

Beschluss-Vorlage 2013/0331 zur Sitzung am 19.09.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Neubau des Kindergartens Kleiner Muck, fünf Kindergartengruppen und eine Krippengruppe -
Vorstellung des von der Jury ausgewählten Entwurfs

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> Euro Kosten lt. Kostenschätzung Euro	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> (nur bei Teilvergaben) Euro	<u>Folgekosten</u> Euro	einmalig lfd. jährl.
--	--	--------------------------------	-------------------------

Veranschlagt im Ergebnis-HH	im Investitions-HH 2013 - 2015	mit 4 Mio Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben	36511.096100
--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	---	--------------

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

Beschlussvorlage zur gemeinsamen Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses und des Sozialausschusses

Sachverhalt:

Die im Frühjahr 2012 vorgesehene Planung, den städtischen, fünfgruppigen Kindergarten „Kleiner Muck“ mit zwei zusätzlichen Krippengruppen zu einem siebengruppigen Kindergarten zu erweitern, wurde in der Sozial- und Jugendausschuss-Sitzung am 06.03.2012 und am 26.07.2012 ausführlich besprochen. Die Planung sollte zunächst mit dem Erhalt des Altbaus geprüft und weiterentwickelt und ein Abbruch nur aus zwingenden technischen und planerischen Gründen durchgeführt werden.

Zunächst wurde festgestellt, dass die Baumaßnahme bis Ende 2013 nicht durchzuführen ist.

Weiter wurde beschlossen, die vorgesehene Planung einer siebengruppigen Einrichtung des städtischen Kindergartens „Kleiner Muck“ auf sechs Gruppen zu reduzieren.

Die Planung des sechsgruppigen Kindergartens (fünf Kindergarten- und eine Krippengruppe) sollte auf der Grundlage des staatlichen Musterraumprogramms mit einer förderfähigen Hauptnutzfläche von 640 m² und gegebenenfalls geringfügigen Überschreitungen, die sich durch zukünftige Planungen ergeben, durchgeführt werden.

Auf Anregung von Frau Stadträtin Jutta Sedlmeier sollte auch die Möglichkeit geprüft werden,

im Zuge des Projekts, Personalwohnungen auf dem Grundstück zu errichten.

Die Verwaltung hat das Architekturbüro Pongratz und Sonanini beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, die verschiedene alternative Lösungen zur Erweiterung und Sanierung aufzeigt.

In der Sozial- und Jugendausschuss-Sitzung am 09.10.2012 stellte Herr Pongratz die von ihm untersuchten Alternativen mit seinen Überlegungen und Ergebnissen vor.

Nach Erörterung der Vorschläge wurde beschlossen, den Kindergarten „Kleiner Muck“ durch Abbruch des Bestandes und Errichtung eines Neubaus zu ersetzen.

Für die Festlegung des Raumprogramms des Kindergartenneubaus wurde in der Sozial- und Jugendausschuss-Sitzung am 11.12.2012 (Anlage 1) beschlossen, das staatlich förderfähige Musterraumprogramm mit den neuesten Bestimmungen des Bayerischen Bildungs- und Betreuungsgesetzes zu ergänzen und zu erweitern.

Zusätzlich zu den klassischen Gruppen- und Gruppennebenräumen wurden für die Umsetzung einer Inklusion zwei Therapieräume mit eingeplant.

Ebenso sollte bei der Planung die Schaffung von drei bis vier Personalwohnungen mit berücksichtigt werden.

Für das Bebauungskonzept der künftigen Bebauung des Grundstücks wurden drei, der Verwaltung als erfahrene Kindergartenplaner bekannte, Architekturbüros eingeladen, ihre Ideen als Vorentwurf auszuarbeiten. Diese Arbeiten wurden Ende Juni 2013 in der Verwaltung eingereicht.

Alle Unterlagen wurden anonym, durch das Bauamt, auf Vollständigkeit der Leistungen, Erfüllung des Raumprogramms, Einhalten der baurechtlichen Festlegungen, Flächen- und Raumberechnungen und der Kostenschätzung geprüft.

Das Ergebnis der Vorprüfung wurde einem Auswahlgremium der Stadtverwaltung und der Kindergartenreferentin am 05.08.2013 vorgestellt und im Detail erläutert.

Das Auswahlgremium setzte sich folgendermaßen zusammen:

Herr Haas / Oberbürgermeister
Frau StRin Höppner / Kindergarten-Referentin
Frau Paech / Stellvertretende Leitung Amt V
Herr Weinhart / Amt V
Frau Bähnsch / Kindergartenleitung Kleiner Muck
Frau Jahl-Anderson / Kleiner Muck
Herr Thum / Stadtbaumeister
Herr Obermayer / Hochbauamt, Architekt
Herr Ritt / Hochbauamt, Dipl. Ing. (FH)

Bewertungskriterien waren u. A. die funktionalen Zusammenhänge (Raumzuschnitte, Funktionsabläufe), Übersichtlichkeit, Nutzungsflexibilität, städtebauliche Wirkung, Funktion des Baukörpers mit und ohne Wohnungen.

Nach ausführlicher Diskussion der drei Entwürfe wurde der Entwurf Nr. 1748 einstimmig als die Arbeit bewertet, welche die Bewertungskriterien in funktionaler, bautechnischer und städtebaulicher Sicht am besten erfüllte. Anschließend wurden die Verfassererklärungen geöffnet. Der Entwurf Nr. 1748 wurde von dem Architekturbüro Pongratz und Sonanini erarbeitet.

Nachfolgend sind die geprüften Eckdaten des Entwurfs aufgeführt. Dabei wurden Angaben zu Fläche, Rauminhalt und Kosten getrennt für Kindergarten und Personalwohnungen gemacht. Die ausführliche Auswertung der Entwurfsunterlagen liegt der Beschlussvorlage bei (Anlage 2)

Alle Entwürfe werden in der Ausschusssitzung zur Einsichtnahme ausgelegt.

Unterlagen zum ausgewählten Entwurf werden Anfang nächster Woche elektronisch zur Verfügung gestellt.

Kindergarten:

Nettogrundfläche (NGF) gesamt: 1.478,00 m²

- **Förderfähige Flächen** (Hauptnutzfläche HNF) gemäß Angaben Raumprogramm:

Gesamtfläche Soll: 640 m ² HNF	Gesamtfläche Ist: 764,10 m ²	Differenz HNF: + 124,10 m ²
Zusätzliche HNF Soll: 40 m ² HNF (Therapieräume, Küchenlager)	Zusätzl. HNF Ist: 50,90 m ²	Differenz HNF: + 10,90 m ²

- **Nichtförderfähige Flächen** (Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen)

Nettogrundfläche (NGF) gesamt: 1.478,00 m² abzüglich förderfähige HNF 640,00 m²

Nichtförderfähige Flächen : 838,00 m²

- Brutto-Geschossfläche (BGF/m²): 1.717,00 m²
- Brutto-Rauminhalt (BRI/m³): 5.811,00 m³

- **Kosten:**

- **Kostenschätzung** (Kosten brutto)

Kostengruppe 300/400/700) : 3.384.700,00 €

(Nur Baukosten und Nebenkosten)

Kostengruppe 200-700 / Kosten gesamt: 3.982.000,00 €

(einschl. der Kosten der Einrichtung und der Außenanlagen mit Stellplätzen)

Kosten pro m² Nutzfläche: 1.971,29 €

Die förderfähige Hauptnutzfläche (HNF) wird, aus heutiger Sicht, mit einem staatlichen Zuschuss in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro gefördert.

Hinzu kommen Kosten für den Abbruch der Bestandsgebäude, geschätzt mit 300.000,-- Euro, und für einen Ersatz – Containerkindergarten (Mietkosten), geschätzt 300.000,-- Euro.

Personalwohnungen:

- Hauptnutzfläche (HNF) gemäß Angaben Raumprogramm

Soll: 3-4 Personalwohnungen Wohnfläche gesamt: 160-200 m ²	Ist: 4 Wohnungen: 220,00 m ²	Differenz : + 20,00 m ²
--	---	------------------------------------

- Nettogrundfläche (NGF): 236,80 m²
- Brutto-Geschossfläche (BGF/m²): 317,00 m²
- Brutto-Rauminhalt (BRI/m³): 1.077,00 m³

- Kostenschätzung	
Kosten gesamt:	690.000,00 €
Kosten pro m ² :	2.176,66 € /m ²

Nach Beratung des Auswahlgremiums wurde das Büro Pongratz und Sonanini informiert und gebeten, durch Umplanung, einen größeren Foyerbereich zu schaffen und durch Flächenreduzierung bei den Neben- und Lagerflächen die geschätzten Baukosten zu reduzieren. Diese überarbeitete Vorentwurfsvariante wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Basis dieses Vorentwurfes den Auftrag für die Planung des Kindergartenneubaus an das Architekturbüro Pongratz und Sonanini zu vergeben. Hierzu soll zunächst die Entwurfsplanung beauftragt werden, unter Beteiligung der Beiträge der Sonderfachleute für Elektro-, Haustechnik- und Tragwerkplanung.

Die Vorgehensweise und die Sitzungsvorlage ist mit dem Amt V abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

A)

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den vorgestellten Entwurf für den Neubau des Kindergartens „Kleiner Muck“ als sechsgruppigen Kindergarten (einschl. einer Krippengruppe) zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die Auftragsvergabe der Architektenleistung an das Architekturbüro Pongratz und Sonanini.

B)

Der Sozialausschuss nimmt den vorgestellten Entwurf für den Neubau des Kindergartens „Kleiner Muck“ als sechsgruppigen Kindergarten (einschl. einer Krippengruppe) zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die Auftragsvergabe der Architektenleistung an das Architekturbüro Pongratz und Sonanini.

C)

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den vorgestellten Entwurf für die Personalwohnungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die Wohnungen ausführen zu lassen.

D)

Der Sozialausschuss nimmt den vorgestellten Entwurf für die Personalwohnungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die Wohnungen ausführen zu lassen.

Obermayer Peter

genehmigt OB

Anlage 1_Niederschrift_Sozial_Jugendausschuss_11_12_2012

Anlage 2_Raumprogramm_Kiga_Kleiner_Muck

Anlage3_Grundrissplan