis zu den eingesparten Energiekosten deshalb mit ca. 30 Jahren relativ lang. Alternativ zum Passivhaus-Standard käme der KfW 70 Standard in Frage, dessen Energieeffizienz zwischen der aktuellen EnEV und dem Passivhaus-Standard liegt.

Die Verwaltung empfiehlt in Abwägung aller Rahmenbedingungen die Umsetzung des Passivhaus-Standards, um für die gesamtstädtische Energiebilanz den bestmöglichen Einspareffekt zu erzielen. Für den erwartbaren Fall stärker steigender Energiepreise wird sich die Amortisation deutlich beschleunigen.

2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist eingeschossig und wird ohne Stufen an die Garten- und Eingangsflächen angeschlossen. Zusammen mit dem Einbau eines Behinderten-WCs sind damit die Vorgaben der LBO zur Barrierefreiheit eingehalten.

2.6 Kosten

Die berechneten Gesamtkosten des Neubaus liegen einschließlich der Abbruchkosten und der Kosten für die Freianlagen bei 1.332.000 €. Sie sind im oberen Bereich vergleichbarer Objekte. Insbesondere die geringe Fläche dieser 2-gruppigen Einrichtung wirkt sich erhöhend auf die spezifischen Kosten des Gebäudes aus. Die Kosten wurden mehrfach detailliert überprüft, Einsparpotentiale soweit möglich eingeplant. Zur Entscheidung bleiben der Verzicht auf den Passivhaus-Standard und der Entfall eines begrünten Daches. Die dafür hinterlegte Beträge sind in Anlage 1 dargestellt. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme weitere Einsparungen z. B. durch Ausschreibungsgewinne erzielt werden können. Sie wird deshalb die Kostensteuerung besonders intensiv mit genau diesem Ziel betreiben.

Die Interimsunterbringung im Alten Schulhaus ist eine Ausgabe des Verwaltungshaushalts und wurde aus Mitteln des Sammelnachweises 2 finanziert.

2.7 Interimsunterbringung

Im Alten Schulhaus in Hagelloch steht die Erdgeschossfläche als Interimsunterbringung zur Verfügung. Garten und Innenräume wurden hierfür aufgearbeitet. Der Umzug ist erfolgt.

2.8 Termine

Der Baubeginn (Abbruchmaßnahmen) ist für Anfang kommenden Jahres geplant, der Beginn der Rohbauarbeiten für den Frühsommer 2014. Die Baumaßnahme wird insgesamt ca. ein Jahr in Anspruch nehmen, so dass derzeit von einer Fertigstellung zum Sommer 2015 ausgegangen werden kann.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Der Neubau des Kinderhauses Hagelloch wird auf Grundlage der ausgearbeiteten Pläne im

Passivhaus-Standard erstellt. Die Architekten und Fachingenieure werden mit den weiteren Planungsschritten beauftragt.

4. **Lösungsvarianten**

4.1 Der Neubau wird im KfW 70 Standard und ohne Dachbegrünung zu Minderkosten in Höhe von 120.000 € erstellt.

4.2 Der Neubau wird auf Grundlage des früheren Raumprogramms mit Mehrkosten von ca. 150.000 € so gebaut, dass bereits Flächenanteile eines dreigruppigen Kinderhauses mit errichtet werden.

5. **Finanzielle Auswirkung**

Die Kostensituation stellt sich insgesamt wie folgt dar:

| | |
|---|--------------------|
| Baukosten brutto | 1.332.000 € |
| Verfahrenskosten Mehrfachbeauftragung 2012 brutto | <u>26.000 €</u> |
| Gesamt | 1.358.000 € |
| Bisher bereitgestellt | <u>1.050.000 €</u> |
| ergänzender Finanzbedarf | 308.000 € |

Die Deckung des ergänzenden Finanzbedarfs erfolgt durch Wenigerausgaben auf der HHSt.-Stelle 2.2127.9400.000 Küche Grundschule Hagelloch in Höhe von 85.000 €, so dass noch 5.000 € für Anpassungsmaßnahmen in der Turnhalle verbleiben. Der weitere Fehlbedarf von 223.000 € kommt in die Änderungsliste 2014 unter der HHSt. 2.4642.9400.000 als Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2015, da vorher kein Mittelabfluss zu erwarten ist.

6. **Anlagen**

- 1 Kostenberechnung
- 2 Pläne