

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 11.07.2023		
Beratungspunkt	Kindergarten Pfohren / Erweiterung - Vorstellung Planung		
Anlagen	Anlage 1 a – Planungsstand Grundriss Anlage 1 b – Planungsstand Ansicht Anlage 2 - Vermerk Förderung Anlage 3 - Kostenaufstellung DIN 276		
Kontierung	Co. 7 365001 016 08, SK 9611 000		
Gäste			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 6-010/22 6-006/23	Sitzung HA-Ö OR Pfohren HA-Ö	Datum 25.10.2022 17.05.2023 20.06.2023

Erläuterungen:

Im Rahmen Beratung des TOPS „Bedarfsplanung für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Kindergartenjahr 2022/23 (TOP 6-010/22)“ am 25. Oktober 2022 im Hauptausschuss wurde dargelegt, dass in Donaueschingen für die Betreuung der U3 Kinder zu wenig Betreuungsplätze vorhanden sind.

Aus diesem Grund wurde beschlossen, den Kindergarten in Pfohren um zwei Krippengruppen (a 10 Plätze) zu erweitern. Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen wurden daraufhin Finanzmittel für die Jahre 2023 (350.000 €) und 2024 (100.000 €) in den Haushalt aufgenommen.

Am 4. April 2023 wurden durch die SPD-Fraktion zudem die nachfolgenden Fragen gestellt:

Von: Gottfried Vetter <gottfried.vetter@gmx.de>

Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 09:33

An: Pauly, Erik (OB) <erik.pauly@donaueschingen.de>

Betreff: Erweiterung Kindergarten Pfohren

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
lieber Erik,

in der vorletzten Gemeinderatssitzung des vergangenen Jahres habe ich bezüglich der Erweiterung des Kindergartens in Pfohren darauf aufmerksam gemacht, dass weder im GR, im HA noch im TA dieses Vorhaben vorgestellt wurde. Ich habe damals darum gebeten in einer Sitzung im neuen Jahr das Projekt auf die Tagesordnung zu setzen.

Insbesondere bitten ich und meine Fraktion um die Behandlung folgender Punkte:

- (1) Besteht bereits ein pädagogisches Konzept bzw. welche Kinder sollten in der erweiterten Einrichtung Platz finden?*

(2) *Wurde, da das bestehende Gebäude doch schon erheblich in die Jahre gekommen ist, geprüft ob Sanierungsbedarf besteht?*

(3) *Wurde in diesem Kontext geprüft, ob nicht ein Erweiterungsbau eine bessere Alternative zu der vorgesehenen Containerlösung wäre?*

(4) *In welchem Stand befindet sich die Planung?*

Die SPD-Fraktion stellt daher den Antrag, das Projekt möglichst bald als Tagesordnungspunkt in eine Sitzung auf zu nehmen.

Für die SPD-Fraktion

Gottfried Vetter

Die vorgenannten Punkte können wie Folgt beantwortet werden:

Zu (1):

Konzept und Bedarfsgruppe

Ja. Die Räumlichkeiten sollen für die Betreuung der unter Dreijährigen Kinder in zwei Krippengruppen (à 10 Plätze) genutzt werden. Die Räumlichkeiten entsprechen den Mindestfestsetzungen des KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg) und sind durch diesen bereits auf die Genehmigungsfähigkeit abgeprüft worden. Das Pädagogische Konzept des Kindergartens wird entsprechend erweitert und auf die neue Betreuungsform angepasst.

Zu (2):

Sanierung bestehendes Gebäude

Nein. Die Maßnahme betrifft ausschließlich die Erweiterung. Aktuell sind keine Maßnahmen am bestehenden Gebäude eingeplant.

Zu (3):

Erweiterungsbau oder Modullösung

Aufgrund der Kurzfristigkeit der Bedarfsmeldung und dem Erfordernis einer raschen baulichen Umsetzung kommt nur eine sogenannte individuelle Modulbau-Lösung in Frage.

Diese bietet innerhalb eines festgelegten Rasters größtmögliche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Planung wurde dem Ortschaftsrat Pfohren am 17. Mai 2023 vorgestellt. Die Ausführung als modulares Gebäude entspricht dem üblichen Gebäudestandard, es handelt sich nicht um eine temporäre Lösung.

Zu (4):

Projektstand

Die Entwurfsplanung wurde durch die Verwaltung, in Abstimmung mit Amt 6 / Bildung und Soziales ausgearbeitet.

Das Baugesuch wurde letzte Woche eingereicht.

Mit der Fortführung der ersten Planungsansätze, zunehmender Planungstiefe und weiterer, laufender Abstimmungen mit dem KVJS ging auch eine sukzessive Vergrößerung des Raumbedarfs einher.

Der aktuelle Planungsstand, aufbauend auf dem Modulbauraster, ist als **Anlage 1 a** – Grundriss und **Anlage 1 b** – Ansicht beigelegt.

Dieser sieht einen einstöckigen, freistehenden Erweiterungsbau im rückwärtigen Wiesenbereich des vorhandenen Gebäudes vor, welcher über einem Verbindungsgang ebenerdig mit dem Bestandsgebäude verbunden ist.

In dem, aus insgesamt 16 Einzelmodulen zu errichtenden Erweiterungsbau sind auf ca. 270 m² die nachfolgenden Räumlichkeiten vorgesehen:

- 2 Gruppenräume
- 2 Ruheräume
- 2 Sanitärbereiche
- 1 Besprechungszimmer
- 1 Personal-WC
- 1 Materiallagerraum
- 1 Personal-WC
- 1 Kinderwagenabstellraum
- 1 Putzraum
- 1 Raum für die Haustechnik
- Erschließungs- und Verbindungsflur
- Verbindungsgang vom bestehenden Kindergarten zum Neubau

Die einzelnen voreingerichteten Module werden auf bauseitigen, umlaufenden Rand und Streifenfundamenten versetzt. Die umschließenden Bauteile der Boden- Wand- und Deckenflächen entsprechen den einschlägigen baulichen und energetischen Vorgaben.

Die Beheizung ist über Fußbodenheizung und eine Wärmepumpe vorgesehen, eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls Teil der Planung.

Die Fassade wird als hinterlüftete Vorhangfassade mit HPL-Platten (wahlweise auch Holzschalung) ausgeführt, die Dachfläche wird (extensiv) begrünt.

Ergänzend zum vorbeschriebenen Erweiterungsbau wird auf ca. 180 m² auch ein neuer, eingefriedeter, Außenspielbereich für die U3 Gruppen geschaffen.

Neben einem Sandkasten, einer Wasser-Matsch-Anlage, Rutsche und Schaukeln soll die Außenanlage auch mit beschatteten Sitzgelegenheiten und einem Sonnensegel über dem Sandkasten ausgestattet werden. Zudem soll eine kleine Pflasterfläche entstehen, auf der mit Dreirad und Bobby Car gefahren werden kann.

Im Hauptausschuss am 20. Juni 2023 wurde darum gebeten, auch die Kosten und die bauliche Qualität der Modulbaulösung im Vergleich zu konventioneller Bauweise darzustellen.

Eigentumsverhältnisse

Bei der Liegenschaft Kindergarten Pfohren handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück, weshalb im Vorfeld der Maßnahme die damit zusammenhängen Regelungen zwischen Stadt und Eigentümer (Kindergarten- und Krankenverein St. Josef) abgestimmt werden müssen. Die Erweiterung ist formal von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängig. Ansonsten könnte theoretisch der (kirchliche) Verein einen Abbruch des Gebäudes durch die Stadt nach Ablauf der Erbpacht (Jahr 2098) verlangen. Die entsprechenden Abstimmungsgespräche sind anberaumt; eventuell kann über das Ergebnis in der Sitzung bereits berichtet werden.

Erläuterung Kosten Modulbau-Lösung im Vergleich zu konventioneller Bauweise

Nach Vergleich mit den Ansätzen des aktuellen BKI (Baukostenindex), Gegenüberstellung von verschiedenen Vergleichsobjekten und Rücksprachen mit externen Planungsbüros bzw. Bauämtern anderer Kommunen, stellt sich die Einschätzung des Hochbauamts aktuell wie Folgt dar:

Im Vergleich zu ähnlichen, in konventioneller Bauweise (Holzelementbau, Massivbau) erstellten Projekten, fallen die Kosten bei dem in Pfohren geplanten Modulbauweise mittlerweile nur noch unwesentlich geringer oder bei entsprechend sehr hohem Standard sogar in vergleichbarer Höhe aus.

Ein wesentlicher Grund hierfür liegt unter anderem in der baulichen Gestaltung. Aufgrund der Gegebenheiten und der erforderlichen Anbindung an den Bestand ergibt sich hier kein optimales Flächenverhältnis der eigentlichen Nutzfläche (Aufenthalts-, Ruhe- und Sanitärräume) zu den für den Betrieb des Gebäudes erforderlichen Flächen (Verkehrsflächen, Nebenräume, Besprechungsräume).

Des Weiteren bringt auch die geplante hohe technische Gebäudeausstattung, mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage und einer Lüftungsanlage einen sehr hohen Standard und einen entsprechend hohen Kostenansatz mit sich.

Nicht zuletzt ist auch eine erhebliche Kostensteigerung im Bereich des Modulbaus von über 25 % im Vergleich zur letzten umgesetzten Modulbaulösung im Jahre 2021/2022 (Erich Kästner-Schule) in diesem Zusammenhang erwähnenswert.

Daher bewegen sich die flächen- oder kubaturbezogenen Kostenansätze für den geplanten Erweiterungsbau auf verhältnismäßig hohem Niveau.

Erläuterung Verhältnis bauliche Qualität Modulbau-Lösung im Vergleich zu konventioneller Bauweise

Die einzelnen Module bestehen im Wesentlichen aus einem tragenden, korrosionsgeschützten Stahlrahmen, deren jeweilige Flächen entsprechend der baulichen und energetischen Anforderungen mit den erforderlichen Boden-, Wand-, und Deckenaufbauten (Tragkonstruktion, Dämmungen, etc.) ausgefüllt sind. Die Vorfertigung in einer geschlossenen Halle ermöglicht bereits bei der Vorproduktion eine sehr hohe witterungsunabhängige Ausführungsqualität.

Auf bauseitigen Fundamenten aufgesetzt, mit hochwertigen hinterlüfteten Fassadensystemen und konventionellen bewährten Dachaufbauten ausgestattet, sollte ein Modulbau einem konventionell errichtete Gebäude nicht nachstehen - einen entsprechenden Unterhalt vorausgesetzt.

Schließlich sind als weitere Vorteile der Modulbauweise die stark vereinfachte und kürzere Planungsphase und wenige, ausführende Gewerke bei der baulichen Umsetzung zu nennen. Damit gehen weniger Schnittstellen und ein geringeres Risiko für Störungen und Verzögerungen im Bauablauf einher. Außerdem zeichnet sich diese Bauweise durch eine hohe Kosten- und Terminalsicherheit aus.

Der Modulbau hat erfahrungsgemäß eine Bauzeit von etwa 6 Monaten ab Auftragserteilung. Davon entfallen ca. 3 bis 4 Monate auf die Vorfertigung und 2 bis 3 Monate auf die Montage.

Die angestrebte Fertigstellung des Erweiterungsbaus bis Juni kommenden Jahres ist daher nur mit einer Modulbaulösung umsetzbar.

Förderung

Im Rahmen des Planungsfortschritts und der konkreten Kostenermittlungen wurde auch das Thema möglicher Fördermittel nochmals abgeklärt.

Nach gegenwärtigen Informationsstand ist derzeit keine genaue Aussage darüber möglich, ob in absehbarer Zeit (nächstes Vierteljahr) entsprechende Förderprogramme aufgelegt werden und ob im Rahmen dieser gegebenenfalls auch bereits begonnenen Projekte förderfähig sind. Der genaue Sachverhalt ist im beigefügten Vermerk vom 13. Juni 2023 erläutert (**Anlage 2**). Der Vermerk wurde den Fraktionssprechern bereits am 20. Juni 2023 zugeleitet.

Aufgrund des dringend zu schaffenden Platzangebots empfiehlt die Verwaltung, die Maßnahme unter zeitlicher Priorität durchzuführen und **nicht** auf die Auflegung eines Förderprogrammes zu warten.

Die Verwaltung wird im weiteren Projektverlauf weiterhin prüfen, ob Programme aufgelegt werden - welche für die Förderung der Maßnahme in Frage kommen.

Kostenstand

Der im Finanzhaushalt bisher vorgesehene Betrag beruhte auf keiner fundierten Kostenschätzung, da die Maßnahme sehr kurzfristig und noch ohne Definition eines Raumprogramms in die Haushaltsplanung aufgenommen wurde. Eine kostenmäßig „genaue“ Abschätzung war zu diesem Zeitpunkt also noch nicht möglich – der bisherige Ansatz hat daher den Charakter eines Platzhalters.

Aufgrund des vorbeschriebenen nun vorliegenden Planungskonzeptes wurde eine Kostenaufstellung nach DIN 276 erstellt, welche als **Anlage 3** beigefügt ist.

Die Gesamtkosten nach Kostenaufstellung errechnen sich (gerundet) auf 1.350.000 € (brutto).

Die Verwaltung empfiehlt ergänzend die Bildung einer Projektreserve in Höhe von 70.000 €. Dies entspräche einer Erhöhung der errechneten Bruttogesamtsumme von gut 5,00 %. Somit ergibt sich eine Gesamtsumme von **1.420.000 € (brutto)**.

Bislang sind folgende Kosten für die Baumaßnahme (CO-Kontierung 736500101608 / Sachkonto 9611000) eingestellt:

2023:	350.000,00 €
2024:	<u>100.000,00 €</u> (VE)
Summe:	450.000,00 €

Um die Maßnahme realisieren zu können, ist eine entsprechende Erhöhung des Haushaltsansatzes erforderlich:

2023:	650.000,00 €	(+ 300.000,00 €)
2024:	<u>770.000,00 €</u>	
Summe:	<u>1.420.000,00 €</u>	

Um 2023 noch eine Vergabe durchführen zu können (bei der Auftragsvergabe Modulbau ist eine Abschlagszahlung zu leisten) ist es erforderlich, 300.000,00 € überplanmäßig zu finanzieren. Die Verwaltung schlägt vor, diese über die Maßnahme Neubau Feuerwehrrgerätehaus Pfohren, Co. 7.126000.009.006, SK 9611 000, Ansatz 2023 = 1,3 Mio. € zu finanzieren. Zeitlich bedingt wird 2023 für die Maßnahme Feuerwehr Pfohren nur das Auswahlverfahren für Planungsleistungen durchgeführt werden können, so dass die eingestellten Mittel 2023 nicht mehr vollumfänglich abgerufen werden. Im Rahmen der Haushaltsmeldungen 2024 werden diese Mittel dann dort zusätzlich neu gemeldet

Terminplanung

Folgende Rahmentermine sind vorgesehen:

Abgabe Bauantrag	Juni 2023
Vorbereitung Ausschreibung	Juni 2023 - September 2023
Baugenehmigung	Herbst 2023
Ausschreibung	September 2023 - Dezember 2023
Ausführung Erdarbeiten, Fundamente Tiefbau	November 2023 - Februar 2024
Ausführung Modulbau	März 2024 - Juni 2024
Ausführung Freianlagen	März 2024 - Juni 2024

Die Eröffnung ist zum Kindergartenjahr 2024/25 geplant.

5
6
7
9
BM
IN
OB

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht zur Erweiterung des Kindergarten Pfohren wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Planungen sollen auf Basis des vorgestellten Konzeptes fortgeführt werden.
3. Die Maßnahme soll unter zeitlicher Priorität durchgeführt werden – ohne auf die Auflegung eines Förderprogramm zu warten.
4. Der vorgeschlagenen überplanmäßigen Finanzierung in 2023 wird zugestimmt.
5. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Haushaltsansatz für das Jahr 2024 auf 770.000 € zu erhöhen.

Beratung: