

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 146/2016

Amt für Bauen und Service

Kästle, Sigurd

02.09.2016

Betrifft: Energetische Sanierung des Kindergartens Heusteigstraße 1 in Albstadt-Tailfingen, Baubeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	20.09.2016	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	22.09.2016	N	Vorberatung	wird in der Sitzung bekannt gegeben
Gemeinderat	29.09.2016	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Der energetischen Sanierung des Kindergartens Heusteigstraße 1 wird zugestimmt.
2. Durch Optimierung der Grundrisse werden die Voraussetzungen zur Einrichtung einer U3-Gruppe geschaffen.
3. Der Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen wird zugestimmt.
4. Die Mittelbereitstellung erfolgt für 2017 mit 1,5 Mio € und für 2018 mit 0,5 Mio €.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.112470

Bezeichnung:

Energetische Sanierung des Kindergartens

Aufwendung/Auszahlungen:

2.000.000,-- Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltmittel gesamt:

0,-- Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

0,-- Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Haushalt 2017 mit 1,5 Mio € und 2018 mit 0,5 Mio €

Sachverhalt

I. Sachverhalt

Der Kindergarten in der Heusteigstraße 1 in Albstadt-Tailfingen wurde als städtischer Kindergarten 1975 vom Stuttgarter Architekten Artur Mohl geplant und erbaut.

Der Kindergarten wurde an zentraler Stelle in Tailfingen erbaut und weist eine hohe architektonische Qualität auf. Jeder Gruppenraum verfügt über einen als Pultdach ausgeführten Luftraum, dessen seitliche Oberlichtbänder viel Licht in den Raum gelangen lassen.

Jeder Gruppenraum verfügt über einen großen, überdachten Außenbereich, der eine Aufenthaltsqualität auch bei schlechterem Wetter bietet.

Großzügige und gut konzipierte Außenspielbereiche des in den Hang gebauten Kindergartens laden zum Spielen und Verweilen ein.

Der Träger der Einrichtung ist die Evangelische Kirchengemeinde Tailfingen, Gebäudeeigentümer ist die Stadt Albstadt.

Im Kindergarten sind zwei Regelgruppen und eine Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten untergebracht.

Seit der Erbauung des Kindergartens wurden im Rahmen des Bauunterhalts lediglich Reparaturen am Gebäude und den technischen Einrichtungen vorgenommen. Grundlegende bauliche Verbesserungen wurden nicht durchgeführt, so dass jetzt eine grundlegende energetische Sanierung des Kindergartens unumgänglich ist.

II. Bedarfsplanung

Das Amt für Bauen und Service hat das Architekturbüro Czernoch aus Albstadt damit beauftragt, eine Bedarfsplanung für das Gebäude nach DIN 18205 durchzuführen.

Die Bedarfsplanung im Bauwesen dient der

- methodischen Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherren und Nutzern,
- deren zielgerichteten Aufbereitung als „Bedarf“ und
- dessen Umsetzung in bauliche Anforderungen.

Gegenstand der Bedarfsplanung war die Umsetzung der Anforderungen von Bauherr und Nutzer zu einer abgestimmten Bedarfsplanung mit einer Kostenermittlung:

-Berücksichtigt wurden die Anregungen in Bezug auf die notwendigen baulichen Sanierungsmaßnahmen und einer energetische Sanierung des Kindergartens.

-Das Stadtplanungsamt hat die Gestaltung der Außenspielbereiche und den Bestand des Baumbewuchses überprüft.

-Das Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales hat unter Einbeziehung der Kindergartenleitung und der Evangelischen Kirche die Raumaufteilungen und die Schaffung eines neuen Gruppenraumes für eine U3-Gruppe als Nutzungsanforderung formuliert. Zudem soll ein Ganztagesbetrieb möglich sein.

III. Gebäudemängel

Die Kindertagesstätte wurde als Betonkonstruktion mit 4 cm Innendämmung nach den damaligen erforderlichen Wärmedämmvorschriften errichtet. Die Fenster- und Außentüren befinden sich noch im Originalzustand und haben einen U-Wert mit $2,76 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Das Flachdach ist mit einer 6 cm dicken Wärmedämmung, die Pultdächer sind mit einer 10 cm dicken

Zwischensparrendämmung ausgeführt.

Die gasbeschickte Zentralheizungsanlage und die Elektroinstallation nebst Beleuchtung sind veraltet.

IV. Mängel der Außenanlagen

Der Außenspielbereich ist nicht mehr attraktiv und zeitgemäß und weist sicherheitstechnische Mängel auf.

Die Bäume und Sträucher sind zu hoch und verschatten die Spielbereiche.

V. Notwendige Baumaßnahmen zur Ertüchtigung von Gebäudehülle und Außenanlagen

a) Energetische Sanierung

Bei einer energetischen Sanierung nach der EnEV 2014 wird der KfW- Effizienzhaus Standard 100 erreicht. Dies entspricht einem heutigen Neubau, wenn die Außenwände mit 20 cm, das Flachdach mit 28 cm und die Dachgauben mit 20 cm gedämmt werden.

Die Fenster- und Außentüren sind als dreifach Verglasung auszuführen (U-Wert mit 0,9 W/(m²K)).

Der Heizkessel wird durch eine Gasbrennwertheizung inclusive neuen Heizkörpern ersetzt. Die Beleuchtung wird als energiesparende LED-Beleuchtung ausgeführt.

Durch eine energetische Sanierung nach KfW- Effizienzhaus Standard 100 wird der Heizenergieverbrauch von 7.995,23 €/a auf 6.150,78 €/a gesenkt werden.

Diese Werte wurden durch eine Bedarfsberechnung vom Ingenieurbüro für Bauphysik Ebök aus Tübingen ermittelt.

b) Weitere bauliche Maßnahmen

Die Küche soll verlegt und vergrößert werden. Durch die freiwerdende Fläche entsteht ein größerer Essplatz für die Kinder. Der sehr breite Flur wird durch den Einbau der Küche und einen zusätzlichen Abstellraum an den Heizraum verschmälert und sorgt dafür, dass der überdimensionierte Flur verkleinert und ein besseres Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Verkehrsfläche erreicht wird.

Der bestehende offene Lichthof im Innenbereich wird durch ein Oberlicht geschlossen. Der dadurch gewonnene Raum soll als Aufenthaltsraum für Betreuerinnen und als Besprechungsraum genutzt werden.

Um einen zusätzlichen Raum für eine neue U3-Gruppe zu erhalten, wird der bestehende überdachte Außenbereich zu einem Innenraum umgebaut.

Die veralteten sanitären Anlagen sind zu erneuern und mit einer dezentralen Be- und Entlüftung zu versehen.

Im Haupteingangsbereich soll ein Vordach angebracht werden, damit ein angenehmes Ankommen und Verabschieden von Kindern und Eltern stattfinden kann.

Die Baumaßnahmen werden noch mit dem KVJS und dem Landratsamt bezüglich der späteren Erteilung der Betriebserlaubnis durchgesprochen und abgeklärt.

c) Außenspielbereich

Der komplette Außenbereich soll neu geplant und gestaltet werden, um sowohl Spielmöglichkeiten für Ü3- als auch U3-Kinder anbieten und das vorhandene Platzangebot im Außenbereich besser nutzen zu können.

Dadurch soll ein vielfältiger und attraktiver Spielraum entstehen, der die Wahrnehmung, Motorik und Koordination der Kinder und somit die körperliche, geistige und seelische Entwicklung der Kinder fördert.

Es sollen zwei Fertiggaragen aufgestellt werden, um zusätzlichen Lagerraum für Außenspielgeräte zu erhalten. Im Außenbereich soll ein nicht einsehbarer Mülltonnenstandplatz entstehen.

Das Stadtplanungsamt hat den Außenspiel- und Eingangsbereich überplant und mit Kosten versehen.
(Anlage Lageplan)

VI. Kostenschätzung

Die vorliegende Bedarfsplanung wurde mit allen Beteiligten abgestimmt und anerkannt.

KGR 100	Grundstück	-----
KGR 200	Erschließung	-----
KGR 300	Bauwerk-Konstruktion	1.088.295 €
KGR 400	Technische Anlagen	281.775 €
KGR 500	Außenanlagen	452.200 €
KGR 600	Ausstattung	41.850 €
KGR 700	Nebenkosten	135.880 €
<u>Summe brutto</u>		<u>2.000.000 €</u>

VII. Bauzeit

Baubeginn Anfang April 2017

Fertigstellung Ende Juli 2018

(Anlage Grobterminplan)

Während der Bauzeit soll der Kindergarten in den leerstehenden Neubau der Lutherschule ausgelagert werden.

VIII. Finanzierung

Im Investitionsprogramm 2016 - 2020 wurden unter dem PSP-Element 7.112470. für das Haushaltsjahr 2017 bislang 300.000 €, für das HH-Jahr 2018 750.000 € und das HH-Jahr 2019 700.000 €, bereitgestellt, insgesamt 1.750.000 €.

Um den Hochbauanteil in 2017 komplett durchführen zu können, müssen deshalb im Jahr 2017 1.500.000 € und im Jahr 2018 für den Anteil der Außenanlagen 500.000 € bereitgestellt werden. Damit in 2017 die ineinandergreifenden Baugewerke wirtschaftlich und in koordiniertem Bauablauf durchgeführt werden können, müssen die Finanzierungsmittel vorgezogen werden. Um die Gesamtfinanzierung zu sichern, müssen die Mittel um 250.000 € aufgestockt werden, um den beschriebenen energetischen Gesamtzustand mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten zu erreichen.

IX. Anlagen

Lageplan mit Darstellung der Außenspielbereiche vom 19.05.2016

Fotos vom Kindergarten

Erdgeschossgrundriss vom 29.06.2016

Grobterminplan vom 06.09.2016

Folgekostenberechnung