



In den	Zuständigkeit	Sitzung am:
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Umwelt	Beschlussempf.	05.11.2019
Verwaltungsausschuss, ratsöffentlich	Beschluss	11.11.2019
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	Kenntnisnahme	29.11.2019
Rat der Stadt Wolfenbüttel	Kenntnisnahme	18.12.2019

Eilentscheidung gemäß § 89 NKomVG: Neubau einer Kindertagesstätte im Baugebiet Södeweg - Maßnahmenbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Neubau einer Kindertagesstätte im Baugebiet Södeweg wird wie dargestellt zur Ausführung bestimmt.
2. Das Maßnahmenbudget wird auf 7.630.000 € festgesetzt (INV17.0052, Teilhaushalt 9). Über die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel wird im Rahmen der Haushaltsplanung 2020/2021 beraten.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger-/Investitions-Nr. 365916 / INV17.0052

- keine finanziellen Auswirkungen
 Gesamteinnahmen* in Höhe von

640.000 €
 (bislang in Aussicht gestellte Zuweisungen)

- Gesamtausgaben* in Höhe von

7.630.000 €

* Bei unbefristeten/dfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich.

- keine einmalige laufende Folgekosten/-leistungen i. H. v. 900.000 €/Jahr
 (Auswirkung i. d. Folgejahren einschätzen) netto Betriebskosten
 [Folgekosten = positiver Betrag, Entlastung = negativer Betrag]

Begründung:

Zu 1)

Rückblick

Aus dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 20. Juni 2018 (Vorlagen 0064/2018 und 0064/2018/1), zeitnah insgesamt 250 zusätzliche Betreuungsplätze zu schaffen, resultieren die Planungen des Neubaus einer Kindertagesstätte im Baugebiet Södeweg.

Mit der Objektplanung nebst Freianlagen ist gemäß der Drucksachen 0011/2019 und 0011/2019/1 „Arc Architekturconcept GmbH“ aus Halberstadt beauftragt.

Die zunächst angedachte Gebäudeplanung zusammen mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) scheiterte.

Durch den Rückzug des ASB wurde die Vergrößerung des Neubaus um 40 weitere Betreuungsplätze auf insgesamt 160 Betreuungsplätze (vier Krippen- und vier

Kindergartengruppen) möglich und mit der Drucksache 0011/2019/2 beschlossen. Für den zweiten Gebäudeteil ist nunmehr eine Wohnbebauung vorgesehen.

Der Planungsentwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses für Jugend und Soziales am 29. August 2019 von Seiten der Verwaltung ausführlich dargestellt.

Baubeschreibung

Geplant ist die Errichtung einer Kindereinrichtung im neu entwickelten Wohnquartier Bebauungsplan IX „Am Södeweg“. Die Einrichtung soll zukünftig 60 Krippenkinder und 100 Kindergartenkinder aufnehmen können.

Gebäude

Der Neubau für die Kindertagesstätte „Am Södeweg“ ist als zweigeschossiges Gebäude geplant. Im Erdgeschoss befindet sich die Kinderkrippe mit 4 Gruppenräumen, dazugehörigen Schlafräume sowie Garderoben und Waschräume. Weiterhin die zentrale multifunktional angelegte Piazza u.a. auch als Kinderrestaurant mit Anschluss an die Ausgabeküche nutzbar sowie die Räume für die Haustechnik und sonstige erforderliche Nebenräume. Unmittelbar am zentralen Eingang, welcher sich leicht eingerückt markant am neu entstehenden Quartiersplatz befindet, wurde das Büro für die stellvertretende Leitung angeordnet, von wo aus sich dem Personal ein zentraler Überblick bietet. Im Obergeschoss ist der Kindergarten mit seinen Räumen integriert. Weiterhin befinden sich hier das Büro für die Einrichtungsleiterin, Besprechungs- und Pausenräume, Umkleide- und Sanitärräume sowie das Atelier und der große Bewegungsraum.

In der Grundrissorganisation wurde sehr darauf geachtet, dass sich überall Sichtachsen aufbauen und dass ein Lichteinfall in die Erschließungszonen vorhanden ist. Die Flure bilden durch unterschiedliche Breiten Aufenthaltsqualitäten und Abwechslung. Brandschutztechnisch, mit der Unterteilung in Nutzungseinheiten, können die Flure im Krippen- und Kindergartenbereich ohne Einschränkungen genutzt werden und nehmen auch verkehrsfächensparend die Garderobenbereiche mit auf. Es bestehen kurze Wege zu den zentral angeordneten Sanitär- und Waschbereichen. Es wurden zwei Sanitärbereiche vorgesehen jeweils für die Krippe und den Kindergarten.

Grundlage der Planung ist das gemeinsam erarbeitete Raumkonzept, welches auch darauf ausgelegt ist, die Einrichtung auf ein wirtschaftlich sinnvolles Flächenminimum zu reduzieren. Das Gebäude kommt mit einer innenliegenden zentral am Haupteingang und an der Piazza angeordneten Treppe aus. Der Treppe gegenüberliegend befindet sich die Aufzugsanlage.

Das Gebäude weist bei einer Grundstücksgröße in Höhe von 4.075,11 m² eine Grundfläche in Höhe von 1.184 m² und eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 2.366 m² auf.

Entsprechend der Sonnenausrichtung wurden die einzelnen Funktionen im Gebäude angeordnet, wobei sich die Funktionsräume nördlich zum Stadtplatz und die Gruppenbereiche zur Sonne und zum Garten hin orientieren. Dies zeichnet sich auch in der Fassadengestaltung ab. Auf der Sonnenseite kragen die Decken aus und bilden so eine baulich geschaffene natürliche Verschattung und eine überdachte Freifläche, welche zum Beispiel als geschützter Kinderwagenschlafbereich oder als Außenbereich genutzt werden kann. Weiterhin dient der Laubengang für alle Gruppenräume im Obergeschoss als 2. Rettungsweg, sodass im Grundrisskonzept ein gewollt offenes Nutzungskonzept mit der Erweiterung des Gruppenraums in den geschützten Außenbereich möglich ist.

Der Neubau soll wirtschaftlich sinnvoll als Massivbau mit einem Flachdach errichtet werden. Die tragenden Wände der Gruppenraumbereiche stehen statisch sinnvoll übereinander. Die Sanitär- und Waschräume wurden ebenfalls übereinander angeordnet. Hier kann frei von statischen Anforderungen die Wandausbildung mit Installationswänden im Trockenbau erfolgen.

Fassadengestaltung

Die Fassade des Gebäudes wird als gedämmte hinterlüftete mehrschalige Konstruktion errichtet. Hauptmaterial wird hier ein Klinkermauerwerk darstellen, welches in den Zwischenfensterbereichen und dem zentralen Eingangsbereich mit einer Plattenverkleidung aus farbigen Eternitplatten ergänzt und akzentuiert wird. Für die Fenster- und Türkonstruktionen soll lackiertes Lärchenholz Verwendung finden. Das Lärchenholz soll auch im Bereich der Schiebeläden und der Geländerkonstruktion seine Fortführung finden. Insgesamt ist die

Materialwahl damit auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Farbgestaltung wurde vom lebendig roten Ziegel, erdfarbenen Plattenbelägen bis hin zu Holzstrukturen auf natürliche Erlebbarkeit ausgelegt.

Das Gebäudekonzept lässt die angedachte angrenzende Wohnbebauung in den Grenzen der Vorgaben des Bebauungsplanes zu.

Außenbereich

Insgesamt musste bei der Gebäudeeinordnung besonders auf die Vorplatzsituation geachtet werden, die auf Länge der gesamten Längsachse abfällt. Das gesamte Gebäude kann allseitig komplett barrierefrei erschlossen werden. Im Außenanlagengelände wurden hierfür, mittels Winkelstützen, ergänzt durch kleine Treppenbereiche sowie einer barrierefreien Erschließungsrampe, die Geländeversprünge an den Giebelseiten, unkompliziert modelliert. So entstehen differenzierte Freianlagenqualitäten, welche sich um die große Freiterrasse auf der Gartenseite pflegeleicht aneinanderreihen. Die breite Treppenanlage kann als Sitzmöglichkeit und Bühne multifunktional genutzt werden. Pflanzbereiche werden pflegearm grundstücksbegrenzend angelegt. Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder werden giebelseitig mit kleiner Zufahrt auf dem Grundstück angeordnet. Hier befindet sich auch der Nebeneingang als Wirtschaftseingang.

Es ist geplant in das Außengelände einen naturnahen Gartenbereich mit Insektenhotel, Beete-Kräuter und Staudenbereiche als Teil der kindlichen Bildungserfahrung zu integrieren (Kontakt zu Pflanzen und Tieren). Weiterhin werden kleine Hügel und Mulden modelliert, welche mit dem natürlichen Geländeverlauf mitgehen. Neben üblichen Spielgeräten ist die Installation eines Wasserspiels vorgesehen.

Technische Ausstattung

Zur Wärmeerzeugung werden zwei Gasbrennwertkessel und zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert. Hiermit wird ein umweltfreundlicher und energiesparender Betrieb gewährleistet. Die Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) werden damit erfüllt bzw. übertroffen. Die Abgasleitung der Kessel wird raumluftunabhängig ausgeführt. Die Wärmeverteilung zu den o.g. Verbrauchern erfolgt ab einem Heizungsverteiler im Heizraum. Es werden Hocheffizienzpumpen eingebaut.

Die Gruppenräume, Umkleide und Waschräume, Büroräume, Aufenthaltsräume, Flure, WC Räume und Pumi-Räume erhalten eine raumweise regelbare Fußbodenheizung. Im Foyer-Bereich, dem Treppenhaus, Küche, Lager und Technikräumen werden statische Heizflächen (Heizkörper) installiert.

Zur Be- und Entlüftung der Waschräume und Flure im EG und OG wird ein Zu- und Abluftgerät mit Wärmerückgewinnung (WRG) auf dem Dach aufgestellt. In der Küche im EG wird ein Deckengerät installiert.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung errichtet. Die überschüssige produzierte Leistung wird gespeichert. Die Photovoltaikanlage wird mit einer Leistung von ca. 20,0 kWp geplant. Es werden Photovoltaikmodule in monokristallinerbauweise mit hoher mechanischer Stabilität eingesetzt. Die Montage der Module erfolgt auf speziellen Alu- Montagesystemen für Flachdächer bzw. einem Gründach.

Die Planung der technischen Ausrüstung erfolgt ausgenommen der Elektrotechnik durch die Verwaltung selbst.

Zeitplan

Unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung wird zeitnah der Bauantrag eingereicht. Gleichzeitig beginnt die Ausführungsplanung. Die Erteilung der Baugenehmigung wird im Februar 2020 erwartet. Anfang Februar 2020 soll mit den ersten Ausschreibungen begonnen werden. Der Baubeginn ist am 20. Mai 2020 angestrebt. Bis Ende 2020 soll der Rohbau fertiggestellt sein.

Die Inbetriebnahme des Neubaus ist für Ende 2021 / Anfang 2022 geplant.

Zu 2)Kostensituation

Gemäß Kostenberechnung des Architekturbüros vom 21. Oktober 2019 summieren sich die Gesamtkosten auf rund 7.630.000 €. Hierin sind Sicherheiten für Unvorhergesehenes in Höhe von 10 % je Kostengruppe bereits enthalten. Darüber hinaus stehen aufgrund eines Haushaltsvorgriffs (s. Drs. 0011/2019) bereits 500.000 € in diesem Haushaltsjahr für Planungsleistungen zur Verfügung. Demnach wären im Rahmen der kommenden Haushaltsberatungen noch folgende Mittel bereitzustellen:

Jahr	2019*	2020	2021	2022
Ansatz	500.000 €	3.130.000 €	3.800.000 €	200.000 €

*steht bereits zur Verfügung

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Pink

Anlagen

1. Lageplan
2. Perspektive
3. Grundriss EG
4. Grundriss OG
5. Ansichten
6. Schnitte
7. Fassadenschnitt
8. Materialstudie
9. Kostenberechnung