

Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/137/2022

Neubau eines Kinderhauses am Brucker Bahnhof; Entwurfsplanung nach DA Bau 5.5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	05.04.2022	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

14, EB 773, 51, 20 – nur zur Info

I. Antrag

Der Entwurfsplanung für den Neubau eines Kinderhauses am Brucker Bahnhof wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die Kostenkonkretisierung wird zum Haushalt 2023 ff angemeldet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Versorgung des Stadtteils Bruck mit den als bedarfsnotwendig festgestellten Plätzen für die Kindertagesbetreuung

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Bedarfsgerechter Ausbau von zusätzlichen Kindertagesplätzen, insb. auch integrativen Plätzen für den Krippenplanungsbezirk F-Bruck sowie den Kindergartenplanungsbezirk 09-Bruck. Errichtung eines in Bauweise und Betrieb nachhaltigen Gebäudes.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Ausgangslage

Auf den Beschluss des Vorentwurfs nach DA-Bau im Stadtrat vom 28.10.2021 (Vorlagennummer 510/050/2021/1) wird verwiesen.

3.2 Lage im Stadtteil

Der Neubau ist als nahezu quadratisches Gebäude konzipiert, das im nördlichen Bereich des Baugrundstücks (Fl.-Nr. 603) angeordnet wird. Das Raumprogramm ist in drei Geschossen gestapelt und damit kompakt und sparsam im Verbrauch von Grundfläche. Das Gebäude ist allseitig von umlaufenden Balkonen umgeben und schafft damit Platz für eine fassadenhohe, nahezu geschlossene Begrünung, die weit in den Stadtraum als grüne Wand wirkt. Die Begrünung zieht sich auch um die Einfriedung des Grundstücks, so dass ein geschützter, grün umsäumter Freibereich entsteht

3.3 Entwurfskonzept

Die durch großzügige Spielfläche kreuzförmig angelegte Grundrisstruktur bildet den Rahmen für ein lichtdurchflutetes Haus für Kinder. Im Erdgeschoss ist neben den Küchen- und Büroräumen der zweigruppige Krippenbereich mit einem Wassererlebnisraum und direktem Bezug zur Freifläche angeordnet. Im 1. Obergeschoss ist der dreigruppige Kindergartenbereich sowie ein Therapie- und „Snoezelenraum“ untergebracht. Im 2. Obergeschoss befindet sich der Mehrzweckbereich und beiden Nutzungsbereichen zugeordnete Räume (Personal- und Therapieräume). Eine Dachterrasse schafft zusätzliche Außenspielflächen. Umlaufende Balkone dienen als zweiter Rettungsweg aus den Obergeschossen. Die Verbindung zum Garten wird durch eine Freitreppe und eine Treppenrampenkonstruktion als zusätzlicher Erlebnisraum mit Spielelementen für die Kinder gestaltet. Der Gartenbereich sieht Bereiche für beide Altersgruppen sowie Angebote zur inklusiven Nutzung vor.

Barrierefreiheit

Der Entwurf ist insgesamt barrierefrei gestaltet. Bauliche Gestaltung und Ausstattung wurden im Planungsprozess intensiv mit dem künftigen Träger im Sinne eines inklusiven Betriebs abgestimmt. Eine Abstimmung mit der Inklusionsbeauftragten ist erfolgt.

Baukonstruktion

Im Sinne einer nachhaltigen Baukonstruktion werden die Außenwände und Decken als Brettsperrholzwände und Holz-Beton-Verbunddecken ausgeführt. Im Gebäudeinneren kommen alternative Materialien wie Lehmputz und Holz-Akustik zum Einsatz.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss, das Dach wird maximal mit PV-Modulen belegt und zusätzlich extensiv begrünt.

Gemäß Beschluss des BWA vom 15.02.2022 (Vorlagennummer 242/125/2022) wird die Raumlufthygiene durch eine zentrale mechanische Lüftungsanlage mit Nachheizung über Fernwärme sichergestellt.

Energiestandard

Der Gebäudeentwurf erfüllt die Kriterien eines Effizienzgebäude 40-Standards (EG40) gemäß den Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Verbesserung des Mikroklimas und der Fauna

Da aufgrund der schlechten Untergrundbeschaffenheit eine Versickerung von Regenwasser auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, wurde eine Regenrückhaltung geplant, über die das Regenwasser verzögert in den Kanal eingeleitet wird. Das Gebäude erhält eine extensive Dachbegrünung und eine umfangreiche Fassadenbegrünung. Auf der Gebäudeostseite wird das Dachflächenwasser in einem parallelen Strang durch den Wurzelbereich der Kletterpflanzen geführt, um die Pflanzen mit ausreichend Wasser zu versorgen und das städtische Kanalnetz zusätzlich zu entlasten.

Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag sowie Nisthilfen für Gebäudebrüter sind berücksichtigt und werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Kunst am Bau

Ein künstlerischer Wettbewerb zur Realisierung von Kunst am Bau wird derzeit durchgeführt.

3.4 Zeitplan für die weiteren Planungsschritte

April/Mai 2022	Abgabe Zuschussantrag und Bauantrag
ab April 2022	Ausführungsplanung, Vergabe
Frühjahr 2023	Baubeginn
Sommer 2024	Fertigstellung

3.4 Kosten

Die Kostenberechnung des Entwurfs setzt sich wie folgt zusammen

Kostengruppe	Kostenberechnung Entwurfsplanung	
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	68.000 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	4.106.000 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	1.141.000 €
500	Außenanlagen	744.000 €
600	Kunst am Bau	56.000 €
700	Baunebenkosten	1.266.000 €
	Gesamtkosten Bau	7.381.000 €
	Gesamtkosten Einrichtung	Budget Mieterin

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von -5%/+15% ermittelt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten i. H. v. 7.381.000 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 7.012.330 € und 8.488.610 € liegen.

Gegenüber der Kostenschätzung ergeben sich folgende Änderungen:

- Baukostensteigerungen allgemein, Baupreisindexanpassung 2021-2022 (ca. 115 %)
- Mehraufwand bei Beleuchtungsanlagen durch Anpassung an akustisch wirksame Holzdecken und sichtbares Holzdeckentragwerk
- Berücksichtigung der vorgegebenen Einleitbeschränkung für Regenwasser bei der Planung der Entwässerungsanlage
- Kostensteigerung bei der Ausstattung der Außenanlagen mit Einbauten und Spielgeräten durch Berücksichtigung der Nutzerwünsche hinsichtlich Inklusion und Barrierefreiheit
- Berücksichtigung der zentralen, mechanischen Lüftungsanlage gemäß Beschluss des BWA vom 15.02.2022.

Die zur Finanzierung notwendigen Haushaltsmittel stellen sich wie folgt dar:

	bis 2020 €	2021 €	2022 €	2023 €	2024 €	2025 ff €	Gesamt €
Haushalt 2022							
	500.000	200.000	400.000	2.000.000	2.700.000	1.000.000	6.800.000
VE			2.000.000				
Einrichtung							Budget Mieterin
Stand Entwurf Ansatz Amt 24 Tatsächlicher Bedarf anhand Entwurf	500.000	200.000	400.000	2.200.000	2.900.000	1.181.000	7.381.000
VE			2.000.000				
Einrichtung							Budget Mieterin

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	7.381.000 €	bei IPNr.: 365B.414
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	423.611 €	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	2.160.312 €	bei Sachkonto:365B.414ES
Weitere Ressourcen		

Ergebnis der Zuschussprüfung

Die Maßnahme wird nach FAG gefördert.

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden i. H. von 6.800.000 € auf IvP-Nr. 365B.414 bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind teilweise nicht vorhanden i. H. von 581.000 €

Einsichtnahme durch das Revisionsamt

Das Revisionsamt hat die Unterlagen zur Entwurfsplanung gemäß Ziffer 5.5.3 DA Bau zur Einsichtnahme erhalten.

Anlagen:

- Projektbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse EG bis 2. OG
- Schnitte
- Ansichten NO u. SW
- Freianlagen Garten u. Dachterrasse
- Baunutzungskosten
- CO2 - Bilanz

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang