

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 31.03.2014

Drucksache Nr. **2014/069**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Jörg Weh  
Stand 17.03.2014  
Aktenzeichen 462.31  
Mitwirkung Personal- und Schulamt  
Stadtkämmerei

### **Erweiterung Kindergarten Leupolz - Baubeschluss**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Erweiterungsbau auf der Grundlage der geänderten Planung zu und fasst den Baubeschluss.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Arbeiten nach Einzelgewerken in konventioneller Bauweise auszuschreiben.
3. Beim Wärmeschutz und bei der Anlagentechnik des Erweiterungsbaus ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009 um mindestens 30 % zu unterschreiten.

#### **Sachdarstellung**

In der Sitzung am 20.09.2013 haben wir Ihnen den Vorentwurf des Sachgebiets Hochbau zur Erweiterung des Kindergartens in Leupolz vorgestellt. Die Planung beinhaltete den Abbruch der zwischenzeitlich für den Kindergarten genutzten und energetisch schlechten Schwesternwohnungen. Im Erweiterungsbau wurde das gewünschte Raumprogramm für das neue Kindergartenkonzept umgesetzt.

Das Architekturbüro Briegel Architekten wurde mit den Architektenleistungen, d. h. Planung und Baudurchführung, für den Erweiterungsbau beauftragt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beratungen im Ortschaftsrat und Gemeinderat und der Anregungen der Kindergartenleitung haben die Architekten die Planung fortgeschrieben.

Der Ortschaftsrat hat auf Grund gestalterischer Bedenken und zum Schutz der Wandverkleidung die Ausführung eines Dachüberstandes in seiner Sitzung am 13.03.2014 beschlossen. Die zusätzlichen Kosten für diese Ausführungsänderung i. H. v. 12.540,00 € sind in der Kostenberechnung enthalten.

Der rechteckige Hauptbaukörper erhält nun ein durchgängiges Pultdach. Dadurch werden die Flachdachanteile deutlich reduziert. Der Verbindungsbau organisiert die Erschließung zwischen Bestandsgebäude und Erweiterung. Bestandsgebäude und Erweiterung konnten durch Vereinfachung der Baukörper weiter voneinander abgerückt werden. Der Freibereich wird durch den vergrößerten Abstand aufgewertet. Durch das Pultdach wird die natürliche Belichtung, vor allem im Gruppenraum und im Mehrzweckraum, auch in die Raumentiefe verbessert. Der Sanitärraum, als einziger innenliegender Raum, erhält durch ein großzügiges Oberlicht ebenfalls eine natürliche Belichtung. Die mittige Anordnung des Nassbereichs mit darüber liegendem Technikraum zentralisiert kostengünstig die Haustechnik.

Die innere Raumaufteilung wurde auf die Ansprüche des Kindergartens hin optimiert. Der Grundriss im Bereich Gruppenraum mit Nebenraum sowie Büro mit Personalraum bleibt weitgehend unverändert. In den Bereichen Mehrzweckraum, Küche, Garderobe und Flur wurde der Entwurf zugunsten einer besseren Nutzung fortgeschrieben. Durch eine offene Grundrisslösung sind Teile des Flurs bei geöffneter Faltwand dem Mehrzweckraum zugeordnet. Ein Elternkaffee wird in diesem Bereich untergebracht. Diese offene und vergrößerte Raumeinheit bietet einerseits Möglichkeiten vielseitiger Aktivitäten in der Kinderbetreuung wie Mittagessen, Sprachförderung und Arbeiten mit kleinen Gruppen. Außerhalb der Kinderbetreuungszeiten ist dieser Bereich für Elternabende, Vorträge und Kindergartenfeste bestens geeignet.

Durch die geänderte Bauform mit Pultdach wird das Raumangebot im Galeriegeschoss verbessert. Neben einer Galerie für die Kinder mit Spielbereich finden unter dem Pultdach die gesamte Haustechnik und ein zusätzlicher Lagerraum Platz.

Auf Grund der Grundrissoptimierungen und der erforderlichen Dämmstoffstärken im Bereich der Außenbauteile erhöht sich der Brutto-Rauminhalt um ca. 19 %. Im Bereich der Haustechnik und der Detailausbildungen innerhalb der Bauteile mit den anspruchsvollen Bauteilanschlüssen entstehen in Abhängigkeit vom Energieeinsparstandard erhebliche Kostenunterschiede.

Gemäß Energieleitbild der Stadt sind neu zu errichtende Gebäude grundsätzlich in Passivhausstandard auszuführen. Wenn dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, sollen sie den zulässigen Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs nach EnEV mindestens um 30 % unterschreiten.

Der Erweiterungsbau wird an die bestehende Heizzentrale angeschlossen. Die energetische Betrachtung bezieht sich deshalb nur auf die Gebäudehülle und auf die Haustechnik mit Lüftungsanlage des Erweiterungsbaus.

Vergleichsberechnungen zeigen, dass bei der ursprünglichen Kostenschätzung diese Kostensteigerungen zur gesetzlichen Vorgabe unzureichend berücksichtigt wurden. Die Kostenveränderungen sind in der Kostenberechnung dargestellt. Die Mehrkosten zwischen EnEV – 30 % und Passivhausstandard liegen bei ca. 50.000 €.

Der Betrieb des Kindergartens ist als offene Einrichtung zwischen Erweiterungsbau und Bestandsbau gewünscht. Es wird ein reger Verkehr zwischen den energetisch stark unterschiedlichen Gebäuden stattfinden, d. h. ein Wärmeaustausch zwischen den Gebäuden ist unvermeidbar. Das pädagogische Konzept eines offenen Gebäudes ist bei einem Passivhausstandard wegen der erforderlichen klimatischen Abschlüsse technisch nur bedingt herstellbar. Aus technischer und wirtschaftlicher Sicht schlagen wir daher die Ausführung des Erweiterungsbaus 30 % unter der Vorgabe der EnEV 2009 vor.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt/Wirtschaftsplan:

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen ca. 800.000 €. Im laufenden Haushaltsjahr sind 582.000,00 € aus dem ursprünglichen Kostenansatz eingestellt. Die zusätzlich benötigten Mittel i. H. v. 218.000,00 € sollen im Haushaltplan 2015 beantragt werden.

Stadt                       EigB Städt. Abwasserwerk                       EigB Stadtwerke

<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von		48.000,00 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von		800.000,00 €
	davon - Sachausgaben	800.000,00 €	
	- Personalausgaben	€	
	Gesamtausgaben ./.		800.000,00 €

Im **Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan**      Haushaltsstelle  

  

Einmalig                                       Laufend pro Jahr

Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Im **Vermögenshaushalt/Vermögensplan**      Haushaltsstelle 2.4643.9400

  

Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Lfd. Haushaltsjahr und Restfinanzierung 2015

Haushaltsausgabereist

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Maßnahme ist im **Investitionsprogramm**                       Enthalten

Nicht enthalten

---

**Folgeeinnahmen** in Höhe von \_\_\_\_\_ €

**Folgeausgaben** in Höhe von \_\_\_\_\_ €

Davon                      -Sachausgaben \_\_\_\_\_ €

-Personalausgaben \_\_\_\_\_ €

  

Im Verwaltungshaushalt                      Haushaltsstellen  

Einmalig                                       Laufend pro Jahr

Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

**Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln**

- muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe)  
Haushaltsstelle:  
ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt

**Anlagen**

Luftbild - Plan EP-03.1

Lageplan Erdgeschoss – Plan EP-03.2

Grundriss Erdgeschoss – Plan EP-03.3

Grundriss Galeriegeschoss – Plan EP-03.4

Schnitte – Plan EP-03.5

Schnitte – Plan EP-03.6

Ansicht Nord, Ansicht West – Plan EP-03.7

Ansicht Süd, Ansicht Ost – Plan EP-03.8

Perspektive – Plan EP-03.9

Kostenberechnung vom 17.03.2014