

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1
Vorlage Nr. 100/2019
Sitzung des Gemeinderates
am 17. September 2019
-öffentlich-

Kindertagesstätte Gottlieb Luz und Familienzentrum - Neubau

Beschlussvorschlag:

An der bisherigen Planung des Kita Gottlieb Luz und FiZ wird festgehalten. Gemeinsam mit den Architekten wird nach Einsparmöglichkeiten gesucht und mit dem Generalunternehmer in Nachverhandlungen gegangen.

Der Auftrag zum Abbruch des städtischen Gebäudes wird nach Absprache mit dem Träger, bzw. der Leitung des Kitas bis Dezember 2019 beauftragt.

19.08.2019 Gohm/Koch

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Themeninhalt:

Es wird verwiesen auf die Vorlage 85/2019, übergeben zu Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2019. In dieser Sitzung stand die Vergabe an den Generalunternehmer (Fa. Amos) zur Beschlussfassung. Da die Ausschreibung eine Kostensteigerung von über 20% ergeben hat, wurde von Seiten der Verwaltung empfohlen die Ausschreibung aufzuheben und mit der Firma Amos in Nachverhandlungen zu treten und nach Einsparpotentialen zu suchen.

Das Gremium hat der Aufhebung der Ausschreibung zugestimmt, konnte sich jedoch mehrheitlich nicht für Nachverhandlungen entscheiden und hat daher einen Sondersitzungstermin anberaumt, bei welchem nochmals über die Angelegenheit beraten werden soll.

Zwischenzeitlich wurden die Nutzer und der Träger der Kita Gottlieb Luz von der Entscheidung des Gemeinderats informiert.

In der Sitzung werden die Architekten Kürschner und Esch, die Fachplaner, Büro SIB (Elektro), Herr Schnellbach und Büro Betz (HLS), Herr Betz anwesend sein. Außerdem sind die Nutzer, die Leitung des FiZ, Frau Hamann, sowie die Leitung der Kita Gottlieb Luz, Frau Vogel und Herr Kübler als Trägervertreter zur Sitzung geladen.

Vor etwa 5 Jahren hat sich der Gemeinderat darauf verständigt, dass die in Güglingen vorhandenen Kindertageseinrichtungen den heutigen Anforderungen auch baulich angepasst werden sollen.

In einem ersten Schritt wurde an der Kita Herrenäcker ein Anbau erstellt und die Kita teilweise umgebaut um Schlafräume, einen Essensraum und Personalraum sowie ein Büro für die Leitung zu schaffen. Dadurch ist es nun möglich, in der Kita Ganztagesbetreuung anzubieten. Bei Ganztagesbetreuung fordert der KVJS einen Schlaf- und Essensraum.

In einem nächsten Schritt sollte dann die Kita Gottlieb Luz ebenfalls entsprechend umgebaut werden. Es wurde von der Verwaltung geprüft, inwieweit an das städtische Gebäude angebaut werden kann. Diese Prüfung ergab, dass die Bausubstanz des bestehenden Gebäudes marode ist und keine Aufstockung möglich ist. Zudem müssten die Sanitärräume grundlegend saniert werden. Der Gemeinderat hat sich daher für einen Abbruch und Neubau entschieden.

Aufgrund des Bedarfs an weiteren Kindergartenplätzen wurde vorübergehend bis zum Abschluss der Baumaßnahmen eine neue Gruppe im 1. OG des Gemeindehauses untergebracht.

Es wurde beschlossen, dass der Neubau für drei Gruppen mit Ganztagesbetreuung geeignet sein soll. Der Gemeinderat hat sich für einen Wettbewerb unter Güglinger Architekten entschieden. Diesen Wettbewerb gewann das Architekturbüro Kürschner. Die Kindergartenräume im kirchlichen Gebäude sollen nach Fertigstellung des Neubaus ebenfalls umgebaut werden. Dort sind derzeit drei Gruppen im EG untergebracht (zusätzlich ist vorübergehend noch eine Gruppe im 1. OG untergebracht). Ein Gruppenraum soll in einen Schlaf- und Essensraum umgebaut werden um dort auch Ganztagesbetreuung für Kinder von 0-6 Jahren anbieten zu können. Derzeit können Kinder unter drei Jahren lediglich bis 12.30 Uhr betreut werden. Mit der vorhandenen Gebäudestruktur kann keine Betriebserlaubnis für die Ganztagesbetreuung für mehr als eine Ü3 Gruppe erteilt werden.

Die Gruppen und Kinder, welche später in den Neubau umziehen sollen, sind bereits jetzt in der Kita aufgenommen. Die Auslagerung einer Gruppe in die Container auf dem alten Sportplatz wurde vom KVJS befristet bis 31.08.2021 genehmigt. Die Betriebserlaubnis für die Gruppe im 1. OG des Gemeindehauses wurde befristet bis zum 31.08.2020 erteilt. Die Betriebserlaubnisse wurden grundsätzlich nur unter dem Gesichtspunkt erteilt, dass diese Räume vorübergehend zur Kinderbetreuung genutzt werden und mit dem Hintergrund, dass die Gruppen dann in einen den geltenden Vorgaben entsprechenden Neubau umziehen.

Eine dauerhafte Unterbringung der Kinder sowohl im Gemeindehaus (1. OG) als auch in den Container wird baurechtlich und vom KVJS nicht genehmigt.

Nach der letzten Sitzung wurde mit der Abbruchfirma Kontakt aufgenommen. Derzeit ist der Auftrag zum Abbruch des Gebäudes bis Dezember zurückgestellt. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt nicht mit dem Abbruch begonnen werden können, wird die Abbruchfirma ab Januar 2020 Mehrkosten geltend machen. Über die Höhe der Mehrkosten kann die Firma derzeit keine Angaben liefern da die Müllpreise in den letzten 6 Monaten sich um fast 100% erhöht haben. Daher kann die Firma bei den jetzigen Preisschwankungen keine Preissteigerung beziffern. Maximal 3 Monate vor Beginn der Abbrucharbeiten kann eine Bezifferung der Preissteigerung benannt werden.

Würde komplett von einem Abriss abgesehen werden, wird die Firma ihre Umlagekosten in Höhe von 6.880,72 € geltend machen. Diese bestehen aus den Baustellengemeinkosten und den allgemeinen Geschäftskosten, welche durch die fehlende Leistung nicht gedeckt wären.

Eine Unterbringung von Kindern in diesen Räumen wäre erst nach umfassender Sanierung möglich, zudem entsprechen die Räume von den geforderten m² nicht mehr den Vorgaben des KVJS. Außerdem müsste auch an die heute geltende Energieeinsparverordnung angepasst werden. Die Themen Brandschutz und Schallschutz/Akustik müssten bei einem Umbau wie auf den Standard eines Neubaus angepasst werden. Die vorhandene Fläche wurde berechnet und mit den heutigen Anforderungen an den Neubau von Kitas verglichen. Demnach wäre lediglich noch die Unterbringung einer GT-Gruppe in diesem Gebäude möglich. Die personellen Anforderungen an eine eingruppige Einrichtung sind viel höher als an eine mehrgruppige Einrichtung, da keine Gruppen zusammengelegt werden können. Es muss so viel Personal vorhanden sein, dass der Betrieb immer mit mindestens zwei Fachkräften läuft. Bei dem Angebot von Regel- oder VÖ-Betreuung wäre eventuell die Unterbringung von zwei Gruppen möglich. Allerdings müsste dann zwingend der Garderobenbereich geändert werden. Hier müssen Garderoben für mind. 50 Kinder untergebracht werden. Dies wäre nur durch die Entfernung einer Wand und Zuschlagung eines Raumes zur Garderobe möglich. Auch der Sanitärbereich müsste erweitert werden. Voraussichtlich werden mind. 5 Kinder-WCs benötigt, dies ist im jetzigen Sanitärbereich nicht möglich. Eine Erweiterung wäre notwendig, diese würde aber wieder zu Lasten des Garderobenbereiches gehen. Daher wird die Unterbringung von zwei Regel- oder VÖ-Gruppe durch den KVJS nicht genehmigt werden können, da auch hier die erforderlichen m² nicht vorhanden sind.

Bei der Stellung einer Betriebserlaubnis wird vom KVJS bei Altbauten ein Gutachten der Bausubstanz (vor allem wegen der Schadstoffe) gefordert. Es ist davon auszugehen, dass hier dann größere Sanierungsarbeiten notwendig werden. Zudem ist zu bedenken, dass bei der Unterbringung von Regel- oder VÖ-Betreuung nicht die zukünftigen Bedarfe abgedeckt werden können.

Daher ist der zeitnahe Abriss (in Abstimmung mit der Kita) aus Sicht der Verwaltung unumgänglich, bzw. eine Sanierung etc. wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Neben der Kita soll im ersten OG auch das Familienzentrum untergebracht werden. Dieses ist derzeit vorübergehend auf Teilflächen des ehemaligen Notariates im Deutschen Hof 3/4 untergebracht. Dies ist jedoch nur eine Zwischenlösung. Das Hauptproblem ist der nicht vorhandene barrierefreie Eingang. Gerade im

Familienzentrum sind viele junge Eltern mit Kinderwägen zu Besuch. Zu den Beratungen der Kooperationspartner kommen viele ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen. Diesen ist der Zugang zum jetzigen FiZ nicht bzw. nur sehr schwer möglich. Daher bieten Frau Hamann und die Kooperationspartner Hausbesuche an. Dies wird auch nachgefragt. Auf Dauer können die Hausbesuche jedoch nicht geleistet werden, da diese mit einem erheblichen zeitlichen Mehraufwand verbunden sind. Den Kooperationspartnern wurde von Anfang an signalisiert, dass es sich bei der jetzigen Lösung nur um eine Übergangslösung handelt. Auf dieser Grundlage haben diese auch den Hausbesuchen zugestimmt. Für eine Dauer von zwei Jahren ist dies tragbar, auf Dauer ist dies jedoch nicht möglich.

Vom Gemeinderat wurde immer wieder gewünscht, dass sich das Familienzentrum auch in Richtung Senioren öffnet und weiterentwickelt. Mit den derzeitigen räumlichen Voraussetzungen ist dies jedoch nicht möglich. Neue Angebote können für keine Altersgruppe mehr angeboten werden.

Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs mittels Aufzug an diesem Gebäude ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Stadt ist lediglich Teileigentümer. Es müsste eine Zustimmung der anderen Teileigentümer erfolgen. Zudem müsste ein geeigneter Standort für den Aufzug gefunden werden, was aufgrund der bestehenden Außenflächen nicht einfach möglich sein wird.

Würde das FiZ dauerhaft in diesen Räumen bleiben (derzeit nur vorübergehend genehmigt) wird das Baurechtsamt einen zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweg fordern – dies bedeutet einen kompletten Umbau des Stockwerkes. Nicht vorhanden sind im Moment ein Mitarbeiter-WC, ein Behinderten-WC und die Möglichkeit Kinderwägen abzustellen. Zudem ist der jetzige große Raum kleiner als der seitherige. Dadurch stoßen manche Angebote schon jetzt an ihre Grenzen.

Es wurde zudem allen ehrenamtlich Mitarbeitenden und Besuchern immer signalisiert, dass es sich lediglich um eine Übergangslösung für zwei Jahre handelt. Vor diesem Hintergrund tragen alle die jetzigen Räume und Erschwernisse mit.

Die Planungen für den Neubau der Kita Gottlieb Luz und FiZ dauern schon seit ca. 3 Jahren. In der Zwischenzeit sind rund 512.700,- € an Planungskosten angefallen. Bei einem jetzigen Abbruch der weiteren Planungen, bzw. wenn der Bau nicht ausgeführt werden würde, sind diese Gelder „in den Sand gesetzt“.

Sofern wesentliche Änderungen an den Planungen vorgenommen werden, muss erneut ein Bauantrag gestellt werden. Für die hierfür erforderlichen Unterlagen fallen dann erneut Kosten und personelle Ressourcen an.

Die Verwaltung spricht sich daher dafür aus an dieser Planung festzuhalten und gemeinsam mit den Architekten nach Einsparmöglichkeiten zu suchen und mit dem Generalunternehmen in Nachverhandlungen zu gehen.

Derzeit belaufen sich die Kosten auf 7,3 Millionen Euro. Bei einer Änderung der Planung und Nachverhandlung können sicher Einsparungen erzielt werden. Im Haushalt sind lediglich 4,9 Mio. Euro eingeplant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Zahl bereits aus dem Jahr 2017 stammt. Der Baupreisindex ist seit dem Jahr 2017 um bis zu 15% angestiegen. Wird auch noch der GU-Aufschlag in Höhe von 18% berücksichtigt liegt die Zahl der Kostenschätzung nicht mehr so weit von den

Gesamtkosten entfernt. Bei der Kostenschätzung wurde nicht von der Vergabe an einen GU ausgegangen.

Vom Gemeindetag wird derzeit bei einem Neubau einer Kita von 80.000,- € je neu geschaffenem Kita-Platz ausgegangen. Bei dieser Planung werden je nach Betreuungsform bei drei Gruppen insgesamt zwischen 60 und 66 Plätzen geschaffen. Dies würde unter diesen Gesichtspunkten Baukosten in Höhe von 4,8 Mio. Euro bis 5,3 Mio. Euro ergeben. Diese Zahlen gehen jedoch von einem reinen Kita-Neubau aus. In unserem Fall soll neben der Kita noch das FiZ entstehen, welches rund 2/3 der Fläche des 1. OG beansprucht. Demnach lägen diese Zahlen im Rahmen.

19.08.2019 Gohm/Koch

KOSTENSCHÄTZUNG

Bauvorhaben

Abriss und Neubau eines Kindergartens mit Familienzentrum
 Stadtgraben 15, Flst.-Nr. 62 und 62/1 * 74363 Güglingen

Bauherrschaft

Stadt Güglingen
 Marktstr. 19-21
 74363 Güglingen

Grundlagen

Architektenpläne (Entwurfsplanung) vom 11. Okt. 2017

Gutachten	Brandschutz	<i>liegt nicht vor</i>
	Energieeinsparverordnung (EnEV)	<i>liegt nicht vor</i>
	Schall- und Raumakustik	<i>liegt nicht vor</i>
	Geologie	<i>liegt nicht vor</i>
Planung	Tragwerk (Statik)	<i>liegt nicht vor</i>
	Elektrik	<i>liegt nicht vor</i>
	Heizung, Lüftung und Sanitär	<i>liegt nicht vor</i>
	Kunstlicht	<i>liegt nicht vor</i>
	Freianlagen	<i>liegt nicht vor</i>

Kostenschätzung nach DIN 276
 (alle Angaben in €, MwSt.-Anteil 19%)

KG 100	Grundstück	0,00
KG 200	Herrichten und Erschließer	47.600,00
	Rückbau bestehendes Familienzentrum	47.600,00
	Rodungen	<i>in KG 300 enth.</i>
	Hausanschlüsse	<i>nicht enthalten</i>
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.072.416,00
	Erd- u. Entwässerungsarbeiten	
	Beton-, Stahlbeton- u. Mauerarbeiten	414.500,00
	Zimmer- und Holzbauarbeiten, Fassade, Trockenbauarbeiten	1.396.224,00
	Dachabdichtungs- und Flaschnerarbeiten	
	Oberlichter	301.788,00
	Fenster- und Außentüren, Sonnenschutzarbeiten	
	Schreinerarbeiten	694.476,00
	Estrich- und Bodenbelagsarbeiten	
	Fliesenarbeiten, Malerarbeiten	265.428,00
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	640.852,00
	Heizung, Sanitär Lüftung	445.416,00
	Elektro, Blitzschutz, Beleuchtung	195.436,00
KG 500	Außenanlagen	
	Abstimmung mit ev. Kirchengemeinde über gemeinsame Nutzung und Neugestaltung der Außenanlagen haben begonnen. Planung liegt derzeit nicht vor.	<i>nicht enthalten</i>
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	<i>nicht enthalten</i>
KG 700	Baunebenkosten	<i>nicht enthalten</i>
	Honorare Fachplaner und Gutachter	
Gesamtkosten KG 100-700		3.760.868,00
gerundet		3.800.000,00

Zusammenstellung nach Nutzungseinheit

(alle Angaben in €, MwSt.-Anteil 19%)

Familie im Zentrum (FiZ)

KG 100	Grundstück	0,00
KG 200	Herrichten und Erschließen	16.398,20
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.021.241,30
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	220.773,51
KG 500	Außenanlagen	0,00
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00
KG 700	Baunebenkosten	0,00

Gesamtkosten KG 100-700 - FiZ **1.258.413,01**

Kindergarten (Kiga)

KG 100	Grundstück	0,00
KG 200	Herrichten und Erschließen	31.201,80
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.051.174,60
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	420.078,60
KG 500	Außenanlagen	0,00
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00
KG 700	Baunebenkosten	0,00

Gesamtkosten KG 100-700 - Kiga **2.502.455,00**

aufgestellt: Güglingen, den 17.10.2017

Rüdiger Kürschner
Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt
Sophienstr. 27
74363 Güglingen

Unterschrift

Zusammenstellung Flächen und Kubatur

Zusammenstellung (m²)

Kita (EG und OG)	1.010,37 gesamt
	729,91 NF Bereich a
	44,01 NF Bereich b
	10,58 TF
	225,87 VF
FIZ (EG und OG)	561,24 gesamt
	330,10 NF Bereich a
	42,89 NF Bereich c
	0,00 TF
	188,25 VF
Neubau (Kita und FIZ)	1.571,61 gesamt
	1.060,01 NF Bereich a
	44,01 NF Bereich b
	42,89 NF Bereich c
	10,58 TF
	414,12 VF

2.) Berechnung BRI Neubau nach DIN 277 (Ermittlung mittels CAD)

	Fläche (m ²)	Höhe (m)	BRI (m ³)	Bereich	Bemerkung
Erdgeschoss	814,26	3,75	3.053,48	a	KITa
Erdgeschoss	49,98	3,75	187,43	b	KITa Loggien
Erdgeschoss	36,89	3,75	138,34	a	FIZ Aufzug u. Treppe
Obergeschoss	36,89	3,60	132,80	a	FIZ Aufzug u. Treppe
Obergeschoss	251,48	4,05	1.018,49	a	FIZ Räume
Obergeschoss	204,31	3,60	735,52	a	FIZ Foyer
Obergeschoss	38,93	3,60	140,15	a	KITa Flur
Obergeschoss	236,93	3,80	900,33	a	KITa Räume
Obergeschoss	64,50	1,10	70,95	c	FIZ Dachterrassen

Zusammenstellung nach Bereichen (m³)

6.377,48 gesamt
6.119,11 BRI Bereich a
187,43 BRI Bereich b
70,95 BRI Bereich c

Zusammenstellung nach Nutzungen (m³)

6.377,48 gesamt
2.096,10 FIZ
4.281,38 KITa



LAGEPLAN

Gemeinsame Erschließung mit bestehendem Gottlieb-Luz Kindergarten von Norden her.

Definition eines gemeinsamen Freibereichs mit bestehendem Gottlieb-Luz Kindergarten.

Neubau Kita und FiZ als zweigeschossiger Baukörper und zweiflügelige Raumfigur, ein Foyer umschließend.

Foyer dient der Erschließung (vertikal und horizontal) und definiert Gemeinschaftsbereich bzw. Begegnungsfläche.

Erdgeschoss: Gruppenräume und Gemeinschaftsräume der Kita.

Obergeschoss: Schlafräume der Kita und Büro- und Gemeinschaftsräume Familie im Zentrum (FiZ).



ERDGESCHOSS

Blau: drei Gruppenräume mit drei Nebenräumen Kita

Grün: Gemeinschaftsräume Kita, Küche, Hausmeister

Gelb: Aufzug und Treppe FiZ, Sanitärbereich, Elterngesprächsraum, Personalraum

Foyer und Flurbereich, Zugang in die oberen Räume der Kita

Stadt Güglingen
NEUBAU KINDERGARTEN und FAMILIE IM ZENTRUM (FiZ)



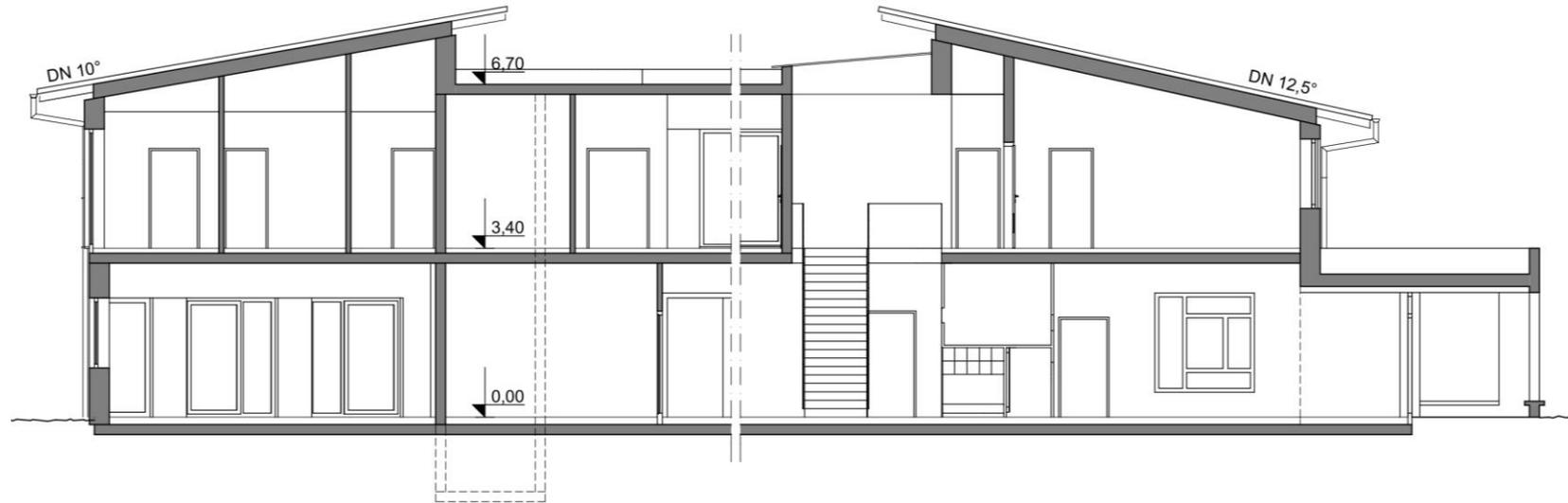
OBERGESCHOSS

Blau: drei Schlafräume und zwei Einzelförderung Kita

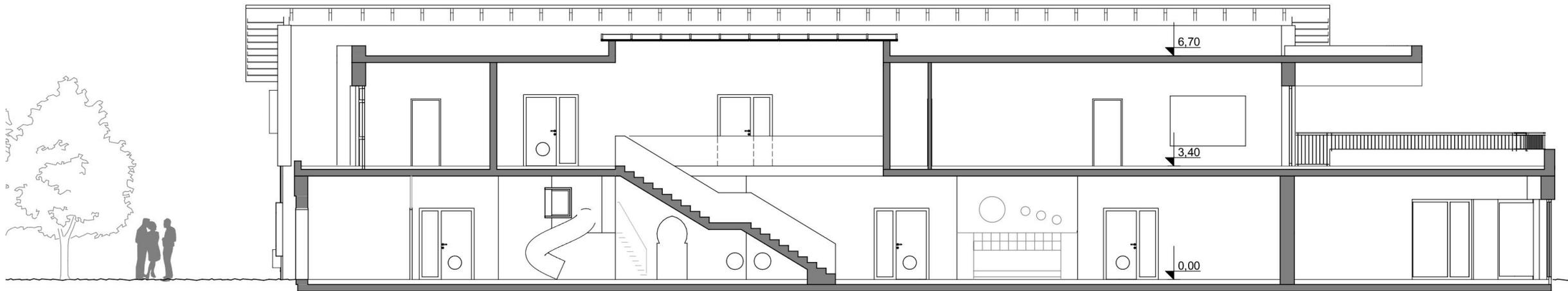
Grün: Büro- und Gemeinschaftsräume, Sanitär FiZ

Gelb: Aufzug und Treppe FiZ

Foyer und Flurbereich, Spiel- und Wartebereich FiZ,
Elterncafé und Küche mit Aufenthaltsbereich,
Dachterrasse



QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT

Stadt Göglingen
NEUBAU KINDERGARTEN und FAMILIE IM ZENTRUM (FiZ)



ANSICHT NORD



Ansicht Ost

ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

Stadt Güglingen
NEUBAU KINDERGARTEN und FAMILIE IM ZENTRUM (FiZ)



Schmutzschleuse im Eingangsbereich mit Kinderwagenabstellfläche und mobilen Stiefelbäumen



Glastrennwände mit innenliegender Jalousie im EG (Elterngespräch) und im OG (Büros FiZ)



Glasbausteine als modernes Stilelement eingesetzt, hier in den runden Außenwänden des Treppenraums.



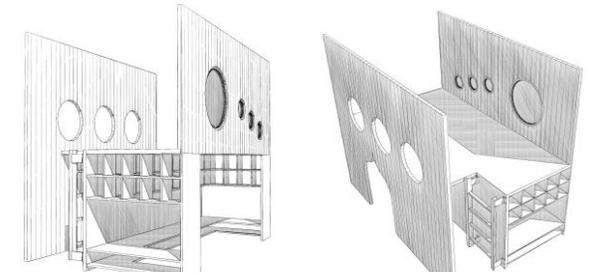
Sanitärbereich mit Waschrögen, gegenüber angeordnet



Innentreppe, als Spielfigur ausgestattet mit Kletter- und Rutschmöglichkeit.

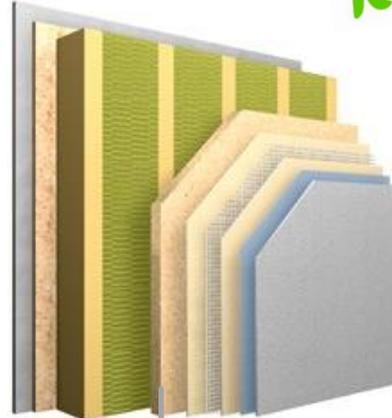


Loggia (überdachter Freibereich), als grünes Zimmer konzipiert mit Aufenthaltsqualität nicht nur bei schlechtem Wetter ...



Garderobenelement, als Spielfigur ausgestattet mit Kletter- und Versteckmöglichkeit vom Gruppenraum aus begehbar

NEUBAU KINDERGARTEN und FAMILIE IM ZENTRUM (FiZ)



Gruppenräume im Erdgeschoss:
Fassadenbekleidung aus Vollholz 3-Schichtplatten, lasiert ...

... oder alternativ Fassadenplatten aus HPL (High Pressure Laminate), Oberfläche farbig oder Holzoptik

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) im Sockel- und mittleren Gebäudebereich

Eingangsbereich bspw. mit vertikalen Vollholz-Lamellen, unregelmäßig angeordnet.

Gründach mit extensiver Begrünung



Fassadengestaltung mit vertikaler Struktur (bspw. zementgebundene Flachpressplatten mit Acrylatbeschichtung und Vollholzleisten)

Glasbausteine als modernes Stilelement eingesetzt, hier in den runden Außenwänden des Treppenraums.