



Beschlussvorlage 2019/087	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	26.03.2019	öffentlich

Neubau Kinderhaus Rinnenthal, Griesbachstraße, Fl.-Nrn. 123 und 124 in der Gemarkung Friedberg - Vorstellung des Vorentwurfes

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten Vorentwurf für den Neubau des Kinderhauses Rinnenthal (Grundriss Stand: 12.03.2019) zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat für die Sitzung am 11.04.2019 die Anerkennung des Vorentwurfes auf Basis der Querschnittsvariante Nr. ...

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung am 17.05.2018 wurde vom Finanzreferat die Kindertagesstätten-situation in Rinnenthal dargestellt, wobei auch potentielle Neubaustandorte für den Kindergarten diskutiert wurden. Es wurde beschlossen, dass bevor eine Festlegung auf einen Neubaustandort erfolgt, sich die Verwaltung nochmals mit dem Bestandsstandort auseinandersetzt und überprüft, unter welchen Bedingungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3/5 der Gemarkung Rinnenthal, das eine Größe von 1.845 m² hat, ein Neubau des Kindergartens bzw. Kinderhauses realisiert werden kann. In der Stadtratssitzung am 26.07.2018 wurde die Untersuchung der baulichen Möglichkeiten am Bestandsstandort vorgelegt und nach eingehender Diskussion mehrheitlich beschlossen diesen Standort für einen Neubau des geplanten Kinderhauses abzulehnen.

Um das enge Zeitfenster zur Antragsstellung für die Förderung des modularen Kindergartens bis zum 31.08.2019 einhalten zu können, hatte der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 14.06.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße gefasst.

In der Sitzung des Stadtrates am 23.10.2018 wurde das [REDACTED] mit der Neubauplanung des Kinderhauses beauftragt.

Nach Sicherung des Grundstücks wurde in der Stadtratssitzung am 21.02.2019 das Raumprogramm des modularen Kindergartens diskutiert und festgelegt, dass derzeit der nicht förderfähige Mehrzweckraum nicht errichtet wird.

In der Planungs- und Umweltausschusssitzung am 28.02.2019 wurde zur Schaffung des Baurechts mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße konkret das Bauleitplanverfahren mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes eingeleitet.

Aufgabenstellung

Planung eines modularen Kindertagesstättenneubaus für 23 Kindertagesstättenplätze und 7 Krippenplätze, insgesamt also 30 Betreuungsplätze entsprechend den staatlichen Zuwendungsrichtlinien vom 15. Oktober 2018 mit dem aktuellen Raumprogramm für altersgemischte Einrichtungen. Eine modulare Erweiterung zu einem dreigruppigen Kindergarten, der dann einen geförderten Mehrzweckraum enthalten muss, ist im Entwurf zu berücksichtigen.

Einhaltung der Frist für die Antragsstellung der staatlichen Förderung bis zum 31.08.2019.

Ergebnis der Vorplanung

In der heutigen Sitzung wird der Vorentwurf, der das Ergebnis mehrerer Gespräche mit der Rinnenthaler Kindertagesstättenleitung, sowie der Rinnenthaler Kirchenverwaltung als zukünftigen



Träger als auch mit dem Finanzreferat ist, vorgestellt. Dabei ergeben sich bei gleicher Grundrissausbildung die Querschnittsvarianten 1-3, die heute diskutiert werden sollen.

Entsprechend der verfügbaren Grundstücksgröße und den staatlichen Förderrichtlinien wurde durch das beauftragte Architekturbüro ein Kinderhaus für 30 Kinder mit zwei Gruppen konzipiert, das alle erforderlichen förderfähigen Flächen enthält.

Im Zuge der Planung und den Abstimmungen mit dem Kindergarten wurde das Raumprogramm um eine Umkleide für Personal, einen zentralen Garderobenbereich für beiden Gruppen (Kindergarten & Krippe) zur Trennung von Straßen- und Hausschuhbereich, sowie ein an den Personal- und Küchenbereich angegliederter Vorratsraum ergänzt. In den Bereichen Sanitär und Elternwartebereich wurden die ursprünglichen Flächen erweitert. Dies führt zu einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche auf 466m² gegenüber der Fläche von 420m², die für die Ermittlung der Haushaltsmittel zu Grunde gelegt wurde.

Kosten

Die Kostenschätzung für die vorliegende Planung mit der Querschnittsvariante 1 beläuft sich auf 2.036.000 €, für die Querschnittsvariante 2 auf 1.942.000 € und für die Querschnittsvariante 3 auf ca. 1.900.000 €. Für die Kostenschätzung der Querschnittsvarianten 1 und 2 sei auf Anlage 5 verwiesen. Der Kostenanteil für die Erhöhung der Bruttogeschossfläche um 46m² beträgt etwa 100.000 €.

In der Spalte B und C der Kostengegenüberstellung (Anlage 5) sind die Kostenschätzungen der Fachplaner für die Haustechnik und die Freianlagen mit berücksichtigt worden. Im Fall der Querschnittsvariante 1 ergeben sich dadurch etwa 135.000 € an Mehrkosten gegenüber der Kostenermittlung der Spalte A. Die Kostenschätzung der Spalte ist ein Durchschnittswert aus drei Berechnungsweisen: nach Bruttogeschossfläche, Nutzfläche und Bruttorauminhalt (BKI-Kostenkennwerte).

Für die Erschließung der Parkplätze durch den Neubau einer Stichstraße von der Griesbachstraße in Richtung Süden werden Kosten von 47.243 € geschätzt.

Die Umbauarbeiten entlang der Griesbachstraße im Bereich des Anschlusses an den neu zu errichtenden Gehwegs vor dem Kindergarten werden auf 42.007 € geschätzt.

Im Zuge der Vorplanung wurde die Amortisationsdauer einer PV-Anlage auf dem Dach des neuen Kindergartens ermittelt. Bei Investitionskosten von 47.770 € für die Anlage mit Speichermedium sowie Betriebskosten von 2% und eines Strompreis von 0,28 € rechnet sich die Anlage ab dem 17. Betriebsjahr. Die Kosten für die PV-Anlage sind nicht in den oben genannten Gesamtkosten enthalten und verstehen sich als Option.

Termine

Folgende weiteren Termine für die Hochbauplanung sind nach heutiger Freigabe des Vorentwurfes geplant:



- Freigabe der Vorplanung für das Gesamtprojekt am 11.04.2019 (STR)
- Freigabe der Entwurfsplanung (Durchführungsbeschluss) am 09.05.2019 (STR)
- Förderantrag bis 31.08.2019
- Baubeginn Frühjahr 2020
- Bauende Sommer 2021

Anlagen:

- Anlage 1 | Lageplan & Grundriss
- Anlage 2 | Querschnittsvariante 1 & Ansichten
- Anlage 3 | Querschnittsvariante 2 & Ansichten
- Anlage 4 | Querschnittsvariante 3 & Ansichten
- Anlage 5 | Kostengegenüberstellung